

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

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

**01.01.2017- 31.12.2017**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**



## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### 1. Görüş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 5 Şubat 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

#### 5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

  
Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 16 Şubat 2018

## İÇİNDEKİLER

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı .....                               | 3  |
| 2  | Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi.....                              | 4  |
| 3  | Yönetim Kurulu .....  | 5  |
| 4  | Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri.....        | 7  |
| 5  | Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler .....                         | 13 |
| 6  | Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar .....      | 14 |
| 7  | Vizyon & Stratejimiz .....  | 15 |
| 8  | Sektörel ve Ekonomik Gelişmeler .....                                 | 16 |
| 9  | Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri.....    | 19 |
| 10 | Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....         | 20 |
| 11 | GYO Mevzuat Değişiklikleri.....                                       | 22 |
| 12 | Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu .....                         | 23 |
| 13 | Şirket Etik Davranış Kuralları.....                                   | 44 |
| 14 | Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması .....                          | 46 |
| 15 | Bağlı Şirket Raporu .....   | 51 |
| 16 | Ekspertiz Rapor Özetleri .....  | 51 |
| 17 | Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler .....                  | 54 |
| 18 | Portföy Sınırlamaları.....  | 62 |
| 19 | 2017 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler .....                   | 63 |
| 20 | Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar ..... | 64 |
| 21 | Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler .....            | 66 |
| 22 | Konsolide Finansal Tablolar.....                                      | 67 |

## **Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı**

Değerli Ortaklarımız,

2017 yılında dünya ekonomisi beklentilerin üzerinde performans gösterirken; tahminlerinde genelde karamsar senaryo çizmekte olan IMF, 2017 içinde büyüme beklentilerini üst üste dört kez olmak üzere yukarı yönlü güncelleyerek, en son Ocak 2018'de %3,7 olarak açıkladı.

Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerden kaynaklanan ekonomideki canlanma, 2017 yılı için sevindirici bir gelişme olarak ön plana çıktı. Dünya genelinde yatırım, ticaret ve sanayi üretiminde artışlar gerçekleşti, iş dünyasının ve tüketicilerin ekonomiye duydukları güven güçlendi.

Ülkemizde ise Devlet tarafından konut sektörünü destekleyici vergisel avantajlar ve düzenlenen kampanyalar sonucunda inşaat sektörü 2017 yılında da büyümeye devam etti. Kentsel dönüşüm projelerinin de bu büyümeye olumlu katkıları oldu.

Yapı Kredi Koray GYO, 2017 yılında Ankara'nın merkezi Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında Yapı Kredi Koray GYO farkı yaratan Ankara-Çankaya projesinin konut satışlarına devam etti ve yıl içinde projede yer alan tüm ticari kısımlar kiralandı. Ankara Çankaya Projesi 2017 yılında gayrimenkul sektörüne yönelik en saygın etkinliklerden olan "Sign of the City Awards" yarışmasında "En İyi Karma Kullanımlı Tamamlanmış Proje" ödülüne layık görüldü.

Ayrıca şirketimiz tüm yıl boyunca, gelecek vaat eden ve şehir merkezlerinde, merkezlere yakın bölgelerde projeler oluşturma yönündeki çalışmalarını da sürdürdü.

2018 yılında da, en önemli sermayemiz olan yaratıcı ve yetkin insan kaynağımız, güçlü yönetim ekibimiz, kararlarımıza güven duyan yatırımcılarımızın desteğiyle hizmet ve ürünlerimizi tercih eden değerli müşterilerimiz ile birlikte yükselen başarı grafiğimizi devam ettirmek temel hedefimiz.

Desteklerini her zaman yanımızda hissettiğimiz hissedarlarımıza, konusunda uzman çalışma arkadaşlarımıza ve değerli müşterilerimize bu vesile ile teşekkürlerimi sunarım.

Gökhan ERÜN  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**13 MART 2018 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ**

1. Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi,
2. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2017 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
3. 2017 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,
4. 2017 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesine göre yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliğin onaylanması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı, ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2017 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin"; 37 inci maddesi çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,
9. Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,
10. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,
11. Yönetim Kurulu üyelerinin yıllık brüt ücretlerinin belirlenmesi,
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin onaylanması,
13. Şirket'in 2017 yılı içinde yaptığı bağışları hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2018 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2017 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
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. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2017 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Dilek ve görüşler.

**Raporun dönemi :** 01.01.2017– 31.12.2017

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

**Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri**

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

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

**Şirket Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri**

**Yönetim Kurulu**

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

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2017 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 İlişkileri" kısmında yer almaktadır.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'nda toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2017 yılında alınan kararların sayısı 36 olmuştur.

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

2017 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 5.500,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 2.750,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2017 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık brüt 6.000,00 TL ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine aylık brüt 3.000,00 TL ödenmesine karar verilmiştir.

