

SERİ : II , 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2014 - 31.03.2014

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetimin Öz Geçmişleri.....	5
3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	11
4 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	13
5 Vizyon & Stratejimiz.....	14
6 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	15
7 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları	17
8 Temel Rasyolar.....	18
9 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	21
10 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	25
11 Şirket Etik Kuralları.....	27
12 Risk Yönetim ve İç Kontrol	28
13 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	33
14 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	92
15 Portföy Sınırlamaları.....	96
16 2014 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	97
17 Diğer.....	98
18 Hisse Senedi Performansı ile İlgili Bilgiler.....	99
19 Finansal Tablolar.....	100

Raporun dönemi : 01.01.2014 – 31.03.2014

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 iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in 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 Açıklın	Başkan
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (Risk Yönetim Komitesi Üyesi)
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Carlo Vivaldi	Üye
Adil G. Öztoprak	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi(Başkan))
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 2014 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 Bölümü” 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 Yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Finans Direktörü'nde toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390'ıncı maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte yıl içinde alınan kararların sayısı 11 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %90 oranında yapılan toplantılara katılmıştır. 2014 yılında Yönetim Kurulu Üyeleri'mizden , bağımsız üyelere 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 gerçekleştirilmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının şirket ve bağlı ortaklıkları ile yıl içinde şu ana kadar şirketle ilişkili ,taraf olmalarını sağlayacak ve çıkar çatışmasına sebep olacak 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. maddelerinde 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'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması,üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

<u>Ortakların ünvanı</u>	<u>Hisse grubu</u>	<u>Pay tutarı (TL)</u>	<u>İmtiyaz</u>	<u>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	2.000.000,01		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	0,01%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00	0,24%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00	49,00%
Toplam		40.000.000,00	100,00%

* Yapı ve Kredi Bankası B tipi hisselerinden de %4.44 oranında satın aldığından, A ve B tipi hisselerinin toplamı %30.45 seviyesindedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri:

FAİK AÇIKALIN

Yönetim Kurulu Başkanı

Faik Açıkalin, 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 başladı. 1992 ve 1998 yılları arasında Interbank, Marmarabank, Kentbank, Finansbank ve Demirbank'ta müfettişlik, müşteri ilişkileri yönetmenliği, şube müdürlüğü ve pazarlama müdürlüğü gibi çeşitli görevler üstlendi. 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 Açıkalin, kısa bir süre sonra Yönetim Kurulu ve iş kolları arasında koordinasyon ve iletişimden sorumlu üst düzey yönetici olarak atandı. Aynı zamanda Kredi Komitesi üyesi olarak da görev yapmaya başlayan Açıkalin, 1999 yılı Haziran ayında banka bünyesinde Genel Müdür Vekilliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlendi. 2000 yılı Aralık ayında Genel Müdür ve Murahhas Üye olarak görevlendirilen Açıkalin, Dışbank'ın Fortis Grubu tarafından satın alınmasının ardından Fortisbank Genel Müdürü olarak görevine devam etti. Bu süreçte Fortis'in uluslararası yönetiminde de görev yapmaya başladı.

Ekim 2007'de Fortisbank'taki görevinden ayrılarak Doğan Gazetecilik CEO'su olarak göreve başlayan Açıkalin, Nisan 2009'da Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı olarak atandı. 2009 yılı Mayıs ayından bu yana Yapı Kredi CEO'su olarak görev yapan Açıkalin, 2010 yılında mevcut görevine ek olarak Koç Finansal Hizmetler A.Ş.'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı olarak görevlendirildi. 2011 yılı 1 Ağustos tarihi itibarıyla mevcut görevlerine ilaveten Koç Holding Bankacılık ve Sigortacılık Grup Başkanı görevine getirilen Açıkalin, ayrıca Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Sigorta, Yapı Kredi Emeklilik, 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 Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Türkiye Bankalar Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alıyor.

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, 2008 yılından itibaren de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Yerçil, 1997 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Başkanı Vekili'dir.

Ahmet Ashaboğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Tufts Üniversitesi'nin (ABD) ardından Massachusetts Institute of Technology (MIT)'de (ABD) Makine Yüksek Mühendisliği programını tamamlamıştır. 1994 yılında MIT'de Araştırma Görevlisi olarak iş hayatına başlayan Ashaboğlu, 1996-1999 yıllarında UBS Warburg bünyesinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra, 1999- 2003 yılları arasında McKinsey & Company, New York'ta Yönetici Danışmanlığı yapmıştır. 2003 yılında Koç Holding'de Finansman Grubu Koordinatörü olarak göreve başlayan Ashaboğlu, 2006 yılından bu yana Koç Holding'de CFO olarak görev yapmaktadır. 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, 2004 'den itibaren de YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Selim Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Murat Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

Öğrenimini Richmond College (İngiltere) ve Eckerd College (ABD)'de yapmıştır. Koray Yapı Endüstrisi'nde 1984-1997 yılları arasında Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Başkan Yardımcılığı, 1997- 2001 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmıştır. 2001-2004 yıllarında Koray Holding'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2004-2007 yılları arasında Koray Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Koray Yapı Endüstrisi'nde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. 2007-2009 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmış olup, 2008

yılından itibaren Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, 2009'dan itibaren Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Üyesi, 2002 yılından beri Sazmaş Turizm Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmektedir. Murat Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Carlo Vivaldi **Yönetim Kurulu Üyesi**

Carlo Vivaldi, yüksek öğrenimini Venedik'te Università Ca'Foscari'de ticaret ve işletme üzerine tamamlamıştır. İş hayatına 1998 yılında UniCredit Grubu bünyesine katılan dört bankadan biri olan Cassamarca'da 1991 yılında başlayan Vivaldi, kariyerine Grubun Planlama ve Kontrol Departmanı'nda devam etmiştir. Grubun internet stratejisi gelişimine katkıda bulduktan sonra, 2000 yılında UniCredit'in bölgedeki büyümesini desteklemek üzere yeni kurulmuş olan Yeni Avrupa Bölümü'nde Planlama ve Kontrol Sorumlusu pozisyonuna getirilmiştir. 2002 yılının sonunda Türkiye'ye gelerek Koç Finansal Hizmetler bünyesinde ve ardından Yapı Kredi'de Finansal İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmeye başlayan Vivaldi, bazı Grup şirketlerinin Yönetim Kurulu'nda da Eylül 2007 tarihine kadar görev almıştır. Bu zaman zarfında Türk bankacılık tarihinin en büyük birleşmesi olan Koçbank ve yeni satın alınmış olan Yapı Kredi birleşmesine de aktif olarak katkıda bulunmuştur. Vivaldi, Ekim 2007'de UniCredit Bank Avusturya bünyesinde (Avusturya ile Merkez ve Doğu Avrupa ülkeleri dahil) Mali İşlerden sorumlu Yönetim Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlendirilmiş, aynı zamanda UniCredit Grubu'nun Merkez ve Doğu Avrupa iştiraklerinin (UniCredit Bank Çek Cumhuriyeti ve UniCredit Bank Slovakya - Yönetim Kurulu Başkanı, Zagrebacka Bank, UniCredit Tiriac Bank, Kazakistan JSC ATF Bank ve UGIS) Yönetim Kurulu Üyelik'lerine atanmıştır. Vivaldi, Mayıs 2009 tarihinde Yapı Kredi'ye Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Ocak 2011 tarihi itibarıyla, Yapı Kredi'de UniCredit'i temsilen Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili olarak görevlendirilen Vivaldi, aynı zamanda Koç Finansal Hizmetler'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı Vekili, Yapı Kredi'nin tüm iştiraklerinde de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır (Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Netherland, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moscow ve Yapı Kredi Kültür Sanat Yayıncılık). Vivaldi, ayrıca Allianz Emeklilik ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 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 GYO 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 GYO A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir

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., Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş., 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 GYO A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir

Erdem Tavas
Genel Müdür

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmış ardından İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat İşletmesi Sertifika Programını tamamlamıştır. iş hayatına 1991 ve 1992 yılında Londra'da Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında staj yaparak başlamıştır. 1995 yılında Inco İnşaat'ta Saha Mühendisi olmuştur. 1997 yılında Koray İnşaat'ta Maliyet Kontrolü Mühendisliği yaptıktan sonra 1999-2004 yılları

arasında İŞ-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılında Gap İnşaat'ta Planlama Müdürü olmuş, ardından 2005 yılında OYAK İnşaat'ta Gayrimenkul Geliştirme Danışmanı görevine getirilmiştir. 2006 yılında Yapı Kredi Koray Proje Yönetiminden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaya başlamış, 30.06.2009 tarihinden itibaren Genel Müdür Vekili olarak çalışmasına devam etmiş olan Tavas, 01.12.2010 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

M.Ömür Özüpek **Finans Direktörü**

İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra, İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü'nde İşletme Yönetimi programını tamamlamış ardından yüksek lisans derecesini Southbank Üniversitesi'nde (Londra) Finans & Yatırım konusunda yapmıştır. İş hayatına Turkish Bank (Londra) iç denetim elemanı olarak başlamış, daha sonra aynı bankada Hazine bölümünde uzman olarak çalıştıktan sonra, 1993 yılında Türkiye'de Bank Expres'in Hazine Bölümü'nde Fon Yönetimi konusunda uzman olarak çalışmaya başlamış, 1997 yılında Or Invest (Dublin) isimli yabancı bir fon yönetim şirketinin Fon Yönetiminden sorumlu olarak çalışma hayatına devam etmiş, 2004 yılında Beko Elektronik A.Ş finans bölümünde uzman olarak başladığı çalışmasını, Finansman Yöneticisi olarak sürdürmüş, 2007 yılında ise Arçelik A.Ş.'nin Risk Yönetim Bölümünde Kıdemli Uzman olarak çalışma hayatını sürdürmüştür. Özüpek Mayıs 2009 tarihinden itibaren Yapı Kredi Koray Mali ve İdari İşlerden sorumlu Finans Direktörü olarak görev yapmaktadır.

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. Muhasebe Müdürü olarak görev yapmakta olup SMMM ünvanına haizdir.

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

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmıştır. İş Hayatına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır. 2001-2004 yılları arasında İŞ-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde önce Planlama Mühendisi, 2004-2006 yılları arasında ise Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de İhaleler ve Sözleşmeler Müdürü görevine

getirilmiştir.Karaata, 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Ferhan Has **İmar Mevzuat Müdürü**

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olduktan sonra, 1982 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünde iş hayatına başlayarak planlama, ruhsat, yapı kontrol birimlerinde görev aldıktan sonra, 1994’de İBB İmar Müdürlüğünde imar mevzuatından sorumlu şef ve müdür yardımcısı görevlerini üstlenmiştir. 2001’de İTÜ Mimarlık Fakültesi Restorasyon ana bilim dalında yüksek lisans programını tamamlamış. 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 İmar Mevzuat Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Özlem Kısakürek **Satış & Pazarlama Müdürü**

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında,Yönetim Kuruluna 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 sıhri hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Özgeçmişimde görüleceği üzere bağımsız yönetim kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibariyle tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,
- h) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun 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. 2014 yılında şu ana kadar komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk ve Kurumsal Yönetim Komiteleri'nden 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 secimi ve her aşamadaki çalışmalarını 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 2 üye bulunmakta olup,yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirket'in 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 İlişkiler Bölüm Yönetici SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır.Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

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 toplanır.Risk yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetimi 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 tarafından stratejik planları çerçevesinde yıllık bütçe ve yıl içinde gerçekleştirmeyi planladığı önemli hedefler konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir ve onayına 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 yönetiminin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip,stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.Şirket 2014 yılında hedeflediği bütçeye göre mevcut durumda daha iyi bir performans göstererek,belirlenen hedeflerini tutturmayı başarmıştır.Şirket için önemli olan ve süre gelen davalar ve anlaşmazlık konuları (Ankara-Çankaya projesi rusat yenileme,davanın kazanılması,Narmanlı Han davasının çözülmesi ,Ankara-Ankara projesi davaları gibi) dışında Ankara Çankaya projesine de başlayarak hedeflediği sonuçlara ulaşmayı başarmıştır.

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 40 milyon TL'dir. Sermayenin %5 ve % 10 undan fazlasına sahip ortaklar;

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

TOPLAM 97,55%

Vizyon & Stratejimiz

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

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

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

Yapı Kredi Koray,müşteri odaklı,piyasa beklenti ve trendlerinin doğru analizi işlevselliği estetikle buluşturan, özgün ve yüksek nitelikli projeleriyle mimari kültürümüzün,başarılı mali performansı ile ortak ve hissedarlarının geleceğine değer katmaya odaklanmıştır. Gücünü konsept yaratma ve bunları markaya dönüştürmedeki ayırt edici konumundan alan şirket,benzersiz farkındalık yaratan gelecekteki projeleri içinde talep yaratmakta konumunu güçlendirmektedir.

Misyonumuz

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

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme ,proje yönetimi,satış,satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Dünya'nın 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 performansı sürekliliği ile ortakları ve müşterilerine değer yaratan projeler hedeflemektedir.

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2014 tarihi itibariyle,

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

*** YKS Tesis ve Yönetim Hizmetlerinin %100 bağlı ortağı olan YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret ve Limited Şirketi (YKGYO'nun şirketteki payı %50.49 dur)ise tasfiye halinde olup tsafiye işlemlerinin 2014 yılı içinde tamamlanması beklenmektedir.**

2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

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

Sermayesi : 55.740.000 TL

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	55.740.000,00	% 100
TOPLAM	55.740.000,00	% 100

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo konsolide finansallarına göre) 31.03.2014 tarihi itibarıyla % 37.70 dir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Ekonomideki istikrar ve büyüme de görülen yumuşak iniş,büyümenin en önemli itici gücü olan inşaat sektöründeki büyüme beklentisini yeni yılda artmasına sebep oluyor.

Gelişmiş Ekonomilerdeki Durağanlığa Karşı, Global Kriz Sonrası Gayrimenkul Sektöründeki Toparlanma Sürüyor

Avrupa Birliği (AB) ülkeleri dışında Gelişmiş ülke ekonomilerindeki büyüme istikrar ve toparlanma sinyali vermekle beraber,Avrupa Birliği borç krizinin yarattığı olumsuzluk nedeniyle oluşan kırılmanın da yeni yıla taşınacağını gösteriyor.

Geçtiğimiz yıl sonlarına doğru AB kaynaklı borç krizinin çözümü yolunda atılan önemli adımlar ve bu amaçla ESM fonunun uygulamaya geçmesi yanında,büyümenin temel taşlarında olan bankacılık sektörünün yeniden asli işlevine dönebilmesi ve yatırımcılar ile tüketiciler açısından fonlama kaynağı görevini ifa etmesi için yeniden sermayelendirme planları ve sürdürülebilirlik adına oluşturulmaya çalışılan bankacılık birliği ve ortak bütçe ve mali politikalar birliği gibi konuların yanında ABD de son dakika da vergi politikaları konusunda anlaşmaya varılarak bütçe harcamaları için iki aylık erteleme kararları yanında Çin'den sene başına göre gözlemlenen risklerin yılın son çeyreğinde yok olmaya başlaması yanında %7.9 ile beklenenden daha yüksek oluşan büyüme hızı ile korkulanın aksine ekonomide yumuşak inişin başarılmaya başladığını gösteren sinyaller çok olumlu geçmeyen bir yılın ardından 2014 yılına daha pozitif bakılmasını sağlayan gelişmeler olarak göz çarpmaktadır.

Küresel ekonomilerde görülen genel yavaşlama trendi,global anlamda inşaat ile konut ve ticari gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleri sınırlandırıcı bir rol oynadığı görülmektedir.Bunun etkisiyle geride bıraktığımız yıl içinde gelişen ülke ekonomilerindeki geçtiğimiz yıllar göre gözlemlenen daha düşük ekonomik büyüme hızları nedeniyle bu ülkelerde de konut ve gayrimenkul sektöründeki büyüme hızı kriz sonrası yılların altında kalmıştır.

Küresel ekonomilerin lokomotif konumundaki ABD ,AB ve Çin'den gelen sektörle ilgili gelişmeler incelendiğinde,ABD inşaat harcamaları ,mevcut ve yeni ev satışları ile konut fiyatlarındaki yıl boyunca artarak devam etmesi gibi olumlu faktörler sonrası kriz sonrası en yüksek seviyelerine ulaşan pozitif veriler,inşaat ve gayrimenkul sektöründe görülen toparlanmanın yeni yılda da süreceğini teyit ederken.AB tarafında ise 2011 yılında başlayan toparlanmanın geçtiğimiz yıl içinde yerini yeniden gerilemeye bıraktığı

ve bu trendin yeni yıla taşınacağını ama yılın son çeyreğiyle birlikte sektörde toparlanmanın etkisinin hissedilmeye başlanacağı düşünülmektedir.Çin’de ise ekonomiyi kontrolü soğutma önlemleri çerçevesinde inşaat sektörüne getirilen kısıtlamalar özellikle konut ve ticari gayrimenkulleri olumsuz etkilemiştir.Yeni yılda özellikle yılın ikinci yarısından itibaren olumlu gelişme gösteren ekonomik faaliyetler ile birlikte inşaat ve gayrimenkul sektöründe de hissedilir bir toparlanmanın başlayacağı öngörülmektedir.

Sürdürülebilir Ekonomik Büyüme Adına Alınan Ekonomiye Soğutma Önlemleri Sektörün Olumsuz Etkilenerek Yavaşlamasını Sağladı

İstikrarlı büyümeyi sağlamak amacıyla enflasyon ve dış açığı kontrol altına almak için uygulanan ekonomiye soğutma önlemleri inşaat sektöründeki büyümeyi neredeyse durdurma noktasına taşımıştır.Yavaşlayan ekonomik faaliyetler neticesinde özellikle özel sektör inşaat yatırımlarıyla birlikte talep tarafında da yavaşlamaya yol açmıştır.Bunun yanı sıra yıl boyunca devam eden KDV belirsizliği gibi sektör için kritik önemdeki olumsuz faktörler nedeniyle sektörde 880 bin civarında bir yapı stoku oluşmuştur.

Konut sektöründe yılın son çeyreğinde oldukça cazip seviyelere gerileyen konut kredilerinin henüz talebi harekete geçirmemesi nedeniyle konut sektöründe talep tarafından geçtiğimiz yıl içinde ciddi bir durağanlık yaşandığı gözlemlenmiştir.Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasasında hem arz hem de talep tarafından oluşan hareketlilik yıl boyunca devam etmekle beraber ,AVM tarafı bu olumlu gelişmeden çok etkilenmemekle birlikte,sene içinde uygulanmaya konulan yeni teşvikler ile organize sanayi bölgelerindeki lojistik ve sanayi alanlarında ise hissedilir bir hareketlenme görülmektedir.

Konut ve inşaat sektörü 2008 yılında oluşan ekonomik krizin etkisini en fazla hisseden işkolu olmasına rağmen,2010 yılında başlana toparlanma ve canlanma eğilimi geçtiğimiz yılda azalarak yerini kısmen durağanlığa bıraksa da yılın son çeyreğinde konut kredilerinde görülen hareketlenme ve konut fiyatlarında görülen yıllık %16 seviyelerindeki artış ile %14 civarlarındaki kira artışları enflasyonun yıllık bazda %6.3 seviyesinde olduğu ekonomik ortamda önümüzdeki yıllar için oldukça ümit verici olmasını yanında güçlü ve istikrarlı büyümenin önündeki en önemli etken olan cari açık problemine karşı girdilerinin neredeyse tamamı Türk malı olarak sektördeki kıpırdanma son derece önemlidir.

2013 yılında sektörde konut ve kira artışlarının %15-20 aralığında gerçekleşeceği öngörülmekte ve cari açığın %7.9 seviyesi ile tehlikeli bölgeye yükselmesine rağmen 2014 yılında %6-6.5a ralığına gerilemesinin beklenmesi yanında ; Türkiye’nin orta vadeli programında beklenen %3.6 seviyesinin üzerinde %4 büyüme hızına ulaşması 2014 yılıyla ilgili ümit ve beklentilerimizi yüksek tutmamızı sağlamaktadır.

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör ve Sektördeki Yeri

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. GYO sektörünün, ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur.

Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO' ların küçük yatırımcılara,düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO' ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

2013 yılının ilk yarısında iç talepteki canlanma eğilimine bağlı olarak canlanan sektör,yılın ikinci yarısında gelişmiş ülke para politikalarında değişik sinyalleri ile global ekonomiye sunulan likidite bolluğunun azalacağı beklentisi ile bir miktar yavaşlama görülmüş olsa da geride bıraktığımız yılı %5.6 büyüme gerçekleştirmeyi başarmıştır.

