

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 17.03.2015 Tarihinde
Yapılan Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2014 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 17.03.2015 Salı günü saat 11:30'da Büyükdere Caddesi, Yapı Kredi Plaza D Blok, Levent Beşiktaş/İstanbul adresinde yer alan toplantı salonunda, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 13.03.2015 tarih ve 6595103 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Mehmet Ali Köse'nin gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 23.02.2015 tarih ve 8764 sayılı nüshasında, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin E-şirket ile Elektronik Genel Kurul sisteminde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirket'in kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündemin bildirilmesi süresi içerisinde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesi'nin tetkikinde; Şirket'in toplam 40.000.000 TL.'lik sermayesine tekabül eden 40.000.000 adet paydan 115.168 TL.'lik sermayeye karşılık 115.168 adet payın asaleten, 21.615.871,98 TL.'lik sermayeye karşılık 21.615.871,98 adet payın da temsilen olmak üzere toplam 21.731.039,98 adet payın toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek Kanun ve gerekse Esas Sözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü tarafından açıklanmıştır.

Tevdi Eden Temsilciler tarafından temsil olunan pay bulunmamaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası Uzmanlığı" bulunan Sn. Ekrem Semih Baştaç atanmış olup, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü tarafından, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek Kanun ve gerekse Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer aldığı üzere elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, red oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin ise red oyunu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtmiştir.

Gündem gereğince yapılan müzakere neticesinde aşağıdaki kararlar alınmıştır.

Gündem Madde 1: Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü'nün teklifi ile Genel Kurul Toplantı Başkanlığı'na Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir 21.731.039,98 TL'lik olumlu oy sonucunda oy birliği ile seçildi. Toplantı Başkanı, Oy Toplama Memurluklarına Sn. Erdem Tavas ile Sn. Erdinç Tetik'i, Tutanak Yazmanı olarak da Sn. Hande Osma'yı atadığını belirtti.

Toplantı Başkanı, Genel Kurul toplantısında müzakere edilecek gündem maddeleri için gerekli evrakların hazır bulunduğunu, Sn. Adil Giray Öztoprak'ın, Sn. İrfan Aktar'ın, Sn. Sinan Erözlü'nün Yönetim Kurulu üyesi olarak, Bağımsız Denetim Şirketi Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'ni temsilen Yaşar Bivas'ın toplantıya iştirak ettiğini ve diğer üyelerin mazeretlerini bildirerek toplantıya katılmadıklarını belirtti.

Gündem Madde 2: 2014 yılı faaliyetleri hakkında hazırlanan Yıllık Faaliyet Raporu'nun Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirket'in www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve basılı Faaliyet Raporu Kitapçığı'nda) duyurulduğu şekilde addedilmesi hakkında bilgi verildi ve üzerinde müzakere açıldı. Yapılan müzakerelerden sonra 2014 yılı Faaliyet Raporu 21.731.039,98 TL oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 3: Başkan gündemin 3 üncü maddesi gereğince Bağımsız Denetim Raporu özetinin okunmasını istedi. Toplantıda hazır bulunan Bağımsız Denetçi Sn. Yaşar Bivas, Bağımsız Denetim Kuruluşumuz Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin rapor özetini okudu. Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verildi.

Gündem Madde 4: 2014 yılı faaliyetleri hakkında hazırlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş bireysel ve konsolide finansal tabloların Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirket'in www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde) duyurulduğu şekilde addedilmesi hakkında bilgi verildi ve üzerinde müzakere açıldı. Yapılan müzakerelerden sonra, SPK düzenlemelerine göre hazırlanan 2014 yılı bireysel ve konsolide finansal tabloları ve Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan mali tablolar 21.731.039,98 TL oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 5: Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesine göre yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyelerinde yapılan değişiklik görüşüldü. Sn. Carlo Vivaldi'nin 16.02.2015 tarihi itibariyle istifası nedeniyle, Yönetim Kurulu üyeliğine Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Sn. Niccolò Ubertalli'nin 16.02.2015 tarihinde atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi Genel Kurul'un onayına sunuldu ve 21.731.039,98 TL oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 6: Başkan, Yönetim Kurulu üyelerinin 2014 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerini Genel Kurul'un onayına sundu. Yönetim Kurulu üyelerinin her biri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak 21.731.039,98 TL oy ile oy birliği ile ayrı ayrı ibra edildiler.