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

### **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

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



| <b>Ortakların ünvanı</b>         | <b>Hisse grubu</b> | <b>Pay tutarı (TL)İmtiyaz</b> | <b>Pay</b>     |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------|
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*      | A                  | 10.404.000,00                 | 26,01%         |
| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş | A                  | 3.115.999,98                  | 7,78%          |
| Murat Koray                      | A                  | 2.000.000,01                  | 5,00%          |
| Selim Koray                      | A                  | 2.000.000,00                  | 5,00%          |
| Semra Turgut                     | A                  | 2.000.000,00                  | 5,00%          |
| Süleyman Yerçil                  | A                  | 320.000,00                    | 0,80%          |
| Nurşin Gönül                     | A                  | 133.360,00                    | 0,34%          |
| Mustafa Ayhan Gönül(**)          | A                  | 133.320,00                    | 0,33%          |
| Mustafa Sinan Gönül(**)          | A                  | 133.320,00                    | 0,33%          |
| Burçin Bahadır Erdoğan(***)      | A                  | 60.000,00                     | 0,15%          |
| Burcu Erdoğan Gönül(***)         | A                  | 60.000,00                     | 0,15%          |
| Gülümser Erdoğan(***)            | A                  | 40.000,00                     | 0,10%          |
| Necdet Öztürk                    | A                  | 0,01                          | 0,01%          |
| Halka açık kısım                 | B                  | 19.600.000,00                 | 49,00%         |
| <b>Toplam</b>                    |                    | <b>40.000.000</b>             | <b>100,00%</b> |

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

(\*\*) Şirketimiz ortaklarından Mustafa Zeki Gönül'ün vefatı nedeniyle 400.000 TL nominal değerli hisseleri kanunu varisçileri olan, Nurşin Gönül, Mustafa Ayhan Gönül ve Mustafa Sinan Gönül'e devredilmiştir.

(\*\*\*) Şirketimiz ortaklarından Zeynel Abidin Erdoğan'ın vefatı nedeniyle 160.000 TL nominal değerli hisseleri kanunu varisçileri olan Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül ve Gülümser Erdoğan'a devredilmiştir.

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

#### **Gökhan Erün**

#### **Yönetim Kurulu Başkanı**

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

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

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

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

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

1988-2004 yılları arasında Genel Müdürlük görevi yanında İcra Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmüştür. 2004-2008 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığını üstlenmiş olup, 2008-2017 yıllarında Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Yerçil, halihazırda Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmakta olup; 1997 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı Vekili'dir.

**Ahmet Ashaboğlu**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

Tufts Üniversitesi'nin (ABD) ardından Massachusetts Institute of Technology (MIT)'de (ABD) Makine Yüksek Mühendisliği programını tamamlamıştır. 1994 yılında MIT'de Araştırma Görevlisi olarak iş hayatına başlayan Ashaboğlu, 1996-1999 yıllarında UBS Warburg bünyesinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra, 1999-2003 yılları arasında McKinsey & Company, New York'ta Yönetici Danışmanlığı yapmıştır. 2003 yılında Koç Holding'de Finansman Grubu Koordinatörü olarak göreve başlayan Ashaboğlu, 2006 yılından bu yana Koç Holding'de CFO olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda; çeşitli Koç Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri devam eden Ashaboğlu, Koç Finansal Hizmetler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesidir. Ahmet Ashaboğlu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

**Selim Koray**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

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

## **Orhun Kartal** **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

## **Niccolò Ubertalli** **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

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

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

**İrfan Aktar**  
**Bağımsız Üye**

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

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

**Sinan Erözlü**  
**Bağımsız Üye**

Sinan Erözlü, 1999 yılında Purdue University (Indiana, ABD) Endüstri Mühendisliği Bölümü'nü bitirdikten sonra meslek hayatına Production Modeling Corporation (Michigan, ABD)'de endüstri mühendisi olarak başlamıştır. 2003 yılında Boston College (Massachusetts, ABD)'den İşletme Yüksek Lisansı (MBA) derecesi almıştır.

2003-2005 döneminde Almanya Düsseldorf'da Cognis Deutschland GmbH & Co. KG Konsolidasyon Departmanı'nda Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2006 yılında, Arkan & Ergin Grant Thornton'a katılmadan önce, kısa bir süre İstanbul'da Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş. Stratejik Planlama Departmanı'nda Strateji Planlama Uzmanı olarak görev almıştır. 2006 yılından bu yana Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık A.Ş.'de Kurumsal Finansman Müdürü olarak çalışmaktadır. Sinan Erözlü 2012 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

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

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

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

**A.Okay Karaata**  
**Genel Müdür**

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

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

**Songül Altunpolat**  
**Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler**

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

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

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

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

## **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları**

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

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

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

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Özgeçmişimde görüleceği üzere bağımsız yönetim kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,
- h) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

## **Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar yönetim kurulu tarafından alınmaktadır. Yönetim Kurulu, komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. 2017 yılında komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk Yönetim ve Kurumsal Yönetim komitelerinden oluşmaktadır.

### **Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, Şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi'nin, şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve TFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2017 yılında gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 5 kez toplanmıştır.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız üyelere seçilmekte olup, gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2017 yılında Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

## **Risk Yönetim Komitesi**

Risk Yönetim Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetim Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir. Risk Yönetim Komitesi, 2017 yılında gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., stratejik planları çerçevesinde yıllık bütçe ve yıl içinde gerçekleştirmeyi planladığı önemli hedefler konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir ve onaylarına sunar. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla Şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur. Ayrıca, Üst Yönetimi'nin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.