Sektörün 2014 yılında gelişim ve büyümesini olumlu etkilemesi beklenen en önemli faktörün geçtiğimiz yılda olduğu gibi ,35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde yaratılması beklenen 400 milyar dolarlık ekonomik kaynak olacaktır.

2014 yılında kentsel dönüşüm projeleri dışında “Mütekabiliyet Yasası” ile birlikte bireylerin gayrimenkul satım 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. Bunların yanında yine 2B yasanı ile İstanbul'un başlıca alt pazarları olmak üzere Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

Sirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları

Kuruluşundan itibaren sektördeki yenilik ve gelişimin öncülüğünü yapmış olan Yapı Kredi Koray , geride bıraktığımız yılda da önceliklerini karlı iş geliştirme ve değer yaratma yaklaşımı çerçevesinde sürdürmeye devam etmiştir.Şirket 2013 yılını da pazar araştırmalarına dayalı değişen trendlerin ruhunu yansıtan yeni projelerinin oluşumu için çalışmalarını sürdürmüş ve mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek ,nakit yaratma gücü yüksek , hedef kitesinin ihtiyaçlarına yönelik çağdaş ve özgün projelerin hayat geçirilmesi çerçevesinde sürdürmeye odaklanmıştır.

Şirket herkesin kendinde bir şeyler bulabileceği,her ihtiyaca cevap verebilecek modern ve işlevsel yeni gayrimenkul yatırım ve geliştirme projeleri araştırılmakta ve oldukça gelişmiş veri tabanı ve know-how ile gelecek vaat eden yerlere odaklanıp, sürekli ve karlı büyüme hedefini gerçekleştirme yönündeki çalışmalarını aralıksız sürdürmeye devam edecektir.

Yapı Kredi Koray 2013 yılında,Riva ve Göktürk gibi gelecek vaat eden bölgelerde projeler oluşturma yönünde arayış ve çalışmalarına devam etmiş ve 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 projesinin de hukuksal sorunlarının çözülüp inşaat çalışmalarına yılın son çeyreğinde başlanması sağlanmıştır.Ankara-Çankaya projesi ;Yapı Kredi Koray'ın ticari ve konut alanlarından oluşan ve mimari yapısıyla fark yaratan bu benzersiz karma tipteki proje bitildiğinde şehrin çehresini değiştirecek nitelikte özgün bir eser olacaktır.

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

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 14,0171,724 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 31.03.2014 tarihi itibarıyla 70,632,061 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2014-03 dönem itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dip notlarında verilmiştir

Şirketimizin Portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.03.2014 tarihi itibarıyla 129.7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 121.5 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri :31.03.2014 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 3.51 TL olmuştur

Temel Rasyolar

31 Mart 2014 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Brüt kar marjı	% 10.8	% 11.17
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 96.05	% 93.21
Cari Oran	1.68	1.74
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	% 179	% 160
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 58.12	% 56.2

Şirket Portföyü

Şirketimizin Portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.03.2014 tarihi itibariyle 129.7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Solo Toplam Aktif değer büyüklüğü ise 31.03.2014 tarihinde 135.7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %42'si gayrimenkul sektöründeki yatırımlardan oluşmaktadır.Şirket portföyünde yer alan arsa/arazi toplamının ,toplam portföy içindeki oranı %12 ve para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %46 olarak görünmektedir.

Şirketin Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır. Kâr 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 kâr, öncelikle mevcut geçmiş yıllar zararlarına mahsup edileceğinden yakın gelecekte nakit kar dağıtımını öngörülmemektedir.

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

Kâr 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 kâr payı avansı dağıtabilir.

Kar Dağıtım Zamanı

Kar payı dağıtımıyla ilgili olarak Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve şirketimiz Esas Mukavele hükümleri esas alınarak, Genel Kurul'un onayına ve belirlenen yasal surelere uyulmaktadır.Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettüler hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.Seri:II:19.1 sayılı tebliğ uyarınca temettünün tamamı nakden dağıtılacaksa, hesap dönemini izleyen beşinci ayın sonuna kadar dağıtımının yapılmasına eğer temettü pay olarak dağıtılacaksa, bu nedenle ihraç edilecek payların Kurulca kayda alınması için hesap dönemini takip eden beşinci ay sonuna kadar Kurula başvuruda bulunulması ve pay dağıtımının hesap dönemini izleyen altıncı ayın sonuna kadar tamamlanmasına,temettü dağıtımında nakit ve pay seçeneklerin birlikte kullanılması durumunda ise, işlemlerin ayrı ayrı yukarıda belirtilen sürelerde yapılmasına dikkat edilir.

2013 Yılı Temettü Dağıtımı

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:

Erdem Tavas

Genel Müdür

İş yaşamına 1991 yılında Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında başlayan Erdem Tavas 01 Aralık 2010 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Genel Müdür'lüğüne atanmıştır.

Ömür Özüpek

Finans Direktörü

İş yaşamına 1990 yılında Turkish Bank,London, İç Denetim Uzmanı olarak başlayan Ömür Özüpek, 04 Mayıs 2009 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Finans Direktör'lüğüne atanmıştır.

Şirketimizin organizasyon yapısında yukarıda belirtilen üst düzey yöneticilerle birlikte Muhasebe Müdürü,İmar Mevzuat Müdürü,Satış ve Pazarlama Müdürü ile İnşaat Koordinasyon ve İş geliştirme Müdürü bulunmaktadır.İmar Mevzuat Bölümü ile Satış ve Pazarlama Müdürleri direkt olarak Genel Müdüre bağlı olarak çalışmaktadır.Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümü ile İnşaat ve Tasarım Koordinasyonları bölümünden oluşmakta olup Genel Müdüre 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:

Şirketimizin 31.03.2014 tarihli konsolide raporları itibariyle çalışan sayısı 34 kişi olup kıdem tazminatı yükümlülüğü 51,546 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 çalışmaları faaliyetlerimizin en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir.Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler,

SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Bağımsız üyeliği yapan Sn Adil Öztoprak, Sn Sinan Erözlü ve Sn. İrfan Aktar'a toplam 36,000 TL (her bir üye için Brüt 4,000 TL) ve geri kalan 6 üyemize ise toplamda 15,000 TL (her bir üye için brüt 1,000 TL) ödenmiştir. Şirketimiz Genel Müdür'ü, Sn. Erdem Tavas'a Brüt 161,177 TL ve Finans Direktörü Sn. Ömür Özüpek'e ise Brüt 86,510 TL ücret ödenmiştir.

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 Gazetede ;Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ Seri:VI,No:29 ile yayınlanmıştır: Bu tebliğ uyarınca aşağıda bahsedilen maddelerde değişiklikler yapılmıştır:

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

MADDE 2 – Aynı Tebliğin 6 ncı maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları değiştirilmiştir.

MADDE 3 – Aynı Tebliğin 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 Tebliğin 22 nci maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 5 – Aynı Tebliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi değiştirilmiştir.

MADDE 6 – Aynı Tebliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi değiştirilmiştir.

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

MADDE 8 – Aynı Tebliğin 27 nci maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 9 – Aynı Tebliğin 30 uncu maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 10 – Aynı Tebliğin 32/A maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 11 – Aynı Tebliğin 34 üncü maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 12 – Aynı Tebliğin 35 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları değiştirilmiştir.

MADDE 13 – Aynı Tebliğin 38 inci maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 14 – Aynı Tebliğin 41 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 15 – Aynı Tebliğin 42 nci maddesi başlığı ile birlikte değiştirilmiştir.

MADDE 16 – Aynı Tebliğin 43 üncü maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 17 – Aynı Tebliğe 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 Tebliğde 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 Tebliğde yer verilen portföy sınırlamalarına ve bu Tebliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine uyum sağlayamayanların, 31/12/2012 tarihine kadar söz konusu sınırlamalara uyum sağlamaları gereklidir.

Şu kadarki, 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 Gazetede ;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'larde 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;4 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 Toplantısı'na 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 eklenmiştir.

*** 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 Tebliğinin 25 inci maddesinin (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla 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 Tebliğin 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."

12 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair Seri IV.No:33 sayılı tebliğ yayımlanmıştır:

"**MADDE 1** - 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 25 inci maddesinin (d) bendi ile 28 inci maddesi değiştirilmiştir."

"d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla 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 28** – Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir.İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnız intifa hakkı ,devremülk hakkı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.Üst hakkı ve devremülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez.Ancak özel kanun hükümleri saklıdır."

*** 6 Nisan 2013 tarihli Resmi Gazetede 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 Kanununun 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 Kanununun 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 Kanununun 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 Gazetede 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 (SPK) 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 Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğin amacı ve kapsamı, ortaklıklar tarafından uygulanacak kurumsal yönetim ilkeleri ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

*** “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)” 23 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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.

Seri:IV, No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin “tebliğ ve II.17.1 sayılı tebliğler kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde ,gerekse uluslar arası platformda devam eden tartışmalar ,bazı ilkelerin ise piyasa ve Şirket’in mevcut yapısı ile tam olarak örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.Konu ile ilgili gelişmeler yakından takip edilerek,uyum sağlanmamış ilkelere tam uyumun yapılmasına yönelik sürekli geliştirme çalışmalarımız sürmekte olup,önümüzdeki dönemde de ilkelere uyum içim mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapılmaya devam edilmektedir..

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.

Pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması ve şeffaflığın sağlanması ile menfaat sahipleri ve Yönetim Kurulu’nu ilgilendiren karar ve işlemlerde,Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uygun çalışmaların hayata geçirilmesini ve bunu paydaşlarıyla beraber gerçekleştirmeyi hedeflemek;Şirketimizin temel amaçları arasında yer almakta ve sürdürülen çalışmalar bu ilkelerin sorumluluğu çerçevesinde tatbik ve takip edilmektedir.

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 İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları’’ ,şirket internet adresi ve Faaliyet raporlarımız içinde yayımlanmaktadır. Ayrıca Şirketimiz internet sitesi ve faaliyet raporu 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, MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmakta, ayrıca günlük yayınlanan yüksek tirajlı gazetelerden birinin tüm Türkiye baskısında yayınlanmaktadır. Genel Kurul Toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır.Genel Kurul toplantılarımız genellikle Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır.Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılarak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır . Olağan Genel Kurulumuzda toplantı esnasında ortaklar, dinleyiciler ve toplantıya katılan menfaat sahipleri tarafından sorulan sorulara toplantıda hazır bulunan Yönetim Kurulu Üyemiz ve Üst Kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunmaktadır.

Sirket 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 dâhil 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.

Sirket ile Çalışan İlişkileri

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

Bu çerçevede;

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

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

Çalışanların Uyması Gereken Etik Davranış Kuralları

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

- Yasalara daima uymak,
- Temel ahlaki ve insani değerler çerçevesinde görevlerini yerine getirmek,
- Tüm ilişkilerinde karşılıklı yarar sağlamak amacıyla hakkaniyetli, iyi niyetli ve anlayışlı davranmak,

- Her ne amaçla olursa olsun kişi ve kuruluşlardan hiçbir şekilde haksız kazanç sağlamamak, rüşvet almamak ve vermemek,
- Sürdürülen görevlerde, ilgili iş etiği kuralları ve bu kuralları destekleyen tüm uygulama prensiplerine uygun olarak hareket etmek,
- Açıkça yetkilendirilmedikçe şirketi taahhüt altında bırakacak bir davranışta,beyanda ya da yazışmada bulunmamak,
- Diğer çalışanları rahatsız edecek ve/veya zarara uğratacak davranışlarda bulunmamak, iş ahengini bozmamak,
- Şirketin bilgi ve bilgi sistemleri de dahil olmak üzere, tüm maddi ve gayri maddi varlıklarına şahsi malı gibi özen göstermek, bunları olası kayıp, zarar,yanlış kullanma, suiistimal, hırsızlık ve sabotajlara karşı korumak,
- Şahsi çıkar ve/veya siyasi aktivite ve çıkar için mesai zamanını ve şirket kaynaklarını doğrudan ve dolaylı olarak kullanmamak.

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin İç Kontrol Bölümü'nün işlevi Yönetim Kuruluna 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 gurubu tarafından periyodik denetimler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kuruluna 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 dip notları 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 kalmaktadır. Şirket, söz konusu riski çeşitli finansal enstrümanlar kullanarak hedge etmekte ve döviz pozisyonunu sürekli olarak analiz edilip değişiklikler karşısında gerekli görülen tedbirler uygulanarak yönetim yapılmaya çalışılmaktadır.

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 Komitesinin 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 bulunmak.

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistematiği 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 getirmek,

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’nci maddesine uyum ve yönetim kurulu bünyesindeki komitelerin etkin çalışmasını sağlamak amacıyla, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Risk Yönetimi Komitesi’nin kurulmasına ve Başkanlığına bağımsız yönetim kurulu üyesi Sayın Sinan Erözlü’nün, üyeliğine bağımsız yönetim kurulu üyesi Sayın Adil Öztoprak’ın getirilmesine karar verilmiştir.Komite kuruluşu sonrası şirketin risk yönetim sistemini değerlendirerek gerekli risk raporlama esaslarını belirlemek dışında gerekli risk yönetmeliğini yayınlamıştır.Komite belirlenen görev tanımları dahilinde yaptığı çalışmaları ve rapor bulgularını yönetim kurulunun bilgisine sunmaktadır.

*Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin,güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 4 yıllık iş planları iç kontrol tarafında 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 yıl içinde olumsuz bir olaya rastlanmamış olup iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

*Şirketin İç Kontrol Bölümü faaliyet raporundaki, ilgili kısım altında açıklanan genel ana hatlar dahilinde yıl 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.

*Yıl içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

İç Kontrol

İç Kontrol Departmanı, Şirket’in 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, Şirket’in 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.
- Şirket'in 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; Şirket'in 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 yapılıp yapılmadığını; çift aşamalı çapraz kontrol ve imza usullerinin tesis edilip edilmediğini; ve belirli limitlerin üzerindeki işlemler için onay verme seviyeleri de dahil olmak üzere yetkilendirme ve sorumlulukların açıkça tanımlanıp tanımlanmadığını kontrol etmek.
- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak.
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemek.
- Konsolide mali tablolar verileri ile bilgilerin doğruluğunu kontrol etmek amacıyla gerekli süreçleri oluşturup kontrollerini yapmak.

Yönetim Kuruluna bağlı olarak çalışan İç Kontrol Departmanı; Şirket'in 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 gurubu tarafından periyodik denetimleri yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kuruluna raporlanmaktadır.

Genel Kurul

2013 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 26 Mart 2014 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurul'u na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebi ve 03.10.2013 tarihli sözleşmeye istinaden, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin ("Şirket") "*pazar değeri*"ni tespit etmek üzere düzenlenmiştir.

Değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. yönetimi, hissedarlar ve ilgili tarafların yasal, mali ve ticari hususlarda alacakları kararlarda yardımcı olacak bağımsız bir görüş sunmaktır.

Değer Standardı ve Tanımı

Raporun dayandığı değer standardı olan "*pazar değeri*", değerlemesi yapılan şirketin, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

"*Pazar değeri*"nin belirlenmesinde, yasal yükümlülükler ve imtiyazlar gibi sınırlamalara tabi olmayan, şirketin yönetimi ve politikaları üzerinde kontrol gücü bulunan sahiplik paylarının, faaliyetlerini sürdürmekte olan işleyen bir teşebbüs olarak ifade ettikleri değer temel alınmıştır. Görüşümüze göre, bu kavram, değerlemeye konu şirketin en verimli ve en iyi kullanımını temsil etmektedir.

Diğer taraftan, bir varlığın fiyatının, işlem anındaki piyasa koşullarının ve tarafımızdan hesaba katılmayan diğer etkenlerin ayrı ayrı veya birlikte dikkate alınmasıyla belirleneceği de açıktır. Dolayısıyla, bu raporun sonuçları, hisse alım veya satımında, halka arzda ve/veya azınlık hisselerinin satışında oluşabilecek değerlere göre önemli farklılıklar gösterebilir.

Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi, 30.09.2013 olarak belirlenmiştir. Bu tarihin seçilmesindeki temel gerekçe, bu tarihte, mali dönem sonu olması nedeniyle, değerlendirme sürecinde yararlanılan çeşitli tipte bilgilerin kolaylıkla ulaşılabilir olmasıdır.

Değerlemenin Kapsamı

Değerin tespiti ve raporlanması sürecinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "*Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (seri:VIII, no:45)*" hükümlerine uygun hareket edilmiştir.

Genel Bilgiler

Gayrimenkul geliştirme amaçlı 14 Kasım 2008 tarihinde kurulan Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş., %100 Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. iştiraki olup, 223.823,63 metrekarelik Riva Gölü, 143.718,26 metrekarelik Riva Doğu arsalarına sahiptir.

Şirket'in başlıca amaç ve konusu yürürlükteki düzenlemelere uygun olarak gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulu almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmek amacı ile kurulmuştur.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2013 tarihi itibari ile sermayesi **55.740.000 TL** dir.

Pay Sahibi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	55.740.000 TL	100,00%
Toplam	55.740.000 TL	100%

Yasal Mali Tablolar

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. Bilançosu	2011	2012	2013/9
DÖNEN VARLIKLAR	67.278.055	63.629.280	51.181.094
Hazır Değerler	361	5.959	4.017
Ticari Alacaklar	0	12.538.129	102.243
Diğer Alacaklar	0	0	0
Stoklar	57.000.000	42.909.000	42.909.000
Gelecek Aylara Ait Gider ve Gelir Tahakkukları	0	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	10.277.694	8.176.192	8.165.834
DURAN VARLIKLAR	5.744	0	0
Ticari Alacaklar	0	0	0
Mali Duran Varlıklar	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	5.744	0	0
AKTİFLER	67.283.799	63.629.280	51.181.094

KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	904.269	1.772	1.479
Mali Borçlar	0	0	0
Ticari Borçlar	901.874	1.252	531
Diğer Borçlar	0	0	0
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	2.395	520	520
Borç ve Gider Karşılıkları	0	0	0
Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	0	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	0	0	428
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	0	0	0
Mali Borçlar	0	0	0
Ticari Borçlar	0	0	0

Gelecek Yıllara Ait Gelir ve Gider Karşılıkları	0	0	0
ÖZKAYNAKLAR	66.379.530	63.627.507	51.179.615
Ödenmiş Sermaye	68.200.000	68.200.000	55.740.000
Kar Yedekleri	111.955	111.955	111.955
Geçmiş Yıllar Karları	0	0	0
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-1.718.916	-1.932.425	-4.684.447
Dönem Net Karı (Zararı)	-213.509	-2.752.022	12.107
PASİFLER	67.283.799	63.629.280	51.181.094

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. Gelir Tablosu	2011	2012	2013/9
Net Satışlar	0	0	0
Satışların Maliyeti (-)	0	0	0
Brüt Kar/Zarar	0	0	0
Faaliyet Giderleri (-)	-127.848	-402.281	-113.254
Faaliyet Karı/Zararı	-127.848	-402.281	-113.254
Olağan Gelir ve Giderler (+/-)	0	-2.238.367	125.361
Finansman Giderleri (-)	-85.662	-111.374	0
Olağan Kar/Zarar	-213.509	-2.752.022	12.107
Olağandışı Gelir ve Giderler	0	0	0
Dönem Karı/Zararı	-213.509	-2.752.022	12.107
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0	0	0
DÖNEM NET KARI/ZARARI	-213.509	-2.752.022	12.107

Şirket Değerleme Yaklaşım ve Yöntemleri

Şirket değerlemesinde temel olarak 3 yaklaşım kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar şunlardır:

- Pazar Yaklaşımı
- Varlık Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı

Her bir yaklaşım içerisinde, farklı değerlendirme yöntemleri ile şirket değeri tespit edilebilmektedir. Kullanılan bu değerlendirme yöntemlerinin her biri şirket değerini belirlemek üzere kendine özgü hesaplama prosedürleri içerebilmektedir.

Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında "**pazar yaklaşımı**" kapsamında karşılaştırılabilir firma değeri yöntemi, "**varlık yaklaşımı**" kapsamında net aktif değeri yöntemi ve "**gelir yaklaşımı**" kapsamında indirgenmiş nakit akışları analizi yöntemi kullanılmıştır. Değerleme

çalışmamızda, değerlendirme tarihi itibarıyla şirket gayrifaal olduğundan ve mevcut arazi ve arsaları ile ilgili henüz gelir ve nakit akışı yaratacak proje üretmediğinden İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi Yöntemi uygulanmamıştır.

Varlık Yaklaşımı Sonuçları

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi

Düzeltilmiş özvarlık değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değerın hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaç mal olacağını belirlemektir.