Gündem Madde 7: Şirketimiz tarafından Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) esas alınarak hazırlanan ve Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak-31 Aralık 2014 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre, 2014 yılı faaliyetlerinden 31.372.339 TL konsolide vergi sonrası net kar (Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karı 31.061.048 TL'dir); Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan yasal kayıtlara göre ise, 13.811.303,39 TL vergi sonrası net zarar gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul'da ortaklar tarafından onaylanan Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak; 2014 yılında yasal (VUK) kayıtlarına göre gerçekleşen 13.811.303,39 TL tutarındaki bu zararın geçmiş yıllar zararlarına ilave edilmesi ve zarar dolayısıyla temettü dağıtımını yapılmaması, TMS/TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak-31 Aralık 2014 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 31.061.048 TL olarak gerçekleşen Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve ekli kar dağıtım tablosu 21.731.039,98 TL oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 8: SPK'nın Seri III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Seri III-48.1a sayılı Tebliğ ile değiştirilen 37 inci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde; aşağıdaki bilgilendirme yapıldı.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen Elit Residans projesiyle ilgili, 05.12.2013 tarihli değerlendirme raporunda KDV hariç 9.736,58 TL (KDV dahil 11.489 TL) kiralama bedeli takdir edilen İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 48 parselde kayıtlı bulunan Kat: 11, 30 no'lu bağımsız bölümün, BVS Beyoğlu Turizm İşletmeleri İç ve Dış Ticaret Ltd.Şti.'ne 3 yıl süreli olarak kiralanmasına istinaden, Nisan 2014 tarihinden itibaren başlayan ikinci yıl kira döneminde aylık kirasının KDV hariç 9.000 TL (KDV dahil 10.620 TL) olmasına karar verilmiştir.

Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verilmiştir.

Gündem Madde 9: Gündemin Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ile ilgili 9 uncu maddesinin görüşülmesine geçildi. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir; Yönetim Kurulu üye sayısının 9 olarak belirlenmesi ve Yönetim Kurulu Üyeliklerine aşağıda beyanları ve kimlik bilgileri verilen adayların seçilmesini teklif etti. Toplantı Başkanı toplantıya katılmayan kişilerin yönetim kurulu üyeliği adaylık ve görev kabul beyanlarının T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi tarafından görüldüğünü belirtti. Toplantı Başkanı Sn. Mehmet Erkan Özdemir; Sn. Adil Giray ÖZTOPRAK, Sn. İrfan AKTAR ve Sn. Sinan ERÖZLÜ'nün toplantıya bizzat katılarak aday olduklarını bildirdi. Yönetim Kurulu üye sayısı 3 bağımsız üye ile birlikte toplam 9 üye olarak belirlenerek, Yönetim Kurulu üyeliklerine, 56302021144 T.C. kimlik numaralı Sn. **Selim KORAY**, 56305021080 T.C. kimlik numaralı Sn. **Murat KORAY**, 52537125640 T.C. kimlik numaralı Sn. **Ahmet Fadıl ASHABOĞLU**, 9260491428 vergi kimlik numaralı Sn. **Niccolò UBERTALLI**, 39811571836 T.C. kimlik numaralı Sn. **Süleyman YERÇİL** ve 19702784064 T.C. kimlik numaralı Sn. **Hüseyin Faik AÇIKALIN** ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği" (Seri: II-17.1)" çerçevesinde bağımsız üye olarak, 37150659680 T.C. kimlik numaralı Sn. **Adil Giray ÖZTOPRAK**, 14804108466 T.C. kimlik numaralı Sn. **Sinan ERÖZLÜ** ve 45487353560 T.C. kimlik numaralı Sn. **İrfan AKTAR**'ın, 2015 yılı hesaplarını incelemek amacıyla toplanacak Olağan Genel Kurulu'na kadar görev yapmak üzere seçilmelerine, 21.731.039,98 TL'lik oy ile oy birliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişlerinin Genel Kurul toplantısından 3 hafta önce Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirketin www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve basılı Faaliyet Raporu kitapçığında) duyurulduğunun ve mevcut üyelerle devam edildiğinin bilgisi verildi.