Şirket için önemli olan ve süre gelen davalar ve anlaşmazlık konuları (Ankara-Çankaya projesi, Ankara-Ankara projesi davaları gibi) dışında; Ankara-Çankaya projesinde de inşaatın tamamlanma çalışmalarına devam ederek, projeyi tamamlamış ve hedeflediği şekilde Nisan 2015 tarihinden itibaren konut teslimatlarına başlamayı başarmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

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

Sermayenin %5 ve % 10 undan fazlasına sahip ortaklar;

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Yapı Kredi Bankası A.Ş.           | 26,01% |
| Halka Açık                        | 49,00% |
| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. | 7,78%  |
| Murat Koray                       | 5,00%  |
| Selim Koray                       | 5,00%  |
| Semra Turgut                      | 5,00%  |

-----  
TOPLAM

97,79%



## **Vizyon & Stratejimiz**

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

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

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

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

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

## **Vizyonumuz**

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

## **Misyonumuz**

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

## Stratejimiz

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

## Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2017 tarihi itibarıyla,

**YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

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

**Sermayesi : 55.000 TL**

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

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo finansallarına göre) 31.12.2017 tarihi itibarıyla % 0,25'dir.

## Sektörel ve Ekonomik Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre; İnşaat sektöründe mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2017 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,7 oranında artarken, takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,1 oranında artmıştır.

2017 yılının ilk 9 ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %52,2, bina sayısı %32;0, değeri %82,6, daire sayısı %57,0 oranında artmıştır. Yapı Ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 222,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 125,9 milyon m<sup>2</sup>'si (%56,6) konut, 46,6 milyon m<sup>2</sup>'si (%20,7) konut dışı ve 50,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%22,7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılı üçüncü çeyreğinde kullanma amacına göre 173,7 milyon m2 (%77,4) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 12,6 milyon m2 (%5,6) ile kamu, eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yine aynı dönemde yapı sahipliğine göre, özel sektör 189,6 milyon m2 (%85,3) ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 28,6 milyon m2 (%12,9) ile devlet sektörü ve 4,2 m2 (%1,8) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 1.106.389 dairenin 1.031.681'i özel sektör, 61.734'ü devlet sektörü ve 12.974'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

2017 yılının ilk 9 ayında Yapı Ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü illere göre 44,9 milyon m2 (%20,2) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 25,6 milyon m2 (%11,5) ile Ankara, 12,0 milyon m2 (%5,4) ile Bursa izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak olmuştur.

Daire sayılarına göre, aynı dönemde İstanbul ili 232.316 adet (%21,0) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 88.994 adet (%8,0) ile Ankara ve 67.041 adet (%6,1) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller ise sırası ile Hakkari, Muş ve Bayburt olmuştur.

2017 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %7,0, yüzölçümü %10,5 değeri %31,3, daire sayısı %11,6 oranında artmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 112,5 milyon m2 iken bunun 65,1 milyon m2'si (%57,9) konut, 25,4 milyon m2'si (%22,6) konut dışı ve 22,0 milyon m2'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 83,6 milyon m2 (%74,3) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 6,4 milyon m2 (%5,7) ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 96,7 milyon m2 (%85,9) ile en büyük paya sahip olup, bunu 13,0 milyon m2 (%11,6) ile devlet sektörü ve 2,8 milyon m2 (%2,5) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 568.162 dairenin 524.920'si özel sektör, 30.765'i devlet sektörü ve 12.477'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 20,4 milyon m2 (%18,1) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 11,6 milyon m2 (%10,3) ile Ankara, 6,6 milyon m2 (%5,9) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Bayburt olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 114.547 adet (%20,2) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 47.642 adet (%8,4) ile Ankara ve 36.198 adet (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile, Hakkari, Şırnak ve Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 yılında, bir önceki yıla göre %5,1 oranında artarak 1.409.314 adet olarak gerçekleşmiştir. Satılan konutların 473.099 adeti ipotekli, 936.215 adeti ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir. 2017 yılında gerçekleşen toplam satışın 659.698 adeti ilk satış, 749 616 adeti ikinci el satıştır. 2017 yılında toplam konut satışlarının 238.383 adeti (%16,9) İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u 150.561 adet (%10,7) konut satışı ile Ankara ve 84.184 adet (%6,0) konut ile İzmir takip etmektedir. Konut satış sayısının en düşük olduğu il 124 konut ile Hakkari olmuştur.

2017 yılında Türkiye genelinde 473.099 adet olarak gerçekleşen ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %5,2 oranında artış göstermiş ve toplam konut satışları içindeki payı %33,6 olarak gerçekleşmiştir. 2017 yılında ipotekli satışlarda İstanbul 87.001 adet (%18,4) konut satışı ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %47,4'lük oran ile Artvin ili olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yıla göre %5,0 oranında artarak 936.215 olmuştur. 2017 yılında diğer konut satışlarında İstanbul 151.382 adet konut satışı ile ilk sırayı almış olup, İstanbul'u 93.766 adet konut satışı ile Ankara ve 52.930 adet konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 93 konut satışı ile Ardahan olmuştur.