Şirket aktifinde kayıtlı tarla ve arsaların piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla Türkiye Sınai Kalkınma Bankası Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gayrimenkul değerlendirme raporları (ekspertiz) hazırlanmıştır (EK-2).

a)TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 17.12.2013 tarih ve 2013REV843 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporunda Şirket'in mülkiyetinde yer alan ve aşağıda detayları verilen Göllü (Riva) Köyü, 1 pafta 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16 ve 17 no'lu parsellerin piyasa değeri, emsal karşılaştırma yöntemiyle, **20.430.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Sıra	Mevki	Pafta No	Parsel No	Niteliği	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	Arsa Değeri
1	Eski Damlar	1	1	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	29.660,00	2.350.965 TL
2	Eski Damlar	1	2	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	5.832,00	600.575 TL
3	Eski Damlar	1	3	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	3.443,63	384.917 TL
4	Eski Damlar	1	4	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	3.604,00	402.843 TL
5	Eski Damlar	1	5	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	1.600,00	178.842 TL
6	Eski Damlar	1	6	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	20.025,00	2.034.840 TL
7	Eski Damlar	1	7	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	3.162,00	353.437 TL
8	Sıtma Pınarı	1	8	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	11.736,00	1.192.554 TL
9	Sıtma Pınarı	1	9	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	12.000,00	1.219.380 TL
10	Sıtma Pınarı	1	10	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	65.400,00	5.232.000 TL
11	Sıtma Pınarı	1	11	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	16.500,00	1.508.983 TL
12	Sıtma Pınarı	1	12	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	10.800,00	987.698 TL
13	Sıtma Pınarı	1	14	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	12.632,00	1.155.241 TL
14	Sıtma Pınarı	1	15	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	4.171,00	466.220 TL
15	Sıtma Pınarı	1	16	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	13.258,00	1.347.212 TL
16	Sıtma Pınarı	1	17	Tarla	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic.A.Ş.	10.000,00	1.016.150 TL
Toplam Alan (m²)						223.823,63	20.431.856 TL

b)TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 17.12.2013 tarih ve 2013REV844 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporunda Şirket'in mülkiyetinde yer alan 2989-2991-2992 ve 2994 no'lu parseller ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1-2993-3017 ve 3028 parsellerin piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi ile belirlenmiştir. Değerleme çalışmamızda ise ilgili gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değerleri temel alınmıştır. Bu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Sıra	Mevki	Pafta No	Parsel No	Niteliği	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	Arsa Değeri
1	Beylik Çiftliği	Mandıra	F22C06A 1A	1	Arsa	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	38.846,18 TL
2	Beylik Çiftliği	Mandıra	1-5	2993	Tarla	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	24.524,00 TL
3	Beylik Çiftliği	Mandıra	1	3017	Tarla	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	26.745,00 TL
4	Beylik Çiftliği	Mandıra	1-5	3028	Tarla	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	21.982,00 TL
5	Beylik Çiftliği	Mandıra	1-5	2989	Beylik Mandıra Çiftliği Özel Ormanı	Gelişim Gayrimenkul Yatırım Tic.A.Ş. ve	71.900,26 TL
6	Beylik Çiftliği	Mandıra	1-5	2991	Tarla	Gelişim Gayrimenkul Yatırım Tic.A.Ş. ve	21.520,00 TL
7	Beylik Çiftliği	Mandıra	1-5	2992	Tarla	Gelişim Gayrimenkul Yatırım Tic.A.Ş. ve	22.020,00 TL
8	Beylik Çiftliği	Mandıra	1-5	2994	Tarla	Gelişim Gayrimenkul Yatırım Tic.A.Ş. ve	28.278,00 TL
Toplam Alan (m²)						255.815,44	45.172.461 TL

* Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan arsaların toplam değeri :22.826.641 TL

** Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan arsaların toplam değeri :22.345.821 TL

Gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer verilen yukarıdaki açıklama ve varsayımlar altında Şirket'in aktifinde kayıtlı bulunan ve değerlemeye konu tarla ve arsaların rayiç değeri **42.777.676 TL** olarak tespit edilmiştir. Sonuç olarak, Şirket'in maddi duran varlıklarında **131.324 TL** (42.909.000-42.777.676) değer azalışı yapılarak düzeltilmiş özvarlık değeri hesaplanmıştır.

Değer düşüklüğü nedeniyle devreden KDV tutarında değer düşüklüğüne uğrayan kısma isabet eden (131.324 TL x %18 = 23.638 TL) 23.638 TL'nin geri kazanılamayacağı düşünülmektedir.

	2013/9	2013/9
	Yasal Kayıtlar	DeğerlemeFarkı
		Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	51.181.094	51.026.131
Hazır Değerler	4.017	4.017
Ticari Alacaklar	102.243	102.243
Stoklar	42.909.000	-131.324
Riva Arazileri	42.909.000	-131.324
Diğer Dönen Varlıklar	8.165.834	-23.638
Devreden KDV	8.164.561	-23.638
Diğer Dönen Varlıklar	1.272	1.272
Duran Varlıklar	0	0
AKTİFLER	51.181.094	51.026.131
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.479	1.479
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	0
Özkaynaklar	51.179.615	-154.962
PASİFLER	51.181.094	51.026.131

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2013 tarihli bilançosu esas alındığında Düzeltilmiş Özvarlık Değeri **51.024.652 TL** olarak hesaplanmaktadır.

Sonuç:

Çalışmalarımız sonucunda ulaşılan ve 30.09.2013 tarihi itibarıyla hesaplanan şirket değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Değerleme Yöntemi	Hesaplanan Şirket Değeri
Gelir Yaklaşımı (İNA Değeri)	Anlamli Değildir.
Pazar Yaklaşımı (Emsal Değeri)	37.001.115 TL
Düzeltilmiş Özvarlık Değeri	51.024.652 TL

Değerleme çalışmalarında en verimli ve en iyi kullanım esası temel alındığından, nihai değer belirlenmesinde yaygın uygulama, kullanılan değerlendirme yöntemleri arasında, değerlemeye konu şirketin faaliyet yapısına en uygun olan yöntemin seçilmesi veya elde edilen sonuçların, güvenilirlik düzeyi dikkate alınarak ağırlıklandırılması yönündedir.

Görüşümüze göre, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin pazar değerini adil ve gerçekçi biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz rakam, Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile hesaplanmış olup, bu tutar yaklaşık **51.024.652 TL** 'dir.

KAĞITHANE OFİSPARK:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ

: 18.12.2013

RAPORUN NUMARASI

: 2013_300_10

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI

: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerindeki, Kağıthane Ofis Park projesinde yer alan B Blok, 7.kat 32 no.lu bağımsız bölümün piyasa rayiç bedelinin tespiti.

RAPORUN KURUL

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi

DEĞERLEME AMACIYLA

: Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:53 Tebliğinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır..

HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN

AÇIKLAMA

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN

: Değerleme konusu 32 no.lu bağımsız bölümün değeri 27.12.2011 tarih ve 2011_300_05_09

YAPILIP YAPILMADIĞINA

İLİŞKİN BİLGİ

raporda takdir edilen %95 tamamlanma oranına göre KDV hariç; **3.341.237 TL (Üçmilyonüçyüzkırkbirbinikiyüzotuzyedİ TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 32 no.lu bağımsız bölümün değeri 10.12.2012 tarih ve 2012_300_16 no.lu raporda KDV hariç; **3.634.340 TL (Üçmilyonaltıyüzotuzdörtbinüçyüzkırk TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, 6 pafta 12648 parselde Kağıthane Ofispark'ta, B Blok, 7. katta bulunan 32 no.lu bağımsız bölümdür. Projenin inşaatı tamamlanmış olup, ince işleri natamam olarak mülk sahiplerine teslim edilmiştir. Kağıthane Ofispark çevresinde Ali Fuat Cebesoy İlk Öğretim Okulu, Kağıthane Deresi, Cendere Yolu ve gibi röper noktaları bulunmaktadır. Kağıthane merkezine yakın konumda olan taşınmaz, toplu taşıma araçlarına yakın olduğundan ulaşımı rahattır. Taşınmazın yakın çevresinde bulunan mevcut sanayi dokusu dönüşmekte olup, yerine ofis ve konut projeleri gelişim göstermektedir. Taşınmaz Kağıthane-Piyalepaşa-Dolapdere tünellerine yakın olup, D100 ve TEM Otoyolları'nın arasında konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge, sanayi, ticaret ve konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri de bulunmaktadır.

TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: KAĞITHANE
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: MERKEZ
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR.
PAFTA NO	: 6
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 12648
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.235,30 m ²
NİTELİĞİ	: 9 KATLI A BLOK 10 KATLI B BLOK 9 KATLI C BLOK 10 KATLI D BLOKTAN İBARET B.A.K. BİNA
KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.	
NİTELİĞİ	: OFİS
ARSA PAYI	: 25448/1581700

KAT NO	: 7
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 32
YEVİMİYE NO	: 14521
CİLT NO	: 212
SAHİFE NO	: 21019
MALİK	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(Hisse Oranı:1/1)

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

B Blok, 7. Kat 32 Numaralı Bağımsız Bölüm

31.10.2013 tarihi itibarı ile Kâğıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

*Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 no.lu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye.

*T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye

BEYANLAR:

*'19.10.2010 tarihli Yönetim Planı' (21.10.2010- 12188 yevmiye no ile)

*...KM'ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarihi:17/01/2013, Bitiş Tarihi:17/01/2013- Süre:) (18.01.2013 tarih ve 1071 yevmiye no ile)

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Kağıthane Ofispark projesinde; B Blok'ta projesine göre; 2.bodrum katta 252 araçlık otopark, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacim bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu B Blok'ta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve natamam olarak teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

Ana taşınmazın inşaatında LEED sisteminin uygulandığı, binanın Leed sitemine kaydının gerçekleştiği ve Leed Gold belgesi almış olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz Fan-Coil ısıtma sistemi ile ısınmaktadır.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz 25448/1581700 arsa payına sahip 7.kat 32 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme **emsal karşılaştırma yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer; **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Taşınmazın birim fiyatı üzerinden değeri hesaplanırken satış fiyatına esas brüt alan esas alınmıştır.

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Değerleme konusu 32 numaralı bağımsız bölümün KDV hariç toplam değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile **3.815.750,-TL**, gelir yöntemi ile ise **3.488.685,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle birebir örtüştüğü tespit edilmiş olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilen değer nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile;

Gayrimenkullerin Toplam Satış Değeri					
BB NO	Alanı (m²)	KDV Hariç Satış Değeri (USD/m²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil, TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
32	539,71	3.500	3.815.750	4.502.585	1.888.985

Değerleme konusu 32 no'lu bağımsız bölümün toplam değeri; KDV hariç; **3.815.750 TL** (**ÜçMilyonSekizYüzOnBeşBinYediYüzElli TürkLirası**) olarak takdir edilmiştir.

KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m²)	Kira Bedeli TL/Ay	Kira Bedeli TL/yıl	Kira Bedeli USD/yıl
32	539,71	32,32	209.321	103.624

Değerleme konusu 32 no.lu bağımsız bölümün toplam kira bedeli **17.443,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

*(19 Kasım 2013 T.C.M.B Dolar Kuru= 2,02 TL'dir.)

LEVENT LOFT BAHÇE:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 16.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_08
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parsel üzerindeki Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan; <ul style="list-style-type: none">- 5. kat 23 no.lu bağımsız bölüm,- 6. kat 28 no.lu bağımsız bölüm,- 10. kat 43 no.lu bağımsız bölüm,- 12. kat 51 no.lu bağımsız bölüm,- 18. kat 76 no.lu bağımsız bölüm, Piyasa rayiç bedelinin tespiti.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Firmamız tarafından daha önce, 28.12.2011 tarihinde 2011_300_05_07 ve 04.12.2012 tarihinde 2012_300_14 no.lu raporlar düzenlenmiştir.

1.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 304 pafta, 1947 ada 90 parsel üzerindeki Levent Loft Rezidans'ta yer alan 5. kat 23 no.lu, 6.kat 28 no.lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no.lu, 18.kat 76 no.lu bağımsız bölümlerdir. Levent Loft Bahçe Rezidans çevresinde Kanyon Alışveriş Merkezi, İş Bankası Kuleleri, Metrocity Alışveriş Merkezi, Tekfen Tower, Ofis Levent, Yapı Kredi Merkez Bankası gibi iş ve ticaret merkezleri yer

almaktadır. Gayrimenkulün hemen yan parselinde Zorlu İnşaatın ofis projesi inşa halindedir. Taşınmaz, Talatpaşa Caddesi, Oto Sokak üzerinden giriş almaktadır. Toplu taşıma araçlarına ve metro istasyonuna yakın olması nedeniyle ulaşım imkanları gelişmiş olmakla birlikte, bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parselde kayıtlı olan **1.759,63 m²** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer almaktadır. Levent Loft Bahçe, Levent Loft Binasının hemen arkasında yer almaktadır. Binada 16 farklı daire tipi bulunmaktadır. Tüm dairelerde, yerden tavana kadar cam pencereler mevcuttur. Her dairenin özel otoparkı ve 4 m²'lik deposu bulunmaktadır. Komplekste 10 araçlık misafir otoparkı, 110 araçlık 3 katlı otopark bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 5. Katta konumlu 23 no.lu bağımsız bölüm, 6.katta konumlu 28 no.lu bağımsız bölüm, 10.kat ta konumlu 43 no.lu bağımsız bölüm, 12.kat ta konumlu 51 no.lu bağımsız bölüm ve 18.kat ta konumlu 76 no.lu bağımsız bölümdür.

- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup, birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.
- Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu, Levent Loft Bahçe Rezidans 90 numaralı parsel üzerinde, Levent Loft ise 56 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır.
- Levent Loft blok, Büyükdere Caddesinin yan yolu olan Eski Büyükdere Caddesinden giriş alırken, Levent Loft Bahçe projesi girişi, Talatpaşa Caddesi üzerindeki Oto Sokaktan yapılmaktadır. Büyükdere Caddesine doğrudan cephesi bulunmamaktadır.

TAPU KAYITLARI

Ana gayrimenkul ve bağımsız bölümler için tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: MECİDİYEKÖY
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR.
PAFTA NO	: 304

ADA NO	:	1947
PARSEL NO	:	90
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.759,63 m ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR BİNA

Bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER					
SIRA NO	1	2	3	4	5
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
ARSA PAYI	184/20000	352/20000	156/20000	224/20000	224/20000
KAT NO	5	6	10	12	18
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	23	28	43	51	76
EKLENTİ	38 NOLU OTOPARK	79 NOLU OTOPARK	69 NOLU OTOPARK	93 NOLU OTOPARK	108 NOLU OTOPARK
ÇİLT NO	161	161	161	161	161
SAHİFE NO	15847	15852	15867	15875	15900
MALİK	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. : TAM HİSSE				
EDİNİM TARİHİ- YEVİMİYE	24.08.2010-9524	23.08.2010-9443	20.08.2010-9358	19.08.2010-9298	17.08.2010-9158
TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ				

Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölümün tamamı üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine rastlanmıştır.

<p>304 pafta, 1947 ada, 90 no.lu parsel 23, 28, 43, 51, 76 no.lu bağımsız bölümler 25.10.2013 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmazlar üzerinde; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır</p> <p><u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır. Kira Şerhi: 07.12.2007 tarih, 17197 yevmiye no ile 9141 nolu T.M yeri ve kablo geçiş güzergâhı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağ. A.Ş. lehine kira şerhi.</p> <p><u>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. *Yönetim Planı:06.06.2008 (06.06.2008 tarih ve 8658 yevmiye no ile)</p>
--

***Eklenti= Aşağıdaki tabloda verilmektedir.**

***Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye no ile)**

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİP	EKLENTİLER	TARİH -YEVMIYE
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	38 NOLU OTO PARK	06.06.2008 - 8658
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	79 NOLU OTO PAR	06.06.2008 - 8658
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	69 NOLU OTO PARK	06.06.2008 - 8658
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	93 NOLU OTO PARK	06.06.2008 - 8658
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	108 NOLU OTO PARK	06.06.2008 - 8658

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme yapılan ana taşınmazın; her bağımsız bölümünde kapalı devre TV kameraları, tüm girişlerde elektronik kart kontrolü, kat girişlerinde ve otopark giriş-çıkışlarında 24 saat genel güvenlik, binanın, merkezi denetim, işletme düzeni ve güvenliğini sağlayan dijital kontrol sistemleri, güç sarfiyatını belirli bir düzeyde tutarak enerji tasarrufu sağlayan elektronik sistem, yangın ikaz dedektörleri ve springler sistemi, uydu ve kablolu TV sistemleri, her dairede 4 adet telefon hattı, mevsim şartlarına göre kendini ayarlayan iklimlendirme, ısıtma ve soğutma sağlayan fan-coil sistemleri, gelişmiş teknoloji ile donatılmış, organik, cam ve metal maddeler için ayrı ayrı sınıflandırma yapılmış çöp toplama merkezi, eşya yükleme ve boşaltma girişi, 10 kişi taşıma kapasiteli, biri esya taşımaya uygun, biri yangın asansörü olmak üzere 3 asansör, elektrik kesintilerine karşı merkezi dizel jeneratör bulunmaktadır.

Her daire için ayrılmış 1 araçlık kapalı otopark ve 4 m2 depo alanı, 10 araçlık misafir otopark alanı, Levent Loft Rezidans ve Levent Loft Bahçe Rezidans ortak olarak kullanılan; çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, Lounge & Bar ve Concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon (Levent Loft ve Levent Loft Bahçe resepsiyon hizmetleri farklıdır) , 700 m²'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunmaktadır. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşmaktadır.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir kapitalizasyonu yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında;

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe projesindeki daireler, mimari projede belirtilen alanlarına, eklentileri olan otopark ve depolar yanı sıra, kat ortak alanlarından ve site ortak alanlarından (sosyal mekanlardan, bina girişinden,

sirkülasyon alanları), kaynaklı payları dahil edilerek tanımlanmakta ve satılmaktadır. Bu sebeple değerlemesi yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırabilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, kat bahçesi bilgileri 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazların tamamı 1+1 konut tipi olmakla beraber, konut kullanım şekillerinden kaynaklı farklılıklar değerlemede dikkate alınmıştır.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, piyasayı daha iyi yansıttığından nihai değer takdirinde, emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer: **6.685.850 TL**

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer: **6.111.840 TL**

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının, 03.08.2007 tarih ve 2007/5904/R/389482 sayılı Mimari Projesi, 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Kat mülkiyetine geçilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum

KİRA DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL/AY)	AYLIK KİRA (USD)	YILLIK KİRA (TL/AY)
23 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	32,50	3.900	1.914	46.800
28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	39,08	5.666	2.781	67.992
43 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	45,00	4.500	2.209	54.000
51 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	47,50	5.700	2.798	68.400
76 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	47,50	5.700	2.798	68.400
TOPLAM DEĞER				25.466	12.500	305.592

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
23 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	8.880	1.065.600	1.076.256	523.045
28 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	10.950	1.587.750	1.603.628	779.340
43 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	10.445	1.044.500	1.054.945	512.688
51 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	12.450	1.494.000	1.508.940	733.324
76 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	12.450	1.494.000	1.508.940	733.324
TOPLAM DEĞER				6.685.850	6.752.709	3.281.721

Değerleme konusu 5. kat 23 no.lu, 6.kat 28 no.lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no'lu, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **6.685.850 TL** (Altımilyonaltıyüzseksenbeşbinsekizyüzelli Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

**16.12.2013 tarihinde T.C.M.B Dolar Kuru=2.0373 TL'dir.)*

BOMONTİ APARTMAN:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 16.12.2013

RAPORUN NUMARASI : 2013_300_09

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 144 pafta 980 ada 9 parselde konumlu Extensa

Bomonti Apartmanı'nda yer alan;

- 1. kat 17 no.lu bağımsız bölüm,
- 2. kat 34 no.lu bağımsız bölüm,
- 2. kat 35 no.lu bağımsız bölüm,
- 2. kat 39 no.lu bağımsız bölüm,
- 2. kat 42 no.lu bağımsız bölüm,
- 3. kat 56 no.lu bağımsız bölüm,
- 4. kat 69 no.lu bağımsız bölüm,
- 4. kat 75 no.lu bağımsız bölüm,
- 4. kat 81 no.lu bağımsız bölüm,

Piyasa rayiç bedelinin tespiti.