Gündem Madde 10: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, "Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası"nın, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirket'in internet adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve basılı Faaliyet Raporu kitapçığında duyurulduğu şekilde addedildiği ve 2014 faaliyet yılına ilişkin bireysel finansal tablolarımızın 18 numaralı dipnotunda de belirtildiği üzere, söz konusu Politika kapsamında 2014 yılında Şirketimiz tüzel kişiliği tarafından Şirket'in Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilerine toplam 910.259 TL ödendiğine ilişkin bilgi verilerek, söz konusu hususlar 21.731.039,98 TL'lik oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 11: Şirket'in 2014 yılında herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verildi ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir'in 2015 yılında yapılacak toplam bağışların üst sınırının 50.000 TL olması teklifi 21.731.039,98 TL'lik oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 12: Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nca 2015 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların ve faaliyet raporunun bağımsız denetimi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere Bağımsız Denetim Kuruluşu olarak Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst & Young Global Limited üye şirketi)'nin seçilmesi 21.731.039,98 TL'lik oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 13: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir, Ücret Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine yönelik önergeyi okudu. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine her biri için yıllık brüt 60.000 TL (Altmışbin Türk Lirası), diğer Yönetim Kurulu üyelerinin her birine yıllık 30.000 TL (Otuzbin Türk Lirası) ücret ödenmesini ve bu ücretin iş bu genel kurul toplantısını takip eden aydan başlamak üzere aylık eşit taksitler halinde yapılmasını teklif etti ve 21.731.039,98 TL'lik oy ile oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 14: Şirket'in 2014 yılı hesap dönemi içinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in 3. Kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkında Genel Kurul toplantısından 3 hafta önce Şirket'in internet sitesi ile Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde yer alan ve Kamuya Aydınlatma Platformu'nda açıklanan Bilgilendirme Dökümanı'nda belirtilen aşağıdaki bilgi ortakların bilgisine verildi.

31.12.2014 tarihli Konsolide Finansal Tablolarımızın 14 numaralı dipnot maddesinde ve Bireysel Finansal Tablolarımızın 12 numaralı dipnot maddesinde yer verildiği üzere; Şirketimizin 3. Kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefalet bulunmadığı bilgisi verildi. Ankara-Ankara (Bilkent) projesiyle ilgili Tüketici mahkemelerinde devam eden davalardan üç tanesi için ilgili hukuki süreç sonuçlanıncaya kadar mahkeme kasasında saklanmak üzere toplam değeri 2.750.000 TL olan teminat mektubu mahkeme hakimine verilmiştir. Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verildi.

Gündem Madde 15: Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci ve 396 ncı maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ortakların onayına sunuldu ve 21.731.039,98 TL oy ile oy birliği ile kabul edildi. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2014 yılında bu nitelikte herhangi bir işlem gerçekleşmediği konusunda ortaklara bilgi verildi.

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

İşbu tutanak toplantı yerinde düzenlenerek okundu ve imzalandı. 17.03.2015



Bakanlık Temsilcisi
Mehmet Ali Köse



Oy Toplama Memuru
Erdem Tavas



Genel Kurul Toplantı Başkanı
Mehmet Erkan Özdemir



Oy Toplama Memuru
Erdiñ Tetik



Tutanak Yazman
Hande Osma

YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. 2014 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		40.000.000,00	
2. Genel Kanuni Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		5.061.518,56	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	31.523.228,00	-13.811.303,39
4.	Vergiler (-)	-150.889,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	31.061.048,00	-13.811.303,39
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-95.953.312,00	-77.211.958,45
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	-64.892.264,00	-91.023.261,84
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	-64.892.264,00	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

(*) İştirak kavramı, ana ortaklığın iştirak, bağılı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarını da içerecek şekilde kullanılmıştır.

KAR PAYI ORANLARI TABLOSU						
	GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN KAR PAYI	
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOPLAM	0,00	0,00		0,00	

Kar payı dağıtımı yapılmaması Genel Kurul'a teklif edilmiştir.