Ülke genelinde yabancılara konut satışı 2017 yılında bir önceki yıla göre %22 artarak 22.234 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2017'de ilk sırayı 8.182 adet konut ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla 4.707 adet konut satışı ile Antalya, 1.474 adet konut satışı ile Bursa ve 1.079 adet konut satışı ile Yalova izlemiştir. 2017'de ülke uyruklarına göre en çok konut satışı 3.805 konut ile Irak vatandaşlarına yapılmış olup, Irak'ı sırasıyla 3.345 konut ile Suudi Arabistan, 1.691 konut ile Kuveyt, 1.331 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.078 konut ile Afganistan izlemiştir.

30 Eylül 2017'ye kadar uygulanmış olan ve Ekim ayında son bulan, 150 m2 üzerinde net alana sahip konutlarda KDV oranının %18'den %8'e indirilmiş olması gibi vergi ve harçlardaki destek sektörün 2017 yılındaki gelişim ve büyümesi üzerinde olumlu etki oluşturmuş ve inşaatı tamamlanmış, hemen teslim edilebilecek net 150 m2 üzerindeki konutlarda satış avantajı sağlamıştır. Ayrıca, taksitlerin 2019 yılına ertelenmesini baz alan ve Eylül ayı itibarıyla başlatılan "konutta üçüncü seferberlik kampanyası"nın da etkisiyle Türkiye genelinde konut satışlarında hareketlilik sağlanmıştır.

Sektörün 2017 yılında gelişim ve büyümesini olumlu yönde etkileyecek faktörlerden biri de yine önceki yıllarda olduğu gibi, kentsel dönüşüme bağlı olarak sektöre desteğe devam edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan konutların KDV avantajı gibi nedenlerle kentsel dönüşüm projeleri olması beklenmektedir.

Ayrıca 8 Mart 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6824 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 7'inci maddesi ile Katma Değer Vergisi Kanununun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasına eklenen (i) bendinde Türkiye'de yerleşik olmayanlara yapılan konut ve işyeri teslimleri KDV'den istisna edilmiştir. Bu düzenlemeye göre; çalışma veya oturma izni alarak altı aydan daha fazla yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye'de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler, Kanuni ve iş merkezi Türkiye'de olmayan ve bir iş yeri ya da daimi temsilci vasıtasıyla Türkiye'de kazanç elde etmeyen kurumlar bu KDV istisnasından faydalanabilir. İstisna, konut veya iş yeri olarak inşa edilen binaların ilk tesliminde, bedelin döviz olarak Türkiye'ye getirilmesi halinde uygulanır. Bu düzenlemenin de konut ve iş yeri satışları üzerinde olumlu etki yaratacağı öngörülmektedir.

2017 yılında kentsel dönüşüm projeleri dışında “Mütekabiliyet Yasası” ile birlikte bireylerin gayrimenkul satın alımındaki mütekabiliyet şartının kaldırılması ile özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda sağladığı olanaklar ile sadece konut değil, ticari gayrimenkul alanının da olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Özellikle 2014’ün son çeyreğinde katkılarını gördüğümüz bu yasaların etkilerinin 2015 yılı içinde de artarak devam etmiştir. 2016 yılında yabancılara satışta bir miktar azalma gözlenmiş olsa da 2017 yılında bir önceki seneye göre %22 oranında artış gösteren yabancılara yapılan konut satışlarında Türk Lirası’nın değer kaybetmesi ve KDV’nin kaldırılıp vatandaşlık hakkının tanınması etkili olmuştur. Bunların yanı sıra, yine 2B yasası ile Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

### **Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör**

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 22 yıllık bu geçmişinde GYO sektörü sürekli gelişim göstermiş ve devletin verdiği vergisel teşvikler ile sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişinin olması sağlanmıştır. Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO’ların küçük yatırımcılara, düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO’ların da sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

### **Sirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri**

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

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

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

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

## **Mali Tablolarile ilgili Özet Bilgiler**

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

### **Satışlar**

Konsolide net ciro 52.175.416 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

### **Şirket Portföy Değeri**

Şirketimizin 31.12.2017 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2017 tarihi itibarıyla 82,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 89,5 milyon TL'dir.

**Pay başına toplam aktif değeri:** 31.12.2017 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,07 TL olmuştur.

### **Temel Rasyolar**

31 Aralık 2017 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

|  | <b>31 Aralık 2017</b> | 31 Aralık 2016 |
|--|-----------------------|----------------|
| Brüt kar marjı                                 | <b>%19</b>            | %16            |
| (Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar | <b>%81</b>            | %76            |
| Net Finansal Borç/Özkaynaklar                  | <b>%0,0</b>           | %0,3           |
| Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar          | <b>%0</b>             | %17            |

### **Şirket Portföyü**

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2017 tarihi itibarıyla 78,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %81'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Şirket aktifinde 2016 yılı içinde yapılan arazi satışından dolayı arsa/arazi bulunmamakta olup, para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %13,8 olarak görünmektedir.

## **Şirketin Kar Dağıtım Politikası**

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

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

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

## **2017 Yılı Temettü Dağıtım**

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

## **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

### **A.Okay Karaata**

#### **Genel Müdür**

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

### **Songül Altunpolat**

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

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

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

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

İştirakimiz ile beraber Şirketimizin 31.12.2017 tarihli konsolide raporu itibarıyla çalışan sayısı 291 kişi olup, aynı tarihli konsolide olmayan raporumuz itibarıyla 15 personelimiz bulunmaktadır. 31.12.2017 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 521.982 TL ve 320.913 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, Şirketimiz kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde personelimiz için farklı bir tazminat politikası yürütmemektedir. Şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirilmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmaları faaliyetlerimizin en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.149.700 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.050.000 TL). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.903.015 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.752.840 TL).