**RAPORUN KURUL
DÜZENLEMELERİ
KAPSAMINDA DEĞERLEME
AMACIYLA HAZIRLANIP
HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN
AÇIKLAMA**

Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 144 pafta 980 ada 9 no.lu parsel üzerindeki Extensa Bomonti Apartman'da yer alan 1. kat 17 no'lu, 2. kat 34, 35, 39, 42 no'lu, 3. kat 56 no'lu ve 4. kat 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerdir. Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Ofton Elysium Fantastic gibi projeler, Eski Bomonti Bira Fabrikası, Özel Evrim Anasınıfı, Şişli Merkez Karakolu, Aysin Rafet Ataç Vakfı Kütüphanesi, Özel Saint-Michel Fransız Lisesi, Bomonti Park AVM gibi donatılar bulunmaktadır. Merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumludur. Ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 980 ada 9 parselde kayıtlı olan **2.799,27 m²** arsa üzerindeki, Extensa Bomonti Apartman 'da yer

alan 1. kat 17 no.lu bağımsız bölüm, 2.katta yer alan 34, 35, 39 ve 42 no.lu bağımsız bölümler, 3. Katta yer alan 56 no.lu bağımsız bölüm ve 4. Katta yer alan 69, 75, 81 no.lu bağımsız bölümlerdir.

- Tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Extensa Bomonti Apartman giriş cephesi Gökkuşluğu Sokak'tan sağlanmaktadır.
- Ana gayrimenkulün açık adresi;

Extensa Bomonti Apartman Cumhuriyet Mahallesi Lalaşahin Sokak No:15
Şişli/İstanbul'dur.

- Ana gayrimenkul B.A.K. tarzında inşa edilmiş olup 4 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı arası katından oluşmaktadır.
- 4, 3 ve 2. bodrum katları; 142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar yer almaktadır.
- 1. bodrum katta; 5 adet dükkan ve depolar apartman girişi yer almaktadır.
- Zemin katında; bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 9 adet mesken yer almaktadır.
- Normal katların her birinde 17'şer adet mesken yer almaktadır.
- Meskenler stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 dubleks tiplerinden meydana gelmektedir.

TAPU KAYITLARI

Ana gayrimenkul ve bağımsız bölümler için tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 144
ADA NO	: 980
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.799,27 m ²
NİTELİĞİ	: BETONARME APARTMAN

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	ARSA AYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE	BEYAN
17	1	11/1250	Mesken	YAPI KREDİ- KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM 23.11.2010 - 14204	*YÖNETİM PLANI : (11.11.2010) * Kİ'den KM'ye çevrilmiştir. (20.12.2011 – 20525)
34	2	11/1250	Mesken			
35	2	9/1250	Mesken			
39	2	9/1250	Mesken			
42	2	12/1250	Mesken			

56	3	9/1250	Mesken
69	4	9/1250	Mesken
75	4	9/1250	Mesken
81	4	12/1250	Mesken

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

<p>144 pafta, 980 ada, 9 parsel 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümler</p> <p>11.11.2013 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre;</p> <p><u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.</p> <p><u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.</p> <p><u>BEYANLAR:</u> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. *YÖNETİM PLANI: 11.11.2010 * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 20.12.2011/20525</p>
--

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal karşılaştırma yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirilmesinde;

Mimari projede belirtilen alanlarına, eklentileri olan otopark ve depolar yanı sıra, kat ortak alanlarından ve site ortak alanlarından (sosyal mekanlardan, bina girişinden, sirkülasyon alanları), kaynaklı payları dahil edilerek tanımlanmakta ve satılmaktadır. Bu sebeple değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırabilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, katı 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazların tümü şehir manzarasına sahip olmakla birlikte, üst katlarda bulunan taşınmazlar, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Diğerlerinden farklı olarak 81 bağımsız bölüm numaralı dairenin yönü batı olup, manzara bakımından daha kısıtlı olup sokağa bakmaktadır. Ayrıca değerlendirilmesi yapılan 9 adet taşınmazdan 4 daire 2+1, 5 daire ise 1+1 tipindedir, taşınmazlar metrekare büyüklükleri de göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

ile bulunan değerler piyasayı daha iyi yansıması nedeniyle nihai değer takdirinde, Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.121.771 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.758.565 TL

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın mimari projesi Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının;

- Mimari proje, 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/1227798 sayılı
- 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,
- 22.03.2010 tarih ve 03/346 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- 15.08.2010 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 03.08.2011 tarih ve 09/3-46 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve
- 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEğERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

KİRA DEğER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEğERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	ALAN m²	BİRİM KİRA DEğERİ (TL/m²)	AYLIK KİRA DEğERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEğERİ (TL/YIL)	YILLIK KİRA DEğERİ (USD/YIL)
17	131,58	20,52	2.700	32.400	15.903
34	129,93	23,94	3.110	37.320	18.318
35	94,27	24,40	2.300	27.600	13.547
39	93,71	25,08	2.350	28.200	13.842
42	138,47	23,25	3.220	38.640	18.966
56	93,71	25,72	2.410	28.920	14.195
69	92,68	24,82	2.300	27.600	13.547
75	103,11	23,28	2.400	28.800	14.136
81	150,88	21,24	3.204	38.448	18.872
TOPLAM			23.994	287.928	141.328

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	BRÜT ALAN m ²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Dahil TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç USD
17	131,58	5.757	757.506 TL	765.081 TL	371.819 USD
34	129,93	5.757	748.007 TL	755.487 TL	367.156 USD
35	94,27	6.161	580.797 TL	586.605 TL	285.082 USD
39	93,71	6.262	586.812 TL	592.680 TL	288.034 USD
42	138,47	5.656	783.186 TL	791.018 TL	384.424 USD
56	93,71	6.262	586.812 TL	592.680 TL	288.034 USD
69	92,68	6.262	580.362 TL	586.166 TL	284.868 USD
75	103,11	5.959	614.432 TL	620.577 TL	301.592 USD
81	150,88	5.858	883.855 TL	892.694 TL	433.836 USD
TOPLAM			6.121.771 TL	6.182.988 TL	3.004.845 USD

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

6.121.771 TL (Altı milyonyüzyirmibirbinyediyüzyetmişbir Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

NARMANLI HAN :

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 06.12.2013

RAPORUN NUMARASI : 2012A842

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : Bu değerlendirme raporu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, İsveç, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu, 2.642,50 m² yüz ölçümüne sahip, "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" vasıflı, 540/3600 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün, 06.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

RAPORUN KURUL

DÜZENLEMELERİ

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

KAPSAMINDA DEĞERLEME

Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN

AÇIKLAMA

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Şirketimiz tarafından ilgili gayrimenkul için Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Gayrimenkulün açık adresi: Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 180 Beyoğlu/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için İstiklal Caddesi üzerinde Taksim Meydanı – Tünel istikametinde yaklaşık 2 km. yürünür. Sırası ile Hollanda Konsoloslugu, Rus Konsoloslugu ve İsveç Konsoloslugu geçilir. Değerleme konusu taşınmaz İsveç Konsoloslugu'nun karşısında konumlu olan Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu)'dır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım açısından Tünel mevkiine yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz İstiklal Caddesi üzerinde konumlanmakta olup, söz konusu cadde üzerinde, tarihi binalar, bilinirliği yüksek mağazalar ve eğlence mekanları gözlenmektedir. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olarak, Rus Konsoloslugu, Hollanda Konsoloslugu İtalyan Konsoloslugu ve İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Söz konusutaşınmazın konumlandığı bölge, Taksim'in önemli bölgesi olup yakın çevrede butik oteller, restoranlar, kafeler ve turizm acentaları bulunmaktadır. Bölge çoğunlukla yabancı turistler tarafından tercih edilmektedir.

Bölgede önemli bir yenilik olan Taksim meydanının yayalaştırma projesi bulunmakta olup inşaat çalışmaları bitmiştir. Söz konusu proje ile Tarlabası Bulvarı – Cumhuriyet Bulvarı araç trafiği yer altına alınmış olup böylelikle Tarlabası'ndan gelen araçlar kesintisiz bir şekilde Harbiye, Taşkışla, Dolmabahçe yönüne gidebilmeleri sağlanmıştır.

Bölgedeki diğer projelere bakıldığında gündemde Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası 360 Projesi ve bölgedeki yatırımları önemli ölçüde etkileyen Salıpazarı Kruvaziyer Limanı Projesi bulunmaktadır.

Tüm bu projelerin tamamlanmasıyla bölgeye gelen turist sayısının artacağı, dolayısıyla bölgede şehir oteli ve butik otel projelerinin hız kazanacağı düşünülmektedir. Özellikle

Talimhane ve Tarlabası'nda bulunan binaların butik otel olarak değerlendirileceği öngörülmektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalımesit Mahallesi, İstiklal Caddesi, İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu, 2.642,50 m² yüz ölçümüne sahip, "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" vasıflı, 540/3600 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu 310 ada, 1 no'lu parsel, İstiklal Caddesi, Müeyyet Sokak ve Sofyalı Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın İstiklal Caddesine yaklaşık 40 m., Müeyyet Sokak'a yaklaşık 55 m. ve Sofyalı Sokak'a yaklaşık 45 m. cephesi bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkul rölöve projesine göre, A, B, C, D ve E blok olmak üzere toplam 5 bloktan oluşmaktadır. A blok taşınmazın İstiklal Caddesine bakan cephesinde, B blok Müeyyet Sokak'a bakan cephesinde, C Blok Sofyalı Sokak'a bakan cephesinde, D blok yapının kuzey cephesinde ve E blok yapının avlusunda konumlanmaktadır. Söz konusu bloklar arasında sadece C ve D blok arasında 1. normal kattan geçiş bulunmakta olup, diğer bloklar arasında geçişler hanın avlusu aracılığı ile gerçekleştirilmektedir. Değerleme konusu taşınmaza girişi İstiklal Caddesi üzerindeki A blokta bulunan kemerli girişten ve Sofyalı Sokak üzerinde konumlu olan dükkandan sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz rölöve projesine göre bodrum kat, zemin kat, ara kat ve 2 adet normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın iç mahalline girilememiş olup kapalı alan hesapları rölöve projesi üzerinden yapılmıştır. Taşınmazın, katlar ve bloklar bazındaki kapalı alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Blok	A Blok	B Blok	C Blok	D Blok	E Blok
Kat No					
Bodrum	39 m ²	90 m ²	17 m ²	197 m ²	71 m ²
Zemin	458 m ²	412 m ²	322 m ²	375 m ²	215 m ²
Ara Kat	415 m ²	33 m ²	28 m ²	-	-
1. Normal Kat	452 m ²	412 m ²	195 m ²	375 m ²	225 m ²
2. Normal Kat	300 m ²	110 m ²	-	374 m ²	-
Toplam	1.664 m²	1.057 m²	562 m²	1.321 m²	511 m²
Toplam Kapalı Alan	5.115 m²				

Değerleme konusu taşınmazın bodrum katı rölöve projesine göre depo kullanımındadır. Zemin katın caddelere bakan cepheleri dükkan iç kısımlar ve ara kat ise söz konusu dükkanların depoları şeklinde kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın 1. ve 2. normal katları, blok gözetmeksizin, genel olarak oda, depo, mutfak ve wc olarak kullanılmaktadır. Bu bölümlerin ofis veya otel kullanımına uygun olduğu düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, 1831 yılında inşa edilmiş olup, 1880 yılına kadar Rusya Büyükelçiliği ve ardından 1914'e dek Rus hapishanesi olarak kullanılmış, daha sonra Narmanlı ailesinin mülkü olmuştur. Sonraki yıllarda stüdyo ve konut olarak kullanılan ve o yıllarda Narmanlı Yurdu olarak anılan binada Aliye Berger, Ahmet Hamdi Tanpınar ve Bedri Rahmi Eyüboğlu başta olmak üzere birçok yazar, sanatçı yaşamış ve çalışmışlardır. Günümüzde ise Taksim'in tarihini yansıtan en önemli yapılardan olup, Beyoğlu'nda avlusu bulunan ender hanlardan birisidir.

Beyoğlu Belediyesi İmar arşivi ve İstanbul 2. No'lu Tabiyat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu arşivi'nde yapılan araştırmalarda; İstanbul 2. No'lu Tabiyat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.07.2009 tarih ve 2775 sayılı kararı ile değerlendirme konusu taşınmazın İstiklal Caddesi'ne bakan yapısının koruma grubunun 1 olarak, diğer yapılarının koruma gruplarının da 2 olarak belirlenmesine karar verildiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu), değerlendirme tarihi itibari ile yıpranmış durumdadır. Sacede A blok'un zemin katı ve C bloğun zemin katı tadilat görmüş olup, A blok genel olarak dükkan kullanımındadır. Değerleme tarihi itibari ile A blok zemin katta 3 adet dükkan kullanımda olup diğerleri boş durumda ancak bakımlı durumdadır. C blokta ise Müeyyet Sokak ve Sofyalı Sokak kesmişiminde konumlu olan dükkan, eğlence mekanı olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusunu Narmanlı Han'da ki diğer dükkanlar ve üst katlardaki odalar, boş durumda, bakımsız ve tadilata ihtiyaç duymaktadır. Blokların arasındaki avlu değerlendirme tarihi itibari ile bakımsız durumda olup, avluda 5 adet ağaç bulunmaktadır ve yer yer yabancı otlar yetişmiştir.

Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un yaya yoğunluğunun en yüksek olduğu yerlerinden biri olan İstiklal Caddesi ve Beyoğlu eğlence hayatının merkezlerinden birisi olan Asmalımesit Sofyalı Sokak üzerinde konumlandırılmıştır. Konumundan dolayı çok yüksek bir reklam kabiliyetine sahip olup, şehrin önemli ticari ve turistik merkezleri olan Şişli, Beşiktaş, Eminönü, Aksaray gibi ilçelere ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz, Beyoğlu'nun tarihi simgelerinden birisi olan zamanında Rus Konsololuğu ve bir çok sanatçının ikametgahı olarak kullanılan Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu)'dır.

- Değerleme konusu taşınmaz, Beyoğlu ilçesinde, İstanbul'un yaya yoğunluğunun en yüksek olduğu yerlerinden biri olan İstiklal Caddesi ve Beyoğlu eğlence hayatının merkezlerinden birisi olan Asmalımescit Sofyalı Sokak üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın zemin ve ara katları dükkan ve normal katları konut olarak kullanılan ancak değerlendirme tarihi itibari ile önemli bir kısmı boş durumda olan tarihi yapıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz, yasal ve mevcut duruma göre, A, B, C, D ve E blok olmak üzere 5 bloktan ve bodrum + zemin + ara kat + 2 adet normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararı ile değerlendirme konusu taşınmazın İstiklal Cephesine bakan bloğun koruma grubu 1, diğer blokların koruma grupları ise 2 olarak belirlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, değerlendirme tarihi itibari ile yıpranmış durumda olduğundan, nitelikli kullanımı için tadilat ihtiyaç duymaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın, İstiklal Caddesi'ne, Sofyalı Sokak'a ve Müeyyet Sokak'a geniş bir cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Beyoğlu'nda avlusu bulunan ender hanlardan birisidir. Ancak değerlendirme tarihi itibari ile söz konusu avlu bakımsız durumda olup, kullanılmamaktadır.
- Taşınmazın mülkiyeti 540/3600 hisse oranı ile Yapı Kredi Koray G.Y.O. A.Ş. üzerindedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Taksim Meydanı'nın yayalaştırılması projesi, Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası 360 Projesi ve Salıpazarı Kruvaziyer Limanı Projesi ile yakın gelecekte cazibesini daha da arttıracakları düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz, konumu itibari ile yüksek reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz önemli şehir merkezlerine yakın konumlanmıştır.

TAPU KAYITLARI

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
Mahallesi	:	Asmalımescit
Köyü	:	-
Sokağı	:	İstiklal Caddesi, İsveç Sokağı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	1
Ada No	:	310
Parsel No	:	1
Gayrimenkulün Niteliği	:	Apartman, Yazıhane, Mağazalar
Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	2.642,50 m ²
Malik	:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hisse	:	540/3600

Beyanlar Hanesinde;

- Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlığıdır. 24.06.1986 tarih, 2039 sayılı.
- Eski eserdir. 23.06.2013 tarih, 2937 sayılı.
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 06.12.2005 tarih, 4483 sayılı.

şerhler Hanesinde;

- Tüm hissedarların mevcut hisselerinin %27'seri kesin, %33 kat karşılığı olmak üzere toplam %60'ar hisselerinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. lehine satış vaadi şerhi vardır. (15.06.2001 tarih 3536 yevmiye no ile)

Yapı Kredi Koray GYO A.ř. 540/3600 hissesinin üzerinde şerhler hanesinde;

- İhtiyadi Tedbir: Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 17.06.2008 tarih, 2008/269 sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazıları ile. (17.06.2008 tarih, 6000 yevmiye no ile)

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 1 pafta, 310 ada, 1 no.lu parselde bulunan Narmanlı Han isimli gayrimenkul üzerinde arsa payı karşılığında inşaat yapılması konusunda, yüklenici YKK(Yapı Kredi Koray) ile bu taşınmazın mal sahipleri arasında, Beşiktaş 11. Noterliği'nin 25.05.2001 tarih ve 32043 Y. no.lu "Düzenleme şeklinde Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" yapılmıştır. Narmanlı Han mal sahipleri (14 kişi), ifa imknsizliği ve temerrüt iddialarıyla YKK'ya karşı 11.06.2008 tarihinde Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2008/269 E. sayılı dosyası ile dava açmışlardır. Davacılar dava açarken, "gayrimenkulün 15/100 (540/3600) hissesinin davalı (YKK) adına olan tapu kaydı üzerine ihtiyati tedbir konulmasını" da talep etmişlerdir.

Mahkeme, ihtiyati tedbir şartlarının oluştuğunu kabul ederek, 12.06.2008 tarihli ek kararla, davacılar vekilinin talebinin kabulüne, Beyoğlu, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan 1 pafta, 310 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın davalı şirket adına kayıtlı 540/3600 (15/100) payı üzerine ihtiyati tedbir konulması şeklinde karar vermiştir.

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Bina Adı	Ziraat Bankası Sanat Galerisi ve Tünel Hizmet Binası
Toplam Bina Alanı	5.115 m ² (Rölöve Projesine Göre)
Yaşı	~182 (Tarihi Eser)
İnşaat Tarzı	Betonarme kargir
İnşaat Nizamı	Blok Nizam
Binanın Kat Adedi	5 Kat (Bodrum + Zemin + Ara Kat + 2 normal kat)
Dış cephe	Sıva zeri boya ve koruma ağı
Elektrik	şebeke
Isıtma Sistemi	-
Su	şebeke
Kanalizasyon	şebeke
Asansör	Mevcut Değil
Havalandırma Sistemi	-
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	-

Değerlemesi yapılan taşınmazların alansal büyüklükleri aşağıdaki gibidir:

Blok	A Blok	B Blok	C Blok	D Blok	E Blok
Kat No					
Bodrum	39 m ²	90 m ²	17 m ²	197 m ²	71 m ²
Zemin	458 m ²	412 m ²	322 m ²	375 m ²	215 m ²
Ara Kat	415 m ²	33 m ²	28 m ²	-	-
1. Normal Kat	452 m ²	412 m ²	195 m ²	375 m ²	225 m ²
2. Normal Kat	300 m ²	110 m ²	-	374 m ²	-
Toplam	1.664 m ²	1.057 m ²	562 m ²	1.321 m ²	511 m ²
Toplam Kapalı Alan	5.115 m ²				

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan Narmanlı Han'ın yenilenerek **otel + ticaret** olarak kullanılması için *gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu 310 ada, 1 no'lu parsel üzerinde, “**Suit Otel**” fonksiyonunun geliştirilmesine karar verilmiştir.

*Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Proje Genel Varsayımları;

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Konu parsel üzerindeki yapıya sadece restütüsyon çalışması yapılabileceği, Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İstanbul 2 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan öğrenilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 1 USD: 2,0254 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.