### **Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız**

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

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

17 Ocak 2017 tarih ve 29951 sayılı Resmi Gazete ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1b) yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.



## **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**

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

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

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

2017 yılında yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve şirketin mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının tamamlanması sonrasında uygulamaya geçilmesi planlanmaktadır. Aşağıda şirketimiz bünyesinde kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülen kapsamlı çalışmalar ve ilgili bölümlerde henüz uyum sağlanamayan ilkeler ve varsa bundan kaynaklanan çıkar çatışmaları açıklanmıştır.

2017 yılı içinde Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmaların başında SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili düzenlemelerini içeren Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak hazırlanan tebliğlere uyum çalışmaları gelmektedir. Yönetim Kurulumuz ve yönetim kurulu komitelerimiz Kurumsal Yönetim Tebliği'ndeki düzenlemelere uygun olarak oluşturulmuştur. Kurulan yönetim kurulu komiteleri etkin olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ücret politikası belirlenerek genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuştur. Hazırlanan genel kurul bilgilendirme dokümanı ile ilkelere açıklanması zorunlu olan, ortaklık yapısı ve oy hakları, Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıklarımızın şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri gibi genel kurul bilgileri, Yönetim Kurulu üye adayları özgeçmişleri, yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ücret politikası, ve açıklanması gereken bilgiler genel kuruldan 3 hafta önce yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirketimiz kurumsal internet sitesi ve faaliyet raporu gözden geçirilerek, ilkelere tam uyum açısından gerekli revizyonlar gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

- 1.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, aşağıda 2.4 numaralı bölümde yer alan imtiyazlar esas sözleşmemizde düzenlenmiştir.
- 1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır.
- 4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; aşağıda 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; konu hakkındaki gelişmeler Şirketimiz ve Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilecektir.
- 4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak, aşağıda 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır;
- 4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu Üyeleri'mizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Ancak birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve işbirliği imkanlarını artırmaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; finansal tablo dipnotlarında Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

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

## **BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ**

### **2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

Pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamak amacıyla Mali ve İdari İşler Bölümü bünyesinde yer alan “Yatırımcı İlişkileri” sorumluluğunda yerine getirilir. Yatırımcı İlişkileri, gerektiğinde diğer birimlerden görüş alarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilerine yönelik olarak pay sahipleri ve potansiyel yatırımcıları bilgilendirmek ve pay sahipleri ile şirket yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri:

Şirketin finansal iletişim faaliyetlerinin yönetilmesi ile yurtiçi ve yurtdışı bireysel ve kurumsal yatırımcılara tanıtımının yapılması,

Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde şirketin tanıtılması ile bu kurumlarda çalışan analistler ve araştırma uzmanlarının bilgi taleplerinin karşılanması,

Finansal raporların açıklanması ve pay sahiplerinden gelen soru ve taleplerin yanıtlanması, Şirketin bilgilendirme politikası kapsamında, mevzuatın gerektirdiği kamuyu aydınlatma ile ilgili fonksiyonların yerine getirilmesi,

Yatırımcılara ilişkin veri tabanlarının ve kayıtların güncel ve düzenli olarak tutulmasını sağlamak, Şirketin, sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali olan gelişmelerin izlenerek; gerekli analizlerin yapılması ve tüm paydaşların çıkarları gözetilerek strateji önerileri hazırlanması, Pay sahipleri ile Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,

Pay sahiplerinin Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları, yatırımcı bültenleri, şirket tanıtım filmleri vb. iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasını, sağlamak gibi çalışmalardan sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Sorumluları:

Songül Altunpolat – Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı

Tel: 0 212 380 16 80

Faks: 0 212 380 16 81

Ekin Biçen Öcal–Yatırımcı İlişkileri ve Finansal Raporlama Yönetmeni, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (Lisans No: 203775), Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı (Lisans No:700903), Kredi Derecelendirme Lisansı (Lisans No: 601195)

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

Nilay Özbir Muhasebe Müdürü

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

### **2.1.1. Yatırımcı İlişkileri Bölüm Faaliyetleri Hakkında Bilgi**

2017 yılı içinde analist/yatırımcılar ile görüşmeler yapılmış ve mevcut pay sahiplerinin ya da potansiyel yatırımcıların güncel gelişmeler konusunda daha iyi bilgilendirilmesi sağlanmıştır. Bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan başvurular gecikmeksizin cevaplandırılmaya çalışılmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini temin etmek için, internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir. Yatırımcı taleplerinin yerine getirilmesinde mevzuata uyuma azami özen gösterilmekte olup, geçtiğimiz yıl Şirketimiz ile ilgili pay sahipleri haklarının kullanımına ilişkin olarak intikal eden herhangi bir şikayet veya bu konuda bilgimiz dahilinde Şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'ne istinaden, 07.12.2017 tarih ve 2017/30 no'lu Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu'na Bölüm faaliyetlerine ilişkin 2017 yılı raporu sunulmuştur.

### **2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, ticari sır niteliği dışındaki tüm bilgiler ayırım yapılmadan paylaşılmaktadır.

Pay sahiplerini yıl içinde ilgilendirecek her türlü bilgi özel durum açıklamaları ile duyurulmakta; söz konusu açıklamalar, isteyen yatırımcıların e-posta adreslerine iletilmektedir. İstenen bilgiler çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile veya birebir toplantılar yolu ile talep edilmektedir.

Yöneltilen soruların tamamının yazılı veya sözlü olarak en kısa sürede cevaplanmasına özen gösterilmektedir. Dönem içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan başlıca bilgi talepleri aşağıdaki konulara ilişkindir:

- Açıklanan mali tablolar ile ilgili bilgiler
- Projelerimiz ile ilgili bilgiler
- Özel Durum Açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Borsada işlem gören hisselerimizin fiyat performansı ile ilgili sorular
- Gerçekleşen gayrimenkul satışları hakkındaki sorular
- Şirket'e açılmış çeşitli davalar hakkındaki sorular
- SPK'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'ne ilişkin 21.07.2016 tarihli duyurusu ve 25.07.2016 tarihinde yapılan ek açıklamalarına ilişkin sorular

Kurumumuz hakkında kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulması esastır. Kurumumuz internet sitesini etkin iletişim yolu olarak kullanmakta ve açıklanan tüm bilgiler eş zamanlı olarak internet sitesinde duyurulmaktadır.

#### **2.2.1 2017 Yılında Bilgi Edinme Talepleri**

Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne intikal eden sorular, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, ilgili olduğu konunun en yetkili kişisi ile görüşülerek gerek telefon gerek yazılı gerekse elektronik ortamda cevaplandırılmaktadır. Bu raporun 3.1 nolu bölümünde açıklandığı üzere, kurumsal internet sitesinde pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi ve açıklamaya yer verilmiştir.

Bu kapsamda 2017 yılında gelen 55 adet yatırımcı soruları telefon ve e-posta yoluyla cevaplanmıştır.

## **2.2.2. Özel Denetçi Talep Hakkı**

Esas Sözleşmemizde özel denetçi ataması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemekle beraber, Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Bugüne kadar bu yönde bir talep pay sahiplerinden gelmemiştir. Ayrıca Şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da tespit edilen Bağımsız Dış Denetçi (Yapılan son Genel Kurul'da Bağımsız Dış Denetçi olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi seçilmiştir) ve TTK 366. maddesi uyarınca kurulan iç denetim bölümü tarafından periyodik ve süreklilik gösterecek şekilde denetlenmektedir.

## **2.3. Genel Kurul Toplantıları**

Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınıp, pay sahiplerinin yeterli bilgileneşine ve katılımına imkan verecek şekilde; Genel Kurul toplantılarımız yapılmaktadır.

### **2.3.1. 2017 yılında Yapılan Genel Kurullar**

21 Mart 2017 tarihinde yapılan 2016 Faaliyet yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, %54,21 nisapla Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında gerçekleşmiştir. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 maddesi uyarınca elektronik ortamda ve kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir. Genel Kurulumuz T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde yapılmaktadır.

### **2.3.2. Davet ve İlanlar**

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurul'un yapılması için Yönetim Kurulu kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) A.Ş.'nin E-Yönet ile Elektronik Genel Kurul Sisteminde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklamalar yapılarak kamuoyu bilgilendirilmektedir. Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmakta, ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmaktadır. Genel Kurul Toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır. Genel Kurul gündem maddeleri çerçevesinde; bağımsız dış denetim raporları ve yasal denetçi raporu, yıllık faaliyet raporu, finansal tablolar, kar dağıtım önerisi, esas sözleşmede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığında alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleriyle ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyelerle ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirket ve önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının şirketin faaliyetini önemli ölçüde etkileyebilecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişim ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve internet sitesinde pay sahiplerinin en kolay yolla ulaşacağı şekilde incelemelerine açık tutulmaktadır.

### **2.3.3. Oy Kullanma Yöntemleri**

Genel Kurul toplantılarımızda gündem maddelerinin oylanmasında elektronik oy kullanımı ve el kaldırmak suretiyle açık oylama yöntemi kullanılmakta ve toplantıda uygulanacak oy kullanma prosedürü internet sitesi ve ticaret sicil gazetesi ilanlarıyla pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Genel Kurul toplantısında vekaletname yoluyla kendisini temsil ettirecek pay sahipleri için vekaletname örneği internet sitesinde ve gazete ilanı ile pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

### **2.3.4. Genel Kurula Katılım Esasları**

Şirketimizin %51 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %49 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Hisseleri Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde Aracı Kuruluşlar altındaki yatırımcı hesaplarında saklamada bulunan hissedarlarımızdan Genel Kurul toplantısına katılmak isteyenlerin şahsen ya da vekaleten katılımları mümkündür. Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekâletnamelerini Şirket'in [www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com) kurumsal internet sayfasındaki Yatırımcı İlişkileri Bölümü kısmında sunulan Genel Kurul Bilgilendirmesinin altında yer alan Genel Kurul Daveti açıklamasındaki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekalet formu örneğini Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Yapı Kredi Plaza/Levent-İstanbul) ile Şirket Merkezimizden (Elit Residence / Şişli-İstanbul) ve bu doğrultuda, 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II.30.1 sayılı "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği"nde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini Şirket Merkezimize ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekalet belgesi ibrazı gerekli değildir. Söz konusu Tebliğ'de zorunlu tutulan ve Genel Kurul Daveti'nde yer alan vekaletname örneğine uygun olmayan vekaletnameler, hukuki sorumluluğumuz nedeniyle kesinlikle kabul edilmemektedir. Genel Kurul toplantılarımız 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 Üyesi ve Üst Kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunulmaktadır.