- Değerleme çalışmasında 2041 vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 5,00 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınarak, risk primi % 5,50 öngörülmüş ve indirgeme oranı % 10,50 olarak hesaplanmıştır.
- Enflasyon oranının % 3 olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında yer alan her bir fonksiyon için ayrı bir inşaat maliyeti ve ayrı bir gelir öngörüsünde bulunulmuştur.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Otopark ihtiyacının yakın çevredeki özel açık otoparklar ile anlaşarak çözüleceği varsayılmıştır. (Bu tarz uygulamalar çevre otellerde yapılmakta olup; ziyaretçilerden araç için de rezervasyon istenmektedir. Benzer bir uygulamanın değerlendirilmesi proje bünyesinde de uygulanabileceği düşünülmektedir.)
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; bina anahtar teslim maliyeti, ortak alanların inşaat maliyeti, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Projedeki oteller tefrişatlı maliyetleri içermektedir.
- Ticari fonksiyon için tesisatın hazırlanarak iç mekan dekorasyonu tamamlanmadan kiralama yapılacağı varsayılmış, bu nedenle birim maliyeti daha düşük takdir edilmiştir.
- Taşınmazın tarihi eser olması dolayısıyla emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

“Suit Otel” Konseptli Özel Tesis Belgeli Konaklama Tesisi ve Ticari Ünite (Kiralama) Projesi Varsayımları:

- Üstün hizmet standartlarına sahip bir özel belgeli tesis olarak işletileceği varsayılmıştır. Söz konusu yapının zemin katının dükkan olarak kiralanacağı kabulü yapılmıştır.
- Bu konseptte brüt oda alanı 35 m² olarak varsayıldığında oda sayısı 76 olarak kabul edilmiştir. İç mekanda kitchenette tarzı küçük ve az ekipmanlı mutfak kullanımının bulunabileceği 76 odalı bir tesis olarak planlanmıştır.
- Odaların iç mekanın lüks olacağı, ortak alan ve odalarda binanın tarihsel özellikleri ile uyumlu bir özel tasarım uygulanacağı varsayılmıştır.
- Oda fiyatı, otelin üst segment standartlara sahip, yüksek hizmet kalitesi sunan bir konseptte sahip olacağı varsayımına göre yıllık ortalama 200 USD/gün olarak takdir

edilmiş olup; farklı büyüklükteki odalar için farklı fiyat uygulaması olacağı varsayılmıştır. Bu fiyatın, değerlendirme tarihinden itibaren her yıl % 3 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.

- Dükkan alanı için aylık kira bedeli 2013 yılı için 50 USD/m² olarak öngörülmüş ve bu bedelin değerlendirme tarihinden itibaren her yıl % 3 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.
- Tesiste resepsiyon ve oda servisi hizmetinin olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında yer alan inşaat işlerinin 2013 yılı içerisinde başlayacağı, 2015 yılı itibariyle tamamlanacağı ve otelin 15.11.2015 tarihi itibariyle işletmeye açılacağı varsayılmıştır.
- Otelin diğer gelirler oranının, brüt oda gelirlerinin % 30'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu suit otelin ilk yıl % 75 doluluk oranı ile işletmeye açılacağı ve doluluk oranının artarak, 2017 yılında % 85 seviyelerinde sabitleneceği varsayılmıştır.
- Yenileme maliyetinin 2015 yılında, toplam bina maliyetinin % 1,5'i oranında gerçekleşeceği varsayılmış olup, her yıl % 3 oranında artarak devam edeceği öngörülmüştür.
- 2013 yılı için yıllık bina sigorta bedeli 14.142 USD ve olarak hesaplanmış olup, ilerleyen yıllarda % 3 oranında artacağı düşünülmüştür.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

- Gayrimenkulün, Yapı Kredi Koray G.Y.O. A.Ş.'nin 540/3600 hissesinin emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi yöntemiyle bulunan değeri **10.490.000.-TL (Onmilyondörtüyüzdoksanbin.- Türk Lirası), 5.180.000.-USD (Beşmilyonyüzseksenbin.-Amerikan Doları)** takdir edilmiştir.
- Gayrimenkulün, Yapı Kredi Koray G.Y.O. A.Ş.'nin 540/3600 hissesinin otel + ticaret projesi geliştirilerek gelir indirgeme analizi yöntemiyle bulunan değeri ise **11.900.000.-TL (Onbirmilyondokuzyüzbin.-TürkLirası), 5.870.000.-USD (Beşmilyonsekizyüzyetmişbin.-Amerikan Doları)** takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlerin, geliştirme yaklaşımı yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değer olan **10.490.000.-TL (Onmilyondörtüyüzdoksanbin.- Türk Lirası), 5.180.000.-USD (Beşmilyonyüzseksenbin.-Amerikan Doları)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanın yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazın İstiklal Caddesi üzerinde konumlanması, Taksim Meydanı'na ve Tünel Meydanı'na yakın olması, mevcut nitelikleri, inşaat kalitesi, hem İstiklal Caddesi'ne hem Müeyyet Sokak'a cepheli olması, yasal evrakları ile uyumlu olup, olmaması gibi durumlar göz önünde bulunarak, değer takdiri yapılmış olup, binanın verimli işletilebilmesi, doluluk oranını yüksek tutabilmek için değerlendirme konusu taşınmazın yenilenmesi gerektiği düşünülmektedir ve tadilat maliyeti olarak 2.500 USD/m² öngörülüp, söz konusu tadilat maliyeti toplam değerden düşülerek değer takdiri yapılmıştır.

Binanın zemin katı ve üst katlarına ayrı birim değerler takdir edilmek suretiyle toplam paçal kira ve satış değerlerine ulaşılmıştır. Yukarıdaki emsallerden yola çıkarak binanın paçal satış değeri 10.000 USD/m² olarak hesaplanmıştır.

Bina Adı	Ada No	Parsel No	Toplam Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (USD)	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
Narmanlı Han	310	1	5.115	8.000	16.203	82.879.368
Binanın Yenilenme Maliyeti (TL)						-12.949.901
Toplam Değer (TL)						69.929.467
Toplam Yaklaşık Değer (TL)						69.930.000
Toplam Yaklaşık Değer (USD)						34.530.000
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 540/3600 Hisselinin Toplam Yaklaşık Değeri (TL)						10.490.000
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 540/3600 Hisselinin Toplam Yaklaşık Değeri (USD)						5.180.000

*(1 USD= 2,0254.-TL, 1 Euro=2,7713 TL kabul edilmiştir.)

ANKARA – ANKARA :

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 24.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013B117
RAPORUN TÜRÜ	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün, piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır.

RAPORUN DÜZENLEMELERİ	KURUL	: Rapor GYO için düzenlenmiştir.
KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA		Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Şirketimiz tarafından ilgili taşınmazlar için Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır
---	--

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Gayrimenkullerin açık adresi: Lodumu Mahallesi, 2082. Cadde, Ankara Ankara Evleri, A Blok, No: 45; B-2 Blok, No: 44; C Blok, No: 1 ve 4, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; Cepa Alışveriş Merkezi'nden itibaren batı yönünde yaklaşık 1,30 km ilerlenir ve 2118. Cadde'ye dönülür. Bu güzergah üzerinde yaklaşık 300,00 m ilerledikten sonra sol konumda yer alan 2082. Cadde'ye dönülüp yaklaşık 80,00 m ilerlendikten sonra konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşmak mümkündür. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede lüks konutlar, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Kentin gelişiminin Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) üzerinde gerçekleşmesi bölgedeki konut projelerini tetiklemiştir.

Konu taşınmazların yakın çevresinde Özel Tevfik Fikret Lisesi (~180,00 m), Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (~70,00 m), CEPA Alışveriş Merkezi ve Kentpark Alışveriş Merkezi (1,30 km), Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) (~350,00 m), Sakıp Sabancı Bulvarı (~1,00 km) ve ODTÜ Kavşağı (~2,12 km) yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede, 4 adet Blok bulunmaktadır (A, B1, B2 ve C Blok). Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "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; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 4 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlardır.

Konu taşınmazlar A, B-1, B-2 ve C Blok olmak üzere 4 bloktan oluşan bir sitede yer almaktadır. Mimari projelerine göre A ve C bloklarda 48'er; B-1 ve B-2 bloklarda 44'er adet olmak üzere toplam 184 adet konut bulunmaktadır. Her bloğun 1. ve 2. bodrum katlarında otopark ve sığınak alanları, su depoları, ısıtma merkezleri, depo hacimleri, elektrik tablo ve pano odaları, sayaç yerleri, fitness salonu, tesisat ve elektrik şaftları, garaj havalandırma santralleri, trafo odası, ogs odası ve jeneratör odası; B-1 ve B-2 blokların bağlantılı olduğu ortak alanda yüzme havuzu, fitness salonu, cafe, sauna, soyunma odaları, WC alanları, toplantı ve oyun salonu, çocuk oyun alanını içeren sosyal tesisler bulunmaktadır. Sitede açık otopark alanları bulunmakta olup, site içerisinde peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu binalar blok nizamında, betonarme karkas yapı tarzında inşaa edilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu blokların girişi 1. bodrum kattan, binaların batı cephesinden sağlanmaktadır.

A ve C bloklar 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı arası katı olmak üzere toplam 16'şar kattan oluşmaktadır. A ve C blokların zemin katlarında 4'er adet bağımsız bölüm; 1. normal katlarında zemin katlarda yer alan dubleks dairelerin üst katları; 2.-12. katlarında her katta 4'er adet bağımsız bölüm; çatı katlarında 12. katta bulunan dubleks dairelerin üst katları bulunmaktadır.

B-1 ve B-2 bloklar 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı arası katı olmak üzere toplam 16'şar kattan oluşmaktadır. B-1 ve B-2 bloğun zemin katlarında sosyal tesisler ve 4'er adet bağımsız bölüm; 1. normal katlarında zemin katta bulunan dubleks dairelerin üst katları; 2. normal katlarında 3'er adet bağımsız bölüm ve toplam 2'şer adet kapıcı dairesi; 3.-8. katlarında her katta 4'er adet bağımsız bölüm; 9. normal katlarında 4'er adet bağımsız bölüm; 10. normal katlarında 3'er adet bağımsız bölüm ve 1'er adet 9. normal katlarda bulunan dubleks dairelerin üst katları; 11. normal katlarında 3'er adet bağımsız bölüm; 12. normal kat + çatı arası katlarında 3'er adet dubleks bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcutta B-1 ve B-2 bloklarda 2'şer adet asansör olup, aktif olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm binanın 12. normal katında ve çatı arası katında bulunan dubleks daire olup, kuzeybatı cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre konu taşınmaz 181,35 m² (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B-2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm binanın 12. normal katında ve çatı arası katında bulunan dubleks daire olup, doğu cepheindedir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 135,00 m2 (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, mutfak, WC, banyo, 3 oda, ebeveyn banyosu ve 2 adet balkondan oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok 1 no'lu bağımsız bölüm binanın zemin kat ve 1. normal katında bulunan dubleks daire olup, kuzeybatı cepheindedir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 222,00 m2 (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, 5 oda, mutfak, WC, banyo, ebeveyn banyosu, 4 adet balkon ve bahçe alanından oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok 4 no'lu bağımsız bölüm binanın zemin kat ve 1. normal katında bulunan dubleks daire olup, güneybatı cepheindedir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 222,00 m2 (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, 5 oda, mutfak, WC, banyo, ebeveyn banyosu, 4 adet balkon ve bahçe alanından oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

TAPU KAYITLARI

TAPU KAYITLARI				
İLİ	:	ANKARA		
İLÇESİ	:	ÇANKAYA		
MAHALLESİ	:	LÖDÜMLÜ		
SINIRI	:	PLANINDADIR		
NİTELİĞİ	:	APARTMAN-BETON		
ADA NO	:	16140		
PARSEL NO	:	3		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.952,00 m ²		
MALİK	:	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSESİ TAM)		
B.B.NO	:	A BLOK 45	B2 BLOK 44	C BLOK 1
KAT NO	:	12.KAT	12.KAT	ZEMİN+1.KAT
NİTELİĞİ	:	ÇATI ARALIKLI KONUT	ÇATI ARALIKLI KONUT	DUBLEKS KONUT
ARSA PAYI	:	224/28456	170/28456	277/28456
TAPU BELGE CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ
EKLENTİSİ	:	E-45 NOLU DEPO	E136 NOLU DEPO	E-137 NOLU DEPO
				E-140 NOLU DEPO

YEVMIYE	:	13309	13309	13309	13309
CİLT NO	:	67	68	68	68
SAYFA NO	:	6622	6713	6714	6717

TAPU İNCELEMELERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Beyanlar Hanesinde:

Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada 3 parselle ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)

Yönetim Planı: 14.04.2008 (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 18.06.2008, Süre: -) (19.06.2008 tarih, 13309 yevmiye)

Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada 3 parselle ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir. (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)

Diğer: İmar Müdürlüğü'nün 12.05.2008 tarihli tadilat projesi. (28.05.2008 tarih, 2348 sayı) (28.05.2008 tarih, 11798 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

1 YTL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (Başlama Tarih: 23.01.2008, Süre: 99 Yıl) (23.01.2008 tarih, 1412 yevmiye) (Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ))

A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri:

2317829 sistem numarası, E45 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

B2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri:

2317920 sistem numarası, E136 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

C Blok 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri:

2317921 sistem numarası, E137 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008

tarih, 8614 yevmiye)

C Blok 4 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri:

2317924 sistem numarası, E140 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

* Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 tarih, ES. No: 2007/867, Karar No: 2008/1680 sayılı kararına istinaden değerlendirme konusu taşınmazların ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiştir. (01.12.2008)

* Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 tarih ve E: 2009/133 sayılı kararı gereği ve 11.05.2009 gün, 35.06/13203-G23/09 sayılı Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısına istinaden, değerlendirme konusu taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiştir. (12.05.2009)

* Ankara Bölge İdare Mahkemesi'nin 20.05.2009 gün, 2009/2198 sayılı kararına istinaden, değerlendirme konusu taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiştir. (10.07.2009)

GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 gün ve E. 2007/867, K. 2008/1680 sayılı iptal kararı üzerine mahkeme kararının uygulanmasına yönelik olarak söz konusu parseldeki inşaat hakkında Çankaya Belediye Encümeni'nce yıkım kararı alınması istemiyle 24.11.2008 tarihli başvurunun zımnen reddine ilişkin işlemin iptali için açılan davada; Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 15.06.2011 tarih ve E: 2009/654, K: 2011/1294 sayılı kararında; 16140 ada 3 parsel sayılı taşınmazda bulunan yapı ruhsatının ve bu yapı ruhsatına dayanak oluşturan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle, ruhsatsız ve plansız hale gelen inşaat hakkında 3194 sayılı Kanun'un 32. Maddesi uyarınca gerekli tespitler yapıldıktan sonra Çankaya Belediye Encümeni'nce durumun değerlendirilip bir karar alınması gerekirken aksi yönde tesis edilen zımni ret işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin iptaline karar verildiği;

Sonuç olarak yukarıda belirtilen mahkeme kararı doğrultusunda, 16140 ada 3 parselde ait tüm yapı ruhsatları, yapı ruhsatlarının dayanağı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilmiş olup, anılan parselin plansız durumda olduğu hususları tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu parselde söz konusu yargı kararı gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptal edilmesi nedeniyle İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesi'ne göre gereğinin yapılması Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan talep edilmiştir. Ancak, söz konusu yargı gereği parselde ait yeni bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na hazırlanarak onaylanmadığından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da düzenlenememiştir.

Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından “Danıştay 6. Dairesi”nce verilen 04.05.2012 tarihli, K: 2012/2148 sayılı kararın, 2577 sayılı İdari yargılama Usulü Kanunu’nun 54. Maddesi uyarınca düzeltilmesi” istemiyle açılan davada, Danıştay 6. Dairesi tarafından, temyiz isteği reddedilerek kararın düzeltilmesi isteminin reddine 21.12.2012 tarihinde karar verilmiştir. T.C. Danıştay 14. Daire’nin 2011/14794 esas no’lu, 2013/1444 karar no’lu Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.’nin Çankaya Belediye Başkanlığı’na Ankara 11. İdare Mahkemesi’nin 15.10.2010 günlü, E: 2010/325, K: 2010/1425 sayılı kararının; usul ve yasaya uygun olmadığı ileri sürülerek bozulması istemine göre açılan davada, dava dosyasında sunulan mevzuat hükümlerinin ve AİHM kararlarının birlikte değerlendirilmesinden; sağlıklı ve dengeli bir çevrenin oluşturulması bakımından, yürürlükte bulunan plan hükümlerine aykırı inşa edilen yapıların, yapının inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plana ve yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata aykırı olduğu tespit edilerek yargı merciince iptal edilmesi durumunda kazanılmış hakkın bulunmaması nedeniyle yıkılması gerekmektedir. Ancak; yıkım işlemi tesis edilmeden önce, hukuka aykırı bir şekilde plan oluşturan ve bu plana göre ruhsat veren idarenin kusurlu davranışı nedeniyle, iyi niyetli kişilere yıkıma konu taşınmaz bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, taşınmazın bedelinin davacıya ödenmeden ruhsatsız yapının yıkımı yolunda tesis edilen işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından, İdare Mahkemesi’nce davanın reddi yolundaki kararda hukuki isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle, Ankara 11. İdare Mahkemesi’nin 15.10.2010 günlü, E: 2010/325, K: 2010/1425 sayılı kararının bozulmasına, dosyanın mahkemesine gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 28.02.2013 tarihinde oy çokluğuyla karar verilmiştir.

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nın iptal edilmesi sebebi ile geçersizdir. Ayrıca konu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1, C Blok 4 No’lu b.b.) üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar bulunmaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1, C Blok 4 No’lu b.b.) ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne “Konut” olarak alınmasının sakıncalı olduğu tespit edilmiş olup, arsa olarak GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme çerçeve sistem ile inşa edilmiştir. Çatılarda çelik konstrüksiyon kullanılmıştır.
Yapı Sınıfı	:	4 A
Yapının Yaşı	:	7
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Sıva üzeri akrilik esaslı boyalı
Kapalı Alan	:	760,35 m ² (Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler)
Otopark	:	Var (Kapalı-Açık)
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var (Çift Asansör)
Yangın	:	Var
merdiveni	:	

Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz kombili

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	Çok İyi
Malzeme Kalitesi	:	Çok İyi
Fiziksel Eskime	:	Yok
Altyapı	:	Çok İyi

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Ancak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

-

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Ancak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre söz konusu taşınmazların hissesine düşen toplam arsa piyasa değeri 742.000.- USD (1.555.000.- TL) olarak hesaplanmıştır. Ayrıca konu taşınmazlara ilişkin

Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yatırımcı 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, C Blok 1 no'lu bağımsız bölümün %57'si ve C Blok 4 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 480.000.- USD (1.006.000.- TL) hesaplanmıştır.

**SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE
GAYRİMENKULLER,GAYRİMENKULLERİN PROJESİ VEYA
GAYRİMENKULLERE BAĞLI HAK VE FAYDALAR HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemesi konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait mimari proje ,yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile geçersizdir.Ayrıca konu taşınmazların (A Blok 45,B2 Blok 44,C Blok 1 ,C Blok 4 no'lu b.b.) üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar bulunmaktadır.Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların (A Blok 45,B2 Blok 44,C Blok 1 ,C Blok 4 no'lu b.b.) ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne "Konut" olarak alınmasının sakıncalı olduğu tespit edilmiş olup,arsa olarak GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. **Ancak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.**

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Ancak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ

Ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri (A BLOK / 45 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	224/28456	
Arsa Değeri	367.418 TL	367.418 TL
Toplam Arsa Değeri		367.418 TL

Arsa Değeri (B-2 BLOK / 44 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	170/28456	
Arsa Değeri	278.844 TL	278.844 TL
Toplam Arsa Değeri		278.844 TL

Arsa Değeri (C BLOK / 1 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	277/28456	
Arsa Değeri	454.352 TL	454.352 TL
Toplam Arsa Değeri		454.352 TL

Arsa Değeri (C BLOK / 4 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	277/28456	
Arsa Değeri	454.352 TL	454.352 TL
Toplam Arsa Değeri		454.352 TL

TOPLAM	1.554.965 TL
TOPLAM YAKLAŞIK	1.555.000 TL

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. *Ancak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.*

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre söz konusu taşınmazların hissesine düşen toplam arsa piyasa değeri **742.000.- USD (1.555.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır.

*(24.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0945.-TL'dir).

ANKARA ÇANKAYA:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 05.12.2013

RAPORUN NUMARASI : 2013B116

RAPORUN TÜRÜ : Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ : Rapor GYO için düzenlenmiştir.

**KAPSAMINDA DEĞERLEME
AMACIYLA HAZIRLANIP
HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN
AÇIKLAMA**

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA
İLİŞKİN BİLGİ**

Şirketimiz tarafından ilgili taşınmaz için Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Gayrimenkulün açık adresi: Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi, 6049 ada 21 parsel, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan Atatürk Bulvarı üzerinden İsviçre Konfederasyonu'ndan itibaren yaklaşık 330,00 m ilerlendiğinde sağ konumda yer alan Polonya Caddesi bitiminden tekrar sağa dönülerek İran Caddesi'ne varılır. Bu aks üzerinde yaklaşık 300,00 m ilerlendiğinde proje alanına ulaşmak mümkündür. Proje alanının bölgenine en önemli akslarından olan Tunalı Hilmi Caddesi'ni Çankaya Caddesi'ne bağlayan İran Caddesi'ne 172,18 m cephesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler cadde ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'dir. Söz konusu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir muhittir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi ve Filistin Sokak'ta alışveriş mekanları ve kafeterya alanları yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddeleri ayrıca lüks mekanlarıyla da dikkat çekmektedir. Filistin Sokak üzerinde Tribeca, Kitchenette, Kuki's, Trilye, Gar Lokantası gibi ünlü mekanlar bulunmaktadır. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları, otel alanları ve ünlü markaların mağazaları bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir. Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde her ne kadar ünlü markaların mağazaları bulunsa da, Ankara'nın evveliyatında göz bebeği olan Karum Alışveriş Merkezi'nin başarısını kaybetmesi gibi durumlar bölgenin diğer popüler caddelerinden olan Nene Hatun Caddesi, Tunalı Hilmi Caddesi ve Arjantin Caddesi'ne göre ticari potansiyeli daha düşüktür. Bu cadde üzerinde genellikle 5-6 katlı konutların zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Son yıllarda genellikle firmalar yatırımlarını Filistin Sokak, Nene Hatun Caddesi ve Kuleli Sokak'a yapmaktadırlar.

Konu taşınmazın yer aldığı bölgede eski yapıları binaların yanı sıra özellikle Tunalı Hilmi Caddesi, Filistin Sokak, Kuleli Sokak tarafında yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bölgede genellikle 5-6 katlı, ayrı ve bitişik nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır. Ayrıca konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakınında yer alan Tahrir Caddesi, Güniz Sokak ve John F. Kenedy Caddesi üzerinde otel alanlarının yoğunluğu

olduğu gözükmetedir.

Ancak konu gayrimenkulun bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir. Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasası birazda olsa hareketlenmiştir.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Limak Holding, Ankara Hiltonsa, İran Büyükelçiliği, Portekiz Büyükelçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, prestijli kafeler, Limak Ambassador Boutique Hotel, Sheraton Hotel & Convention Center Ankara, Karum Alışveriş Merkezi, İlbank Blokları, Kuğulu Park, Divan Moment Otel Ankara, bölgenin en işlek cadde ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi ile benzer yapılar bulunmaktadır. Konu gayrimenkul Karum Alışveriş Merkezi'ne 0,09 km, Tunalı Hilmi Caddesi'ne 0,30 km, Arjantin Caddesi'ne 0,11 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne 1,87 km mesafede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bölgenin en işlek ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'ne yakın konumlu olması İran Caddesi üzerinde bulunması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın yakın konumlu olduğu caddeler üzerinde birçok firmanın holding binalarının, prestijli kafelerin bulunmasından dolayı gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel no'lu, 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip, "Bağ" vasıflı, 11137/172500 hisse ile "Nazlı MANYAS", 4171/129375 hisse ile "Mehmet Fatih KAHRAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Nesrin ÇALIKA", 16727/258750 hisse ile "Zeynep KARAMANCI", 16727/517500 hisse ile "Timur Ahmet ÇALIKA", 16727/517500 hisse ile "Murat KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Şaban KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Esmâ KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Semra UÇAR", 7/50 hisse ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ve 16727/517500 hisse ile "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı taşınmazdır.

6049 Ada 21 Parsel: Konu taşınmaz 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip olup, "Bağ" vasıflıdır. Üzerinde mevcutta inşaat halinde 3 adet konut ve 3 adet ticaret blokları bulunmaktadır. Blokların kaba inşaatının büyük bir çoğunluğu bitmiştir. Blokların inşaat bitmişlik seviyesi %41,67'dir. Konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgen şekline sahiptir. 6049 ada 21 parselin İran Caddesi'ne yaklaşık 172,18 m cephesi bulunmaktadır. İmar çapına göre taşınmaz, güney yönünde 20 m'lik yol (İran Caddesi) bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Limak Holding, Ankara Hiltonsa, İran Büyükelçiliği, Portekiz Büyükelçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, prestijli kafeler, Limak Ambassador Boutique Hotel, Sheraton Hotel & Convention Center Ankara, Karum Alışveriş Merkezi, İlbank Blokları, Kuğulu Park, Divan Moment Otel Ankara, bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi,

Arjantin Caddesi, İnan Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'nde benzer yapılar bulunmaktadır.

TAPU KAYITLARI

İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: ÇANKAYA
SINIRI	: PLANINDADIR
NİTELİĞİ	: BAĞ
ADA NO	: 6049
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.264,32 m ²
MALİK	: Nazlı MANYAS / 11137/172500 Hisse Mehmet Fatih KARAMANCI / 4171/129375 Hisse Nesrin ÇALIKA / 7783/51750 Hisse Zeynep KARAMANCI / 16727/258750 Hisse Timur Ahmet ÇALIKA / 16727/517500 Hisse Murat KARAMANCI / 16727/517500 Hisse Şaban KARAMANCI / 7783/51750 Hisse Esmâ KARAMANCI / 7783/51750 Hisse Semra UÇAR/ 7783/51750 Hisse Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / 7/50 Hisse Nesrin ÇALIKA /16727/517500 Hisse)
B.B.NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
TAPU BELGE CİNSİ	: -
EKLENTİSİ	: -
YEVMIYE	: -
CİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 368

TAPU İNCELEMELERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 05.12.2013 tarihinde saat 13:49 itibariyle yapılan incelemelere ve 05.12.2013 tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

2942 sayılı Yasa'nın 7. Maddesine göre kamulaştırılacaktır. (11.09.1991 tarih, 5260 yevmiye)

Şerhler Hanesinde (Tam hisse üzerinde):

Bu yer eski eserdir. (22.06.1978 tarih ve 5905 yevmiye)

Tamamında /... hissesinde kat karşılığı kat irtifakı inşaat hakkı vardır. (Başlama Tarih: 09.08.2006, Bitiş Tarih: 06.08.2016 – Süre: 10 Yıl) (Malik/Lehdar: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (09.08.2006 tarih, 14420 yevmiye)

*2942/4650 sayılı yasanın 7. maddesine göre 6 ay içerisinde kamulaştırma yapılmadığı takdirde resen düşer.

GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU

23.12.2004 tarih 2864 sayılı Belediye Encümen Kararı ile 6049 ada 3, 4 ve 5 parsellerin tevhit edilmesi sonucunda 6049 ada 21 parsel oluşmuştur. Tevhid işleminin dayanağı olan taşınmazın “Park ve Yeşil Alan” kullanımında “Ticaret ve Konut” kullanım kararına dönüştürülmesine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Ankara 9. İdare Mahkemesi’nde 2006/2203 E. sayılı dosyasıyla dava açılmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava neticesinde verilen 09.01.2008 tarihli, 2008/6 K. sayılı dava konusu idari işlemlerin iptaline ilişkin karar, karar düzeltme inceleme aşamasında Danıştay 6. Dairesi’nin 15.10.2012 tarih, 2011/634 E. - 2012/5266 K. sayılı kararı ile bozulduğu, bozma kararının Ankara 9. İdare Mahkemesi’nin 15.07.2013 tarih, 2013/1089 K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Yapı Ruhsatları’nın iptali talebi kararı ile Ankara 9. İdari Mahkemesi’nde açılan davanın 18.12.2008 tarih, 2008/2183 E. sayılı dava konusu idari işlemlerin (Yapı Ruhsatları’nın) iptaline ilişkin kararın da Danıştay 6. Dairesi’nin 26.11.2012 tarih 2009/2706 E. - 2012/6756 K. sayılı kararı ile bozulmuştur. Bunun neticesinde iptal edilen ruhsatların kullanılmayan süreleri yeni tadilat ruhsatlarına eklenmiştir. Eklenen ruhsat süresi aşağıda yer almaktadır. Sonuç olarak 04.09.2008 tarihli yapı tatil zaptı - mühürleme tutanağı 01.10.2013 gün 51/13 A-B-C-D-E-F sayılı ruhsat yenilemesine istinaden iptal edilmiş olup, çalışmaların devamına izin verilmiştir (Mahkeme kararları detaylı bir şekilde rapor ekinde yer almaktadır.).

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, yapı ruhsatına sahiptir. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazın ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili “**yasal durum değeri**” olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

6049 ada 21 parsel üzerinde geliştirilecek projede 3 adet konut blokları, hem site sakinlerinede hemde bölgeye hizmet edecek ticari üniteler (A-B ve F Blok) ve yerleşke sakinlerine sağlıklı, doğayla iç içe bir ortam sunabilmek adına bahçe ve peyzaj alanları bulunmaktadır.

A ve B Bloklar bir bütün halinde kullanılmakta olup, bu blok 3 bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 3. bodrum katında sığınak alanları; 2. bodrum katında otopark alanları; 1. bodrum katında fitness center alanı; zemin katında dükkan alanları, cafe alanı, fitness center alanı; 1. ve 2. normal katında dükkan alanları ve 3. normal katında restoran alanları yer almaktadır. Bu bloklar için toplamda 166 araçlık otopark alanı ayrılmıştır.

Proje içerisinde yer alacak konut alanlarında ise daireler çeşitlilik gösterip, 2+1, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1 ve 5+1 dubleks daireler bulunmaktadır. 2+1 daire tipleri 96,31 m², 93,86 m², 99,32 m², 99,62 m², 101,57 m², 104,55 m² ve 104,88 m²; 3+1 daire tipleri 155,75 m², 155,95 m², 160,48 m², 161,87 m², 161,49 m² ve 163,22 m²; 3 +1 dubleks daire tipleri 190,48 m² ve 191,11 m²; 4+1 daire tipleri 190,23 m², 190,40 m² ve 190,57 m²; 5 +1 dubleks daire tipleri 341,25 m², 342,38 m², 343,18 m², 343,27 m², 344,89 m² ve 346,55 m² brüt alana sahip olacak şekilde dizayn edilmiştir. Proje kapsamında yer alan konut blokları C, D ve F diye adlandırılmıştır. C Blok 3 bodrum + zemin + 7 normal + çatı kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak alanı; 2. bodrum katında otopark alanı, jeneratör alanı, tesisat alanı; 1. bodrum katta eklenti alanları ve kapıcı dairesi alanı; zemin ve 6. normal katında her birinde 3'er adet daire; 7. normal ve çatı katında dubleks konut alanları yer almaktadır. D Blok 3 bodrum + zemin + 7 normal + çatı kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak alanı; 2. bodrum katında otopark alanı, jeneratör alanı, tesisat alanı; 1. bodrum katında eklenti alanları; zemin katında 4'er adet daire; 1., 2., 3. ve 5. normal katında her birinde 3'er adet daire; 4. ve 6. normal katında 2'şer adet daire; 7. normal ve çatı katında dubleks konut alanları yer almaktadır. E Blok 3 bodrum + zemin + 5 normal + çatı kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak alanı; 2. bodrum katında otopark alanı, jeneratör alanı, tesisat alanı; 1. bodrum katında eklenti alanları; zemin katında 4 adet daire; 1. ve 2. normal katında her birinde 3'er adet daire; 2. ve 4. normal katında 2'şer adet daire; 5. normal ve çatı katında dubleks konut alanları yer almaktadır. Konut bloklarında otopark alanı için her daireye 1 araçlık otopark alanı ayrılmıştır.

F Blok ise 2 bodrum + zemin + 1 normal + teras kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. bodrum katında sığınak alanı, depo alanları; 1. bodrum katında mağaza, bay-bayan WC alanları; zemin ve 1. normal katında mağaza alanları yer almaktadır. Bu blok için toplam 18 araçlık otopark alanı ayrılmıştır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	Ticaret 4 A, Konut 3 B
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok, Ayrık
Dış Cephe	:	-
T.İnş.Alanı (m ²)	:	32.896,26
Otopark	:	Var
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz merkezi

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: Çok İyi olması planlanmış
Malzeme Kalitesi	: Çok İyi olması planlanmış
Fiziksel Eskime	: Yok (Yeni Bina),henüz tamamlanmamış
Altyapı	: Tamamlanmış

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulun değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Beşiktaş 11. Noterliği'nde; arsa sahipleri Şaban Karamancı, Esmâ Karamancı, Behçet Kerim Çalika, Nesrin Çalika, Zeynep Kazaz (Karamancı), Timur Ahmet Çalika, Murat Karamancı, Mehmet Fatih Karamancı, Nazlı Uçar (Manyas), Semra Uçar ile yatırımcı Yapı Kredi - Koray G.Y.O.A.Ş. tarafları arasında 27.09.2005 Tarihli 74566 sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşme gereğince, bağımsız bölümleri ve Ticari alanları, arsa sahipleri % 54, yatırımcı ise % 46 oranında paylaşacaklardır". Temyiz süreci devam etmektedir.

Değerleme yapılırken Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin tapu kayıtlarında geçen hissesi ve sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payı dikkate alınmıştır.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme çalışmasında gayrimenkulun arsa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin değeri için ise geliştirme yaklaşımı kullanılmış olup, değerlendirme çalışmasında ilgili belediyede bulunan onaylı mimari projedeki veriler üzerinden değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Maliyet yaklaşımına göre söz konusu 6049 ada 21 parselin %41,67 bitmişlik seviyesi ile piyasa değeri 35.465.000.- USD (72.543.000.- TL) olarak hesaplanmıştır.

6049 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen projenin değeri 59.175.000.- USD (121.042.000.- TL) olmak üzere geliştirme yaklaşımına göre hesaplanmıştır (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.).

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında proje sonucunda hesaplanmıştır. Bu verilerden herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

* Taşınmaz hisseli bir yapıya sahip olup, taşınmaz üzerinde yer alan projenin bir bütün olmasından dolayı, taşınmazın tamamı için değer takdiri yapılmıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme çalışmasında gayrimenkulun arsa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin değeri için ise geliştirme yaklaşımı kullanılmış olup, değerlendirme çalışmasında ilgili belediyede bulunan onaylı mimari projedeki veriler üzerinden değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme çalışmasında gayrimenkulun arsa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin değeri için ise geliştirme yaklaşımı kullanılmış olup, değerlendirme çalışmasında ilgili belediyede bulunan onaylı mimari projedeki veriler üzerinden değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Maliyet yaklaşımına göre söz konusu 6049 ada 21 parselin %41,67 bitmişlik seviyesi ile piyasa değeri 35.465.000.- USD (72.543.000.- TL) olarak hesaplanmıştır.

6049 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen projenin değeri 59.175.000.- USD (121.042.000.- TL) olmak üzere geliştirme yaklaşımına göre hesaplanmıştır (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.).

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında proje sonucunda hesaplanmıştır. Bu verilerden herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

* Taşınmaz hisseli bir yapıya sahip olup, taşınmaz üzerinde yer alan projenin bir bütün olmasından dolayı, taşınmazın tamamı için değer takdiri yapılmıştır.

1.2 YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

Değerleme çalışmasında gayrimenkulun arsa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin değeri için ise geliştirme yaklaşımı kullanılmış olup, değerlendirme çalışmasında ilgili belediyede bulunan onaylı mimari projedeki veriler üzerinden değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ			
	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</i>
6049 ADA, 21 PARSEL			
<i>ARSA DEĞERİ- 10.264 M²</i>	<i>72.543.000 TL</i>	<i>85.600.740 TL</i>	<i>\$35.465.000</i>
<i>PROJE DEĞERİ- 32.896,26 M²</i>	<i>121.042.000 TL</i>	<i>142.829.560 TL</i>	<i>\$59.175.000</i>

* Taşınmaz hisseli bir yapıya sahip olup, taşınmaz üzerinde yer alan projenin bir bütün olmasından dolayı, taşınmazın tamamı için değer takdiri yapılmıştır.

ELİT RESİDENCE:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 05.12.2013

RAPORUN NUMARASI : 2013A841

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Cad., Fransız Hastahane Arkası sokağı, 131 pafta, 1905 ada, 48 parsel no'lu, 4.204,50 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu; "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin, 05.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur..

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

: Şirketimiz tarafından ilgili taşınmazlar için Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Gayrimenkulün açık adresi: Meşrutiyet Mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümler, Şişli/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1905 ada, 48 parselde konumlu Elit Rezidans projesinin 11. normal katında yer alan 30 no'lu ve 17. normal katında yer alan 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Söz konusu taşınmazlara ulaşım için; Halaskargazi Caddesi üzerinde Osmanbey – Mecidiyeköy istikametinde devam edilirken Fransız Hastanesi'nin yanında konumlu 19 Mayıs Caddesi'ne sapılır. Yaklaşık 400 m. sonra İsmet Öztürk sokağına katılım sağlanır. Değerleme konusu taşınmazlar İsmet Öztürk Sokak üzerinde yer alan Elit Residence'da konumlu, 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Söz konusu proje alanının konumlandığı Şişli bölgesi uzun yıllardır İstanbul'un en önemli yerleşim yerlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır. Bu durumdan dolayı ticari potansiyeli ve gerek yaya gerek araç trafiğinin çok yoğun olduğu bir lokasyondur. Bölge özellikle son yıllardaki metrobüs, metro, otobüs gibi ulaşım ağlarının yoğunlaşması ile İstanbul'un önemli bir transfer noktası konumuna gelmiştir. Metrobüs ve Şişhane – Hacıosman metro hattına erişim için kullanılan bölge günlük yaya trafiğini oldukça artırmaktadır. Ayrıca Mecidiyeköy'e yakın konumlu olan Bomonti bölgesinde son yıllarda gerçekleşen rezidans ve ofis projeleri bölgenin çekim gücünü arttırmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Cevahir AVM, Fransız Hastanesi, Şişli Plaza, Torun Center, Astoria, Maya Akar Center, Zorlu Center ve Şişli Belediyesi gibi bilinirliği yüksek yerler yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bina TEM Otoyolu – Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup, E-5 Karayolu – Boğaziçi Köprüsü'ne kolay ulaşım mesafesindedir. Taşınmaz; metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi'nde konumlu Elit Residence projesinin 11. katındaki 30 no'lu ve 17. katındaki 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 4.204,50 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış, toplam kapalı alanı yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine göre 30.063 m² olan çelik konstrüksiyon binadır. Onaylı mimari projesine göre, söz konusu ana taşınmaz; 5 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + çatı katı + 2 tesisat katı ve 62 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bodrum katlar, otopark alanı ve her bir bağımsız bölüme ait depo alanı olarak ayrılmıştır.

Elit Residence projesi kapsamında ortak sosyal tesis alanı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortu ve spor ve sağlık kulübü bulunmaktadır. Taşınmazın peyzaj düzenlemesi yapılmış olup, dinlenme terasları ve çocuk oyun parkı bulunmaktadır.

Ana taşınmaza ait onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre normal 1. ve 8. normal katlar arasında her katta 3 adet bağımsız bölüm, 9. ve 23. katlar arasında her katta 2 adet bağımsız bölüm yer alacak şekilde planlanmıştır. Bağımsız bölüm numaraları bina girişini karşımıza aldığımızda saat yönüne göre konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, ana taşınmazın 11. normal katında konumlu 30 no'lu ve 17. normal katında konumlu 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Onaylı mimari projesine göre; 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin brüt alanı 340 m²'dir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında mesken olarak projelendirilmiş olmasında karşın mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazlar onaylı mimari projesine göre 4+1 konut olarak projelendirilmiştir. 30 no'lu bağımsız bölüm

onaylı mimari projesiyle uyumlu iken 42 no'lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinden farklı olarak, mutfak kullanımının bir kısmı ofis kullanımına dahil edilerek çalışma alanı genişletilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya İsmet Öztürk Sokak'tan giriş sağlanmaktadır. Binanın Halaskargazi Caddesi'nden görünürlüğü olup, ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerlemeye konu bağımsız bölümler güneydoğu cephelidir, geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptirler.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup, İstanbul MİA bölgesinin en önemli merkezlerindedir. Ulaşılabilirliği oldukça yüksek olan taşınmazlar, Boğaziçi Köprüsü'ne, metroya, Mecidiyeköy metrobüs durağına yakındır.

Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespit

- Onaylı mimari projesine göre, söz konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana taşınmaz; 5 bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat + çatı katı + 2 tesisat katı ve 62 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Onaylı mimari projeye göre, taşınmazların yer aldığı binanın bodrum katları, otopark alanı ve her bir bağımsız bölüme ait depo alanı olarak ayrılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, ana taşınmazın 11. normal katında konumlu 30 no'lu ve 17. Normal katında konumlu 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Değerleme konusu taşınmazların her ikisi de güneydoğu cephelidir, geniş deniz ve şehir manzarasına sahiptirler.
- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve bu sayede reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza araç giriş çıkışı güvenlik kontrolünde sağlanmaktadır.
- Taşınmazlar topografik olarak eğimli bir parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Elit Residence bünyesinde; sosyal tesis, spor salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu ve tenis kortu bulunmaktadır. Taşınmazın peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Cevahir AVM, Fransız Hastanesi, Şişli Plaza, Torun Center, Astoria, Maya Akar Center, Zorlu Center ve Şişli Belediyesi gibi bilinirliği yüksek yerler yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar, Büyükdere Caddesi'ne yakın konumlu olup, Mecidiyeköy, Levent ve Beşiktaş gibi merkezlere kolay ulaşım mesafesindedir.
- Taşınmazlar, bulunduğu bölge itibariyle İstanbul'un en önemli ticari akslarından birinde konumlanmaktadır.
- Taşınmazlara; metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

TAPU KAYITLARI

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Şişli		
Bu ağı	:	-		
Mahallesi	:	Meşrutiyet		
Köyü	:	-		
Sokağı	:	Büyükdere Cad., Fransız Hastahane Arkası		
Mevkii	:	-		
Yüzölçümü	:	4.204,50 m2		
Pafta No.	:	131		
Ada No.	:	1905		
Parsel No.	:	48		
Ana Gayrimenkulün Vasfı	:	Kargir Apartman		
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Malik – Hisse
30	11	612/26980	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)
42	17	612/26980	Mesken	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	:	Çelik Konstrüksiyon
Çatı Sistemi	:	Betonarme taşıyıcı sistem
İnşaat Nizamı	:	Blok
Ekspertiz Konusu Bağımsız Bölümlerin Toplam Brüt Alanı	:	30 no'lu bağımsız bölüm: 340 m ² 42 no'lu bağımsız bölüm: 340 m ²
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Jeneratör	:	Mevcut değil
Otopark	:	Mevcut
Havalandırma	:	Mevcut
Asansör	:	3 adet
Yangın Tesisatı	:	Mevcut

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

*Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	BİRİM DEĞER (USD/m2)	AYLIK KİRA (USD)	YILLIK KİRA (USD)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ
30	340	28,00	14,0	4.760,00	57.120	4,50%	1.269.333
42	340	30,00	15,0	5.100,00	61.200	4,50%	1.360.000
TOPLAM				2.629.333			
YAKLAŞIK TOPLAM (USD)				2.630.000			
YAKLAŞIK TOPLAM (TL)				5.380.000			

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu yapıda yer alan taşınmazın değer tespiti için; taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsallerinin yeterli sayıda olması ve güvenilir sonuçlara ulaşılmasını sağlayacak nitelikte olması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi analizi daha uygun bulunmuştur. Takdir edilen değerler; taşınmazın hesaplanan brüt alanı kullanılarak tespit edilen toplam değerleridir.

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre, değerlendirme konusu taşınmazların satış değeri için KDV hariç; 30 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.269.333 USD, 42 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.360.000 USD olmak üzere toplam **5.380.000.-TL (Beşmilyonüçyüzseksenbin.- Türk Lirası), 2.630.000.-USD (İkimilyonaltıyüzotuzbin.- Amerikan Doları)** olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle, değerlendirme konusu taşınmazların satış değeri için KDV hariç; 30 no bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.326.000 USD, 42 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz için 1.394.000 USD olmak üzere toplam **5.560.000.-TL (Beşmilyonbeşyüzaltmışbin.- Türk Lirası), 2.720.000.-USD (İkimilyonyediyüzirmibin.- Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazların konumu, İstanbul'un en önemli iş merkezlerinden birinde konumlu olması, ulaşım koşulları, altyapı probleminin olmaması, imar durumu, yapının natamam durumda olması, yakın çevresinde yer alan ofis projelerinde satış ve kira bedelleri, tek bağımsız bölüm tapusu olması, birlikte kullanım özellikleri, ayrı ayrı satış ve kiralama kabiliyetleri gibi etkenler göz önüne alındığında; söz konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**Bağımsız bölümler arasındaki şerefiye farkı kat farklılığından kaynaklanmakta olup, bunun dışında bir şerefiye farkı yoktur.*

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	ALAN (m2)	BİRİM (TL/m2)	BİRİM (USD/m2)	TOPLAM DEĞER
30	340	7.800	3.900	1.326.000
42	340	8.200	4.100	1.394.000
TOPLAM DEĞER		2.720.000		
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)		2.720.000		
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)		5.560.000		

(1 USD= 2,0455.-TL, 1 EUR= 2,7790.-TL)

RİVA DOĞU:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ

: 13.12.2013

RAPORUN NUMARASI

: 2013REV844

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI

: Bu değerlendirme raporu, Çayağzı (Riva) köyü, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 no'lu parsel, 1 – 5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve

3028 no'lu parsellerin 13.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

**RAPORUN KURUL
DÜZENLEMELERİ
KAPSAMINDA DEĞERLEME
AMACIYLA HAZIRLANIP
HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN
AÇIKLAMA
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA
İLİŞKİN BİLGİ**

Rapor GYO için düzenlenmiştir.
Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır..
Firmamız tarafından değerlendirme konusu taşınmaz için Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereğince hazırlanmış bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Gayrimenkulün açık adresi: Çayağzı (Riva) köyü, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 1 no'lu parsel, 1 – 5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028 no'lu parseller (Riva Doğu parselleri), Beykoz/ İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasında, Karadeniz sahilinde bulunan Riva yerleşimi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, Riva Doğu olarak adlandırılmakta olan toplam 8 adet parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden Anadolu Yakası'na geçerken Kavacık Kavşağı'na sapıldıktan sonra, Riva tabelaları takip edilerek sağlanabilmektedir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge Kavacık'a yaklaşık 20 km mesafededir. Riva fazla gelişme gösterememiş bir sahil beldesi durumundayken, özellikle son zamanlarda yerli ve yabancı yatırımcıların bölgeden arazi alıp bu araziler üzerinde proje geliştirme planları ile önem kazanmıştır.

RİVA, 16.000 dönümlük alanda, koruma amaçlı imar planına göre ortalama olarak 0,15 inşaat emsali olup %40 yeşil alan ve sosyal donatı düşünülen 10.000 konut ve 40.000 nüfuslu bir yerleşim olarak planlanmaktadır.

Planlanan 10.000 konut stoğunun; AlRiva projesi olarak bilinen ve değerlendirme konusu parsellerin bir çoğunu kapsayan alan, İngiliz Ortaklık Grubu (Osmanlı Yapı), Galatasaray Spor Kulübü, Yapı Kredi Koray GYO, Doğuş A.Ş, Sabancı Grubu, Riva Flora Evleri, Riva Konakları projeleri kapsamında inşa edilen projeler ile kullanıldığı öğrenilmiştir.

Yaklaşık 5 sene önce gündeme gelen Riva bölgesi yabancı firmaların bölgede arsa satın almaya başlaması, Alarko Firmasının villa projesine başlamayı planlaması ve küçük ölçekte villa projelerinin başlaması ile önem kazanmış, ancak bölgedeki imar belirsizlikleri ve ekonomik sebeplerden dolayı bölge beklenen gelişmesini sergileyememiştir. Ancak son dönemde, imar planı sorunları büyük ölçüde giderilmeye başlamıştır. Bölgede beklenen hareketlilik henüz gerçekleşmemiştir. Bu durumun en büyük sebebi bölgenin yol, doğalgaz, su altyapısı açısından henüz tam anlamıyla istenilen seviyede olmaması ve bölgede büyük yüzölçümlü arazilere sahip olan büyük yatırımcı firmaların herhangi bir faaliyette bulunmuyor olmasından kaynaklanmaktadır.

Söz konusu bölgede Galatasaray Spor Kulübü'ne ait arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için son dönemde 4 adet villa inşaatına başlanılmıştır. Söz konusu villaların tip villa olduğu ve projenin başlanması için kesin bir tarih olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede

ayrıca Ant Yapı tarafından 3 tip villadan oluşan yaklaşık 99 adet villa içeren AntRiva Projesi inşaatı tamamlanarak 2013 Nisan itibariyle teslimlere başlamıştır. Halihazırda 25 ailenin ikamet ettiği projede yıl sonunda villa sayınının 50'ye ulaşması beklenmektedir.

KidsTown Riva projesi, 136 adet konuttan oluşmakta olup inşaat çalışmaları devam etmektedir. Geçtiğimiz aylarda ise Atakule GYO'nun yaklaşık 67.715 m2 alana sahip arsa aldığı öğrenilmiş olup yakın zamanda yeni bir proje gündeme gelmesi muhtemeldir.

Bölgede yapılan araştırmalarda doğalgaz tesisatlarının yapılmaya başlandığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar, Riva deresine cephe olup, Riva Doğu bölgesinde yer almaktadırlar. Konu parseller Galatasaray S.K. Derneği proje alanına yakın konumda olup parsellere en yakın villa projeleri Riva Konakları ve Antriva'dır.

TAPU KAYITLARI

İli	:	İstanbul					
İlçesi	:	Beykoz					
Köyü	:	Çayağzı (Riva)					
Sıra	Mevkii	Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m2)	Malik- Hisse
1	Beylik Mandıra Çiftliği	F22C06A1A	1164	1	Arsa	38.846,18	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.- Tam
2	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	-	2993	Tarla	24.524,00	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.- Tam
3	Çayağzı Beylik	1	-	3017	Tarla	26.745,00	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.- Tam
4	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	-	3028	Tarla	21.982,00	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.- Tam
5	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	-	2989	Beylik Mandıra Çiftliği Özel Ormanı	71.900,26	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam
6	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	-	2991	Tarla	21.520,00	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam
7	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	-	2992	Tarla	22.020,00	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam
8	Beylik Mandıra Çiftliği	1-5	-	2994	Tarla	28.278,00	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Tic. A.Ş.- Tam
Toplam Alan (m2)				255.815,44			

* **Göllü Köyü 1 ve 2 numaralı parseller ile Riva 1669 no'lu parsel, Göllü Köyü 1 numaralı parsel ile Riva 2994 parsel mükerrerdir. Mükerrer kısımlar Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü parsellerinden (1 ve 2 no'lu parseller) düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.**

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İstanbul ili, Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.11.2013 tarih, saat 13:30 itibariyle yapılan incelemelere ve 04.11.2013 onay tarihli takyidat belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

*3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1 ve 2 parsel için müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde;

Diğer (Konusu): Riva 2994 parsel Göllü 1 parselle mükerrerdir; Göllü 1 parsel Çayağzı (Riva) 2994 parselle mükerrerdir. Çayağzı (Riva) 1669 parsel Göllü 1 ve 2 no'lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no'lu parsel Çayağzı (Riva) 1669 parselle mükerrerdir. (04.08.2008 tarih, 6242 yevmiye no.)

*Göllü Köyü 1 ve 2 numaralı parseller ile Riva 1669 no'lu parsel, Göllü Köyü 1 numaralı parsel ile Riva 2994 parsel mükerrerdir. (Parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur.) Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır.

Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatsaından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre "sınırlama hatası" olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği'ne göre düzeltilecektir.

Kadastro Kanunu 41. Maddesi 4. Madde: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, sınırlandırma, tersimat veya hesaplama hataları, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre Riva'daki 1669 ve 2994 parsellerin kadastroya işlenme tarihi 1969 iken, Göllü Köyü parsellerinden 1 ve 2 no'lu parsellerin ise 1972'dir. Bu durumda iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının oluştuğu ve ilk geçen kadastronun esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü parsellerinden (1 ve 2 no'lu parseller) düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

Riva Doğu ve Riva Göllü olarak adlandırılan parsellerde, değerlendirme tarihi itibariyle, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır.

Mükerrer kısımların yaklaşık alanları aşağıdaki gibidir;

Parsel	Mükerrer Kısımlar(m ²)	
	Göllü 1 no'lu parsel	Göllü 2 no'lu parsel
Riva 1669 no'lu parsel	459,00	1.948,00
Riva 2994 no'lu parsel	-	4.576,00

SERMAYE PİYASASI MEVZUTATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL , GAYRİMENKULÜN PROJESİ VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne; 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017 ve 3028

no'lu parseller için "tarla", 1164 ada 1 no'lu parsel içinse "arsa" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Söz konusu değerlendirme çalışmasında *emsal karşılaştırma yöntemi ve **proje geliştirme yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

*Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

**Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

- Gayrimenkullerin, emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **45.170.000.-TL (Kırkbeşmilyonyüzyetmişbin.- Türk Lirası), 22.230.000.-USD (Yirmiikimilyonikiyüzotuzbin.-Amerikan Doları)** olarak takdir edilmiştir.
- İkinci bir yöntem olarak, söz konusu taşınmazların değer tespiti için proje geliştirme yaklaşımı uygulanmıştır. Bu yöntemle göre bulunan değer **52.620.000.-TL (Elliikimilyonaltıyüzyirmibin.-Türk Lirası), 25.890.000.-USD (Yirmibeşmilyonsekizyüzdoksanbin.-Amerikan Doları)** olarak takdir edilmiştir.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Raporun sonuç değeri olarak; proje geliştirme yaklaşımının mevcutta herhangi bir yapılaşma izni (onaylı mimari proje veya yapı ruhsatı gibi) henüz oluşmamış parsellerde, geliştirme riskini de barındırdığından ve emsal karşılaştırma yöntemi için bölgede son dönemde el değiştiren parseller bulunmasından, emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **45.170.000.-TL (Kırkbeşmilyonyüzyetmişbin.- Türk Lirası),**

22.230.000.-USD (Yirmiikimilyonikiyüzotuzbin.-Amerikan Doları) nihai değer olarak taktir edilmiştir.

(1 USD= 2.0323.-TL, 1 Euro= 2.7996TL)

RİVA GÖLLÜ:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 13.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013REV843
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerin 13.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır..
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Firmamız tarafından değerlendirme konusu taşınmaz için Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereğince hazırlanmış bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Gayrimenkulün açık adresi: 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, Riva-Beykoz / İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un Anadolu yakasında, Karadeniz sahilinde bulunan Riva yerleşimi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, Riva Göllü olarak adlandırılan bölgede konumlu 16 adet "tarla" vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden Anadolu Yakası'na geçtikten sonra Kavacık Kavşağı'na sapılarak, Riva tabelaları takip edilerek sağlanabilmektedir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge Kavacık'a yaklaşık 25 km mesafededir. Riva fazla gelişme gösterememiş bir sahil beldesi durumundayken, özellikle son yıllarda yerli ve yabancı yatırımcıların bölgeden arazi alıp bu araziler üzerinde proje geliştirme planları ile önem kazanmıştır.

RİVA, 16.000 dönümlük alanda, koruma amaçlı imar planına göre ortalama olarak 0,15 inşaat emsali olup %40 yeşil alan ve sosyal donatı düşünülen 10.000 konut ve 40.000 nüfuslu bir yerleşim olarak planlanmaktadır.

Planlanan 10.000 konut stoğunun; AlRiva projesi olarak bilinen ve değerlendirme konusu parsellerin bir çoğunu kapsayan alan, İngiliz Ortaklık Grubu (Osmanlı Yapı), Galatasaray Spor Kulübü, Yapı Kredi Koray GYO, Doğu A.Ş, Sabancı Grubu, Riva Flora Evleri, Riva Konakları projeleri kapsamında inşa edilen projeler ile kullanıldığı öğrenilmiştir.

Yaklaşık 5 sene önce gündeme gelen Riva bölgesi yabancı firmaların bölgede arsa satın almaya başlaması, Alarko Firmasının villa projesine başlamayı planlaması ve küçük ölçekte villa projelerinin başlaması ile önem kazanmış, ancak bölgedeki imar belirsizlikleri ve ekonomik sebeplerden dolayı bölge beklenen gelişmesini sergileyememiştir. Ancak son dönemde, imar planı sorunları büyük ölçüde giderilmeye başlamıştır. Bölgede beklenen hareketlilik henüz gerçekleşmemiştir. Bu durumun en büyük sebebi bölgenin yol, doğalgaz, su altyapısı açısından henüz tam anlamıyla istenilen seviyede olmaması ve bölgede büyük yüzölçümlü arazilere sahip olan büyük yatırımcı firmaların herhangi bir faaliyette bulunmuyor olmasından kaynaklanmaktadır.

Söz konusu bölgede Galatasaray Spor Kulübü'ne ait arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için son dönemde 4 adet villa inşaatına başlanılmıştır. Söz konusu villaların tip villa olduğu ve projenin başlanması için kesin bir tarih olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede ayrıca Ant Yapı tarafından 3 tip villadan oluşan yaklaşık 99 adet villa içeren AntRiva Projesi inşaatı tamamlanarak 2013 Nisan itibariyle teslimlere başlamıştır. Halihazırda 25 ailenin ikamet ettiği projede yıl sonunda villa sayının 50'ye ulaşması beklenmektedir.

KidsTown Riva projesi, 136 adet konuttan oluşmakta olup inşaat çalışmaları devam etmektedir. Geçtiğimiz aylarda ise Atakule GYO'nun yaklaşık 67.715 m2 alana sahip arsa aldığı öğrenilmiş olup yakın zamanda yeni bir proje gündeme gelmesi muhtemeldir. Bölgede yapılan araştırmalarda doğalgaz tesisatlarının yapılmaya başlandığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar, Riva deresine cephe olup, Göllü mevkiinde yer almaktadırlar. Konu parseller Galatasaray S.K. Derneği proje alanına yakın konumda olup parsellere en yakın villa projeleri Riva Konakları ve Antriva'dır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Göllü (Riva) köyü, 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parsellerden oluşmaktadır. Mevcutta parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazlar doğa manzarasına sahip olup, kısmen düze yakın topoğrafyada konumlanmışlardır. Taşınmazların çevresinde imar yolları bulunmamakta olup, kadastro yollarına cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazların kuzey doğusunda Riva Konakları projesi bulunmakta olup yakın çevresinde yapılaşma görülen başka herhangi bir alan bulunmamaktadır.

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgenin güneyinden 3. Boğaz Köprüsü bağlantı yollarının geçmesi planlanmakta olduğu öğrenilmiştir. 3. Köprü bağlantı yolları ve Kuzey Marmara Otoyolu inşaat çalışmaları devam etmektedir. Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda, Kuzey Marmara Otoyolu'nun geçeceği ana güzergah

belirlenmiş olup, söz konusu güzergah dahilinde, Anadolu Yakası'nda yer alan ilk otoban çıkışı Beykoz'da, 2. otoban çıkışı ise Riva'da olmak üzere tasarlandığı öğrenilmiştir.

Beykoz Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda, Kuzey Marmara Otoyolu ve otoyola bağlantıları sağlayan otoyol giriş çıkış yollarının yerlerinin planlarda belirtildiği görülmüş olup, söz konusu otoyol erişimini sağlayan bağlantı yolları uzantılarının henüz netleşmediği öğrenilmiştir.

Bölgede planlanan bir diğer proje, Beykoz Belediyesi'nin 2023 yılı projesi olarak adlandırdığı Kanal İstanbul'un bir benzerinin olarak tasarlanan Kanal Riva Projesi'dir. 28 km uzunluğuna sahip Riva deresinde yapılacak olan 15.000 km alanı kapsayan ve genişliği 50 - 100 m. arasında değişen, Kanal Riva projesiyle bölgenin sanayi ve ticaretten çok turizm ile öne çıkması planlanmaktadır. Projede sosyal donatı alanları, rekreasyon, gezi ve dinlenme mekanlarıyla yaşam alanları inşaa edilecektir. Proje Kuzey Marmara Otoyolu ve 3. Köprüye yakınlığıyla dikkat çekmektedir. Ancak söz konusu proje henüz fikir aşamasında olan bir proje olup henüz netleşen bir durumun bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Riva Bölgesi'nde son dönemlerde gerçekleşen bir diğer önemli proje ise Türkiye Futbol Federasyonu tarafından 2013 yılı ilk çeyreğinde ihalesi gerçekleştirilen ve inşaatına başlanılan Milli Takımlar Kamp ve Eğitim Tesisidir. Tesisin 2014 yılı içinde tamamlanması planlanmaktadır.

Söz konusu parseller Riva Deresi kenarında yer almakta olup, söz konusu bölgede Kanal Riva projesi hayata geçtiğinde, konu taşınmazların bulunduğu bölgenin özellikle turizm açısından önemli bir merkez konumuna gelmesi öngörülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar birbirilerine bitişik konumda olup, kadastral yollara cephelidir. Parsellerin yakın çevresinde Devlet Ormanı ve Riva Deresi bulunmaktadır. Konu parsellerin topografyası düze yakın olup prestijli site yapılaşmasına müsaittir. Değerleme tarihi itibarıyla toplamda 216.840,63 m2 alana sahip parsellerin düzgün bir geometrik şekli bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Söz konusu taşınmazlar Beykoz ilçesi Göllü (Riva) köyünde yer almaktadır.
- Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Taşınmazlar doğa manzarasına sahip olup, eğimli bir topoğrafyada konumlanmışlardır.
- Taşınmazların kuzey doğusunda Riva Konakları Projesi bulunmakta olup çevresinde başka yapılaşmış herhangi bir parsel bulunmamaktadır.
- Söz konusu parsellerin konumlandığı Riva bölgesindeki imar belirsizlikleri ve ekonomik sebeplerden dolayı bölge beklenen gelişmesini gösterememiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Kidstown, Riva Konakları, Antriva gibi bilinirliği yüksek, genellikle villa tipi projeler yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye 3. Köprü'nün hayata geçmesiyle birlikte orta vadede ulaşım imkanlarının artması beklenmektedir.

TAPU KAYITLARI

İli	:	İstanbul				
İlçesi	:	Beykoz				
Maliği	:	Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.				
Köyü	:	Göllü				
Sıra	Mevkii	Pafta No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m2)	Hissesi

1	Eski Damlar	1	1	Tarla	29.660,00	Tam
2	Eski Damlar	1	2	Tarla	5.832,00	Tam
3	Eski Damlar	1	3	Tarla	3.443,63	Tam
4	Eski Damlar	1	4	Tarla	3.604,00	Tam
5	Eski Damlar	1	5	Tarla	1.600,00	Tam
6	Eski Damlar	1	6	Tarla	20.025,00	Tam
7	Eski Damlar	1	7	Tarla	3.162,00	Tam
8	Sıtma Pınarı	1	8	Tarla	11.736,00	Tam
9	Sıtma Pınarı	1	9	Tarla	12.000,00	Tam
10	Sıtma Pınarı	1	10	Tarla	65.400,00	Tam
11	Sıtma Pınarı	1	11	Tarla	16.500,00	Tam
12	Sıtma Pınarı	1	12	Tarla	10.800,00	Tam
13	Sıtma Pınarı	1	14	Tarla	12.632,00	Tam
14	Sıtma Pınarı	1	15	Tarla	4.171,00	Tam
15	Sıtma Pınarı	1	16	Tarla	13.258,00	Tam
16	Sıtma Pınarı	1	17	Tarla	10.000,00	Tam
Toplam Alan (m2)					223.823,63	

İstanbul ili, Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.11.2013 tarih, saat 13:30 itibariyle yapılan incelemelere ve 04.11.2013 onay tarihli takyidat belgelerine göre; değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

*3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 ve 17 no'lu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1 ve 2 parsel için müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu): Riva 2994 parsel Göllü 1 parselle mükerrerdir; Göllü 1 parsel Çayağzı (Riva) 2994 parselle mükerrerdir. Çayağzı (Riva) 1669 parsel Göllü 1 ve 2 no'lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no'lu parsel Çayağzı (Riva) 1669 parselle mükerrerdir. (04.08.2008 tarih, 6242 yevmiye no.)

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer tespit edilmiştir.

Taşınmazların Riva Göllü'de bulunması, bölgedeki önemli projelere yakın olması, tarla niteliğinde ve "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" vasıflı olması, kadastral yollara cephe olması, yüzölçümü, geometrik şekli, civarının teşekkül tarzı, orman – doğa manzarası, bölgede yaşanan gelişmeler, parsellerin kendi içinde konum ve büyüklük gibi özellikleri, alt yapı durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak, bölgedeki emsal arsaların birim değeri tespit edilmiştir. Konu taşınmazlar için aşağıdaki ortalama birim değerler takdir edilmiştir.

Piyasada istenen rakamlar TL bazlı olup, USD dalgalanması sonucunda TL bazında rakamları değişkenlik göstermektedir. Bölgede gerçekleşen imarlı arsa satışları

incelendiğinde, bölgenin gelecekteki rolünün göz önünde bulundurularak, potansiyeline göre belirlenen değerler üzerinden satış piyasasının oluştuğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlemesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

- Gayrimenkulün, emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değeri **20.430.000.-TL (Yirmimilyondörtvüzotuzbin.- Türk Lirası), 10.050.000.-USD (Onmilyonellibin.-Amerikan Doları)** takdir edilmiştir

**Söz konusu taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla "Tarla" vasıflı ve 1/5.000 Nazım İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" vasıflı olmaları sebebiyle proje geliştirmeye uygun olmadıklarından 2. bir değerlendirme yöntemi uygulanamamıştır.*

Raporun sonuç değeri olarak; emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değer olan **20.430.000.-TL (Yirmimilyondörtvüzotuzbin.- Türk Lirası), 10.050.000.-USD (Onmilyonellibin.-Amerikan Doları)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

(1 USD=2,0323.-TL, 1 Euro= 2,7996)

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Çankaya projesi

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm bakanlığına karşı açtığı Ankara 9.İdare mahkemesinde 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiş ve ardından bu karar temyiz edilmiştir.Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde temyiz yargılaması sürmüştür olan dava da ; Danıştay 6. Dairesi yerel mahkemenin iptal kararını hukuka aykırı bulmayarak onamıştır.

Bu onama kararının ardından;Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talepimizle ilgili ;Danıştay 6. Dairesi tarafından 15.10.2012 tarihinde alınmış ve tarafımıza 05.04.2013 tarihinde tebliğ edilmiş karar ile ;Danıştay 6. Dairesinde 2011/634 esas no ile görülen dosya konusunda tarafımızdan yapılmış olan karar düzeltme isteği şirketimizin lehine sonuçlanmıştır.Danıştay 6 Dairesi ;Ankara 9. İdare mahkemesinin 09/01/2008 gün, E:2006/2203 sayılı kararının bozulmasına karar

vermiş ve ilgili dosya yeniden Ankara 9 idare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 9 İdare Mahkeme'side şirketimiz lehine olan Danıştay kararını onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir.

Söz konusu dava Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfının, Çankaya Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına karşı açtığı dava olup şirketimiz davalı idareler yanında müdahil olarak katılmaktaydı. Dava ise Ankara-Çankaya projesinin gerçekleştiği alanla ilgili olarak; 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış idi.

Ankara Belediye'sinin Çankaya Belediye'si aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9 İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararıyla inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiş olup, davalı yanında müdahil sıfatıyla bu davaya katıldığımız için, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyizi sonrasında, tarafımızca da temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6 dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmekte olup; Danıştay tarafından temyiz başvurumuz şirketimiz lehine sonuçlanmıştır. Söz konusu dava Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Çankaya Belediye Başkanlığı'na karşı açılmış olup şirketimiz, davalı idare yanında müdahil olarak katılmaktaydı.

Dava ;Ankara Çankaya ,6049 ada eski 3,4 ve 5 (yeni 21) sayılı parsellere ilişkin olarak düzenlenen yapı ruhsatlarının iptali istemiyle açılmış olup; Ankara 9 İdare mahkemesinin verdiği ruhsat iptal kararı Danıştay tarafından, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy birliği ile bozulmuştur. Ankara Büyükşehir Belediye'si karar düzeltme yoluna başvurmuş olup bu başvuruyla ilgili Danıştay 6 Dairesi'nin kararı beklenmektedir.

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

Mevcut durumda yukarıda bahsi geçen davalar Şirketimiz lehine sonuçlandığı için Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesinde hukuki bakımdan bir engel olmadığı gerekçesiyle, Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeye ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl,2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılmasına karar verilmiş olup projenin bitirilmesi için gerekli çalışmalara Şirketimiz tarafından başlanmıştır.

3. Ankara Ankara projesi;

Portföy tablosu tarihi itibarıyla 4 adet satılmamış dairelerin arsa değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok NO:45,C Blok No.1 ve C Blok No:4 'de hasılat paylaşımı (Yapı Kredinin payı %57) bulunmaktadır.B2 blok No:44 no'lu bağımsız bölümde ise hasılat paylaşımı bulunmamaktadır.

18.01.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklamamızda belirtilen,Ankara-Ankara projesiyle ilgili, Çankaya Belediye Encümenininin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesininin 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 . Dairesinde 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 düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup ,Danıştay 14 dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altunıç ; A Blok ,41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı ; 2A 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 ,41 no'lu Sayın Burak Başkale ve A Blok ,32 no'lu 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,31no'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 açılmış olup ,bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmaktadır.

2C Blok,30 no'lu daire sahibi Sayın Filiz Direkçi'nin Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2013/148 sayılı dosya üzerinden açtığı dava ,davacı tarafından takip edilmediği gerekçesiyle mahkeme tarafından dava dosyasının işlem den kaldırılmasına karar verilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 sayılı dosya ile açılan davada 1 milyon TL'yi aşmayacak şekilde ihtiyati tedbir kararı verilmiş olduğu 10 Kasım 2011 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup ,ilgili ihtiyati tedbirle ilgili 1 milyon TL banka teminat mektubu mahkeme kasasında hukuki prosedürler sonuçlanıncaya kadar saklanmak üzere 17 Ocak 2012 tarihinde verilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/516 sayılı dosya ile açılan davada 750,000 TL'yi aşmayacak şekilde ihtiyati tedbir kararı verilmiş olduğu 10 Kasım 2011 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup ,ilgili ihtiyati tedbirle ilgili 750,000 TL banka teminat mektubu mahkeme kasasında hukuki prosedürler sonuçlanıncaya kadar saklanmak üzere 17 Ocak 2012 tarihinde verilmiştir.

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

Ankara 7 no'lu tüketici mahkemesinde 2011/515 esas sayısı ile Sn. Eray Yay tarafından şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, Mahkeme yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararının kesinleşme sonucuna kadar ilgili davayı bekletici mesele yapılmasına karar verdiği bilgisi 27 Ocak 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

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. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 26.12.2013 tarihinde düzenlene raporda, Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplama da %100'üne sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 51.024.652 TL bulunmuştur.

6. Levent Loft Bahçe Daireleri

Levent Loft Bahçe , İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde yer alan bir projedir. Levent Loft Bahçe projesinden 5 adet bağımsız bölüm yatırım amacıyla satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir. Levent Loft Bahçe'de bulunan 6 kat 28 no'lu, 18 kat 76 no'lu ,12 kat 51 no'lu ve 10 kat 43 no'lu daireler kiralanmıştır.

7. Kağıthane OfisPark

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta , 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 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 23.12.2010 tarihinde kat irtifakı tapusu alın ve projenin iskan izni alınıp, şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devirleri de 08.02.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Kağıthane OfisPark projesinde satın aldığımız 31 no'lu bağımsız bölüm sermaye kazancı elde etmek amacıyla Haziran 2013 tarihinde satılmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket, 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket’in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.317.414	10.953.296
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	67.165.498	71.042.166
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	51.167.333	51.183.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.083.248	4.400.864
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	135.733.493	137.579.534
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	70.632.061	68.828.510
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	51.103.501	54.668.171
	Diğer Kaynaklar		13.997.931	14.082.853
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	135.733.493	137.579.534
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (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)	11.317.414	10.953.296
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)	16.779.789	16.779.789
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	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-

Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (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
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	50%	%52
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	46%	%45
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	12%	%12
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0%	%0
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	145%	%132
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	8%	%8

* Portföy sınırlamaları kapsamında "2" nolu "Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar kısmında Asgari oran olan %51 seviyesinin hemen altında Şirket %50 oranını sağlamış olup, mevcut durumda devam eden Ankara-Çankaya projesi nedeniyle Nisan ayından itibaren proje masraflarının hissedilir şekilde artarak sürecek olması nedeniyle "Gayrimenkule Dayalı Projeler" değerinin ciddi miktarda artacağı ve %51 oranına bir sonraki raporlama dönemi olan 30 Haziran 2014 tarihine kadar rahatlıkla ulaşılabileceği düşünülmektedir.

2014 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 26 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen yönetim kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sayın Faik Açıkalın ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sayın Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. Ömür Özüpek (Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Narmanlı Han'la ilgili şirketimiz aleyhine açılan davada ; davacılarla sulh anlaşmasına gidilerek; Şirketimizin sahip olduğu %15 hissenin sulh anlaşması karşılığında KDV dahil TL 5.428.000 bedelle 12 Şubat 2014 tarihinde devredilmesi gerçekleştirilmiştir.

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

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2014/03 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2014/03 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Şirketimize yıl içinde herhangi bir uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası verilmemiştir..
- Şirketimiz 03 Nisan 2014 tarihinde ;6 ay vadeli 3,000,000 TL kredi kullanımını Akbank A.Ş.'den gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 14 Nisan 2014 tarihinde ; Vakıfbank A.Ş.'den 55,082,080 USD ,6 ay vadeli kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

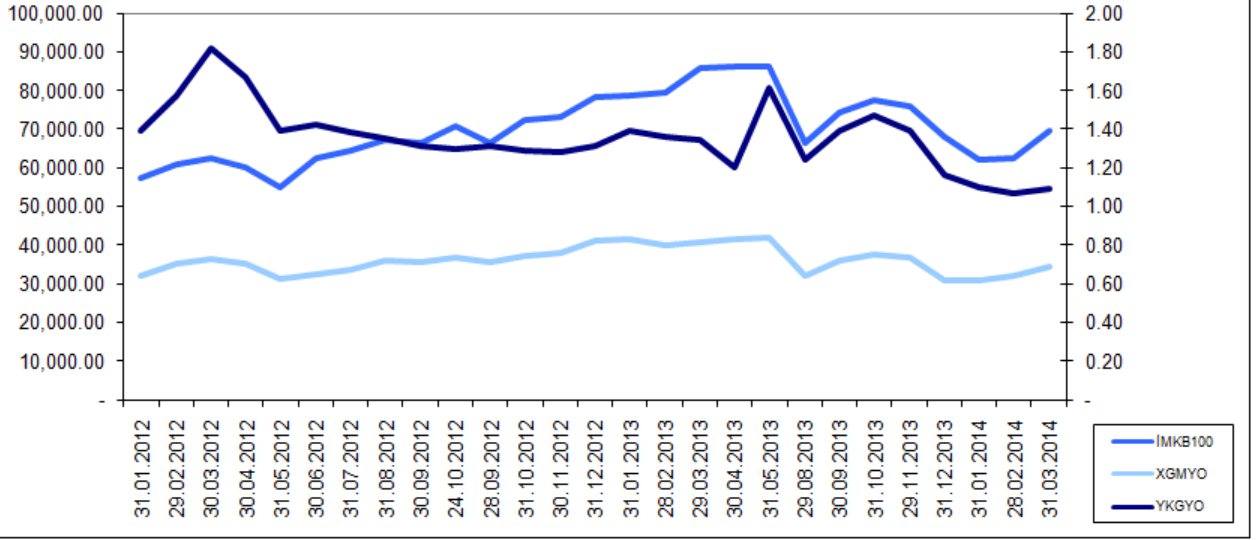
Yapı Kredi Koray GYO'nun 2012,2013 ve 2014 yıllarına ait hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir.

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 konusu düzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler BIST ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hissenin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır.

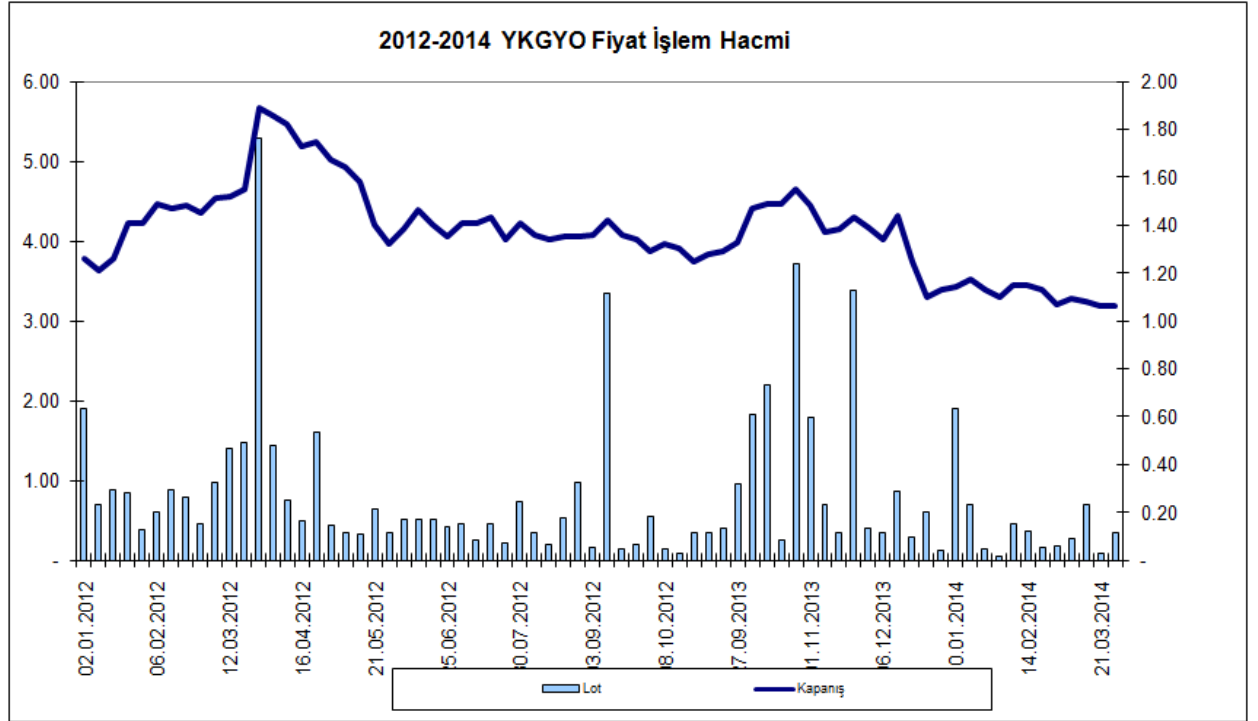
Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir.

31 Mart 2014 itibarı ile BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi(XGMYO) 34,258 , BIST 100 Endeksi ise 69,736 seviyesindedir.

2012-2014 Aylık Bazda Karşılaştırmalı Fiyat Grafikleri



2012-2014 YKGYO Fiyat İşlem Hacmi



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		78.179.263	79.111.045
Nakit ve nakit benzerleri	3	98.032	96.849
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	15	315.586	416.742
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		6.478.942	4.078.551
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	347.646	326.889
Stoklar	8	57.439.644	61.304.128
Finansal yatırımlar	4	11.312.058	10.938.434
Peşin ödenmiş giderler		1.213.610	388.762
Diğer dönen varlıklar	7	973.745	1.560.690
Duran varlıklar		43.339.387	43.321.191
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	7.373	6.728
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	31.177.410	31.177.410
Maddi duran varlıklar	10	1.729.779	1.728.852
Maddi olmayan duran varlıklar	11	123.424	106.999
Peşin ödenmiş giderler		21.822	23.262
Ertelenmiş vergi varlığı	14	18.899	19.585
Diğer duran varlıklar	7	10.260.680	10.258.355
Toplam Varlıklar		121.518.650	122.432.236

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
Kısa vadeli yükümlülükler		46.451.289	45.422.399
Kısa vadeli borçlanmalar		37.516.998	36.858.356
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	15	759.240	672.733
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2.510.118	2.570.117
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		873.315	909.701
Diğer Borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	271.767	93.720
Ertelenmiş gelirler		189.057	91.044
Dönem karı vergi yükümlülüğü	14	115.400	16.761
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	4.206.044	4.208.166
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		9.350	1.801
Uzun vadeli yükümlülükler		42.037.102	40.868.633
Uzun vadeli borçlanmalar		33.115.063	31.970.154
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	10.586	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		455.576	428.938
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	13	8.455.877	8.458.955
Özkaynaklar		33.030.259	36.141.204
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		32.053.715	35.554.514
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		60.712	58.651
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		144.424	144.424
Geçmiş yıllar zararları		(96.097.736)	(76.319.218)
Net dönem zararı		(3.502.860)	(19.778.518)
Kontrol gücü olmayan paylar		976.544	586.690
Toplam kaynaklar		121.518.650	122.432.236

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR
TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat		14.171.274	8.560.637
Satışların maliyeti (-)		(12.642.601)	(7.542.001)
Brüt kar		1.528.673	1.018.636
Genel yönetim giderleri (-)		(1.845.137)	(1.280.923)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(240.364)	(210.748)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	53.454	104.281
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(566.407)	(98.718)
Esas faaliyet zararı		(1.069.781)	(467.472)
Finansman giderleri (-)	17	(1.906.512)	(773.394)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(2.976.293)	(1.240.866)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(113.587)	(71.584)
Dönem vergi gideri	14	(111.589)	(84.754)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	14	(1.998)	13.170
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(3.089.880)	(1.312.450)
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)		(12.404)	-
Dönem zararı		(3.102.284)	(1.312.450)
Dönem zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		400.576	256.587
Ana ortaklık payları		(3.502.860)	(1.569.037)
Pay başına zarar			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar		(0,0772)	(0,0328)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		(0,0003)	-
Diğer kapsamlı gelir			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		2.061	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(9.973)	-
Ertelenmiş vergi etkisi		1.312	-
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		10.722	-
Toplam kapsamlı zarar		(3.100.223)	(1.312.450)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		389.854	256.587
Ana ortaklık payları		(3.490.077)	(1.569.037)