2016 Yılı Olağan Genel Kurul'unda, Şirket'in herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş olup; 2017 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 50.000,-TL olması oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Nama yazılı pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen pay defterine kayıt için kısıtlayıcı bir süre öngörülmemiş olup, yatırımcılarımızın MKK nezdinde genel kurul blokaj listesine kendilerini kaydettirmiş olmaları yeterli görülmektedir.

### **2.3.5. Toplantı Tutanaqları**

Toplantı tutanaklarına Merkezi Kayıt Kuruluşunun Elektronik Bilgi Portalı içinde yer alan e-Genel Kurul bölümünden veya [www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com) adresindeki internet sitemizden ulaşılabilir. Ayrıca şirket merkezinde bu tutanaklar hissedarlarımızın incelemesine açık olup; talep edenlere verilmektedir.

### **2.3.6. Özellikli İşlemler**

Şirket'in sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar ile II.17.1 sayılı tebliğ uyarınca Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlemler için Genel Kurul tarafından karar verilmektedir.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç Topluluğu ve Koray Grubu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadırlar. 2017 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, söz konusu kişiler ile Şirketimiz veya bağlı ortaklığımız arasında çıkar çatışmasına neden olabilecek önemde bir işlem söz konusu olmamıştır.

### **2.3.7. Genel Kurul Toplantıları İle İlgili Gelişmeler**

Yapı Kredi Koray, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Genel Kurul toplantılarında uygulanacak prosedüre, yönetim kurulu üye adayları hakkında bilgi verilmesi, gündemin gerekli tüm bilgilendirme dokümanları ile birlikte Genel Kuruldan en az 21 gün önce ilan edilerek, tüm dokümanların internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulması, şirket yönetimini ile finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ile denetçilerin yatırımcı sorularını cevaplamak üzere toplantıda hazır bulunmaları, Genel Kurul toplantılarının menfaat sahiplerine açık olması, kararların elektronik oy kullanma ve el kaldırmak suretiyle açık oy şeklinde alınması ve bunun Genel Kurul ilanında kamuya açıklanarak pay sahipleri bilgilendirilmesine azami dikkat etmektedir.

## **2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları**

### **2.4.1. İmtiyazlı Paylar**

Yapı Kredi Koray hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirketimizde sadece, toplam 9 adet yönetim kurulu üyelerinin 6 adedinin aday gösterilmesi açısından A Grubu pay sahiplerine imtiyaz tanınmıştır. Bunun haricinde Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır.

## **2.4.2. Oy Hakkı Kullanımı**

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; tüm pay sahiplerine eşit, kolay ve uygun şekilde oy kullanımı sağlanmaktadır. Şirketimizde oy hakkını haiz olan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Şirketimiz, Genel Kurul toplantılarında oy hakkının kullanılması bakımından kurumsal temsile önem verir

## **2.4.3. Oylama Yöntemi**

Mevzuat ve esas sözleşmede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli Genel Kurul tarafından belirlenir.

## **2.4.4. Azlık Hakları**

Şirketimizde TTK ve SPK düzenlemelerine uygun olarak azlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 2017 yılında Şirketimiz'e bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır. 1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır.

## **2.5. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı**

### **2.5.1. Kar Dağıtım Politikası**

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurulda belirlenmektedir. Kar dağıtım politikası ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen detayları içeren yıllık kar dağıtım önerisi faaliyet raporunda yer almakta, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta, ayrıca kar dağıtım tarihçesi ve sermaye artırımlarına ilişkin detaylı bilgiler ile birlikte şirketimizin internet sitesinde kamuya duyurulmaktadır. Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmemizin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

Kar dağıtımının belirlenmesinde, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır. Ülke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarında yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan “dağıtılabilir dönem karı” nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak karın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kar dağıtımını yapılmaz. Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kar dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.



## 2.5.2. Kar Dağıtım Zamanı

Kar payı dağıtımıyla ilgili olarak Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve şirketimiz Esas Sözleşme hükümleri esas alınarak, Genel Kurul'un onayına ve belirlenen yasal sürelerle uyulmaktadır. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettüler hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılır.

## 2.6. Payların Devri

Şirket paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, Esas Sözleşmemizde pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıran uygulamalar ve pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir.

## BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK

### 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Yapı Kredi Koray internet sitesinde ([www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com)) hem güncel hem de geçmişe dönük periyodik olarak güncellenen bilgiler yer almaktadır. İnternet sitemizde yer alan bilgilerin içeriğini yansıtacak ve yeterli bilgiyi uluslararası yatırımcılara verebilecek şekilde İngilizce olarak hazırlanan bilgilere de Şirketin web sayfasında yer verilmeye çalışılır.

Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitesinde ayrı bir kısımda yatırımcı ilişkileri bölümü yer almaktadır. Sitede yer alan bazı başlıklar aşağıdaki gibidir:

- Kurumsal başlığı altında
  - Şirket Bilgileri
  - Vizyon, Misyon, Strateji
  - Yönetim Kurulu üyeleri ve Şirket üst yönetimi hakkında bilgi
  - Şirketin ortaklık yapısı
  - İştiraklerimiz
  - Kişisel Verilerin Korunması
- Projeler başlığı altında
  - Geliştirdiğimiz,
  - Yatırım yaptığımız
  - Devam eden
  - Gerçekleştireceğimiz projeler
- Yatırımcı İlişkileri başlığı altında
  - Kurumsal Yönetim
  - Finansal Raporlar
  - Genel Kurul
  - Özel Durum Açıklamaları
  - Gayrimenkul Değerleme Raporları
  - Kolaylaştırılmış Birleşme
  - Bağımsız Denetim Firması

bilgileri bulunmaktadır. Şirket'in internet sitesinde, Kurumsal Yönetim alt başlığı altında, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Komitelere ilişkin çalışma esasları, Şirket Esas Sözleşmesi gibi kısımlar yer alırken, yine bu kısımda sunulan Politikalar ve Etik Kurallar başlığı altında ise, Şirket'in Bilgilendirme Politikası, Ücret Politikası, Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası, Kâr Dağıtım Politikası ve Etik Kurallar ve Çalışma İlkeleri bulunmaktadır.

Genel Kurul davet metni, vekaletname örneği, Genel Kurul gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, hazır bulunanlar listesi ve toplantı tutanağı bilgileri de Genel Kurul başlığı altında Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

İnternet sitemizin yönetimine ilişkin esaslar bilgilendirme politikasında yer almaktadır. Ayrıca Şirketimiz antetli kağıdında internet adresimize yer verilmiştir.

### 3.2. Şirket Faaliyet Raporu

Şirket faaliyet raporunda SPK'nın II.17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca aşağıda ana hatlarıyla yer alan bilgiler bulunmaktadır:

- Faaliyet konusu,
- Sektör hakkında bilgi ve şirketin sektör içindeki yeri,
- Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetimin analiz ve değerlendirmesi; planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi; belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirketin durumu,
- İç kontrol sistemi ile bu sistemin sağlıklı olarak işleyip işlemediğine ilişkin Yönetim Kurulu beyanı,
- Faaliyetlerle ilgili öngörülebilir risklere ilişkin detaylı açıklama,
- Son bir yıl içinde grup içi şirketler ve diğer ilişkili kişi ve kurumlarla yapılan önemli tutardaki işlemlerin analizi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin, yöneticilerin ve şirket sermayesinin doğrudan ya da dolaylı olarak en az %5'ine sahip olan pay sahiplerinin, sermayesinin %5'inden fazlasına sahip olduğu veya bu orana bağlı kalmaksızın, yönetim kontrolünü elinde bulundurduğu veya yönetimde etkisinin olduğu şirketlerle, şirket arasındaki ticari ve ticari olmayan iş ve işlemler,
- Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin; özgeçmişleri, görev ve sorumlulukları, şirket dışında yürüttükleri görevler ve münhasıran bu konuda şirketçe belirlenen kurallara uyulup uyulmadığı, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık beyanı, ödenen bireysel ücret, ikramiye, diğer menfaatler, şirket sermayesinde pay oran ve tutarları, söz konusu kişiler ve şirket arasında yapılan işlemler, ellerinde bulunan şirkete ait sermaye piyasası araçları, şirketin faaliyetleri ile ilgili olarak haklarında açılan davalar,
- Organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ve yönetim yapısı değişiklikleri,
- Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi/sahipleri, dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile gösteren ortaklık yapısı tablosu,
- Varsa mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeni ile alınan cezalar ve gerekçesine ilişkin açıklama,
- Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri,
- Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları; kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası ve benzeri bilgiler,
- Kar dağıtım politikası; kar dağıtım yapılmıyorsa gerekçesi,
- Satışlar, verimlilik, karlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda hesaplanan oranlar,
- Genel kurulların fonksiyonu, pay sahiplerinin sahip olduğu haklar ve bu hakların kullanılmasına ilişkin esasların açıklandığı metinlere ulaşım bilgileri.

## **BÖLÜM IV- MENFAAT SAHİPLERİ**

### **4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

#### **4.1.1. Genel Olarak Menfaat Sahipleri**

Şirketimiz ilgili menfaat sahiplerini, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirmeleri konusunda azami dikkat etmekte veya gerekli durumlarda internet ve telekomünikasyon araçları kullanılarak bilgilendirilmektedir. Kamuya ilişkin bilgilendirmeler gerek yapılan açıklamalar gerekse medya aracılığı ile verilen demeçlerle yapılmakta; çalışanlarla ise çeşitli organizasyonlar vasıtasıyla bir araya gelinerek bilgi aktarımı söz konusu olmaktadır. Ayrıca Genel Kurul toplantılarımızın tüm menfaat sahiplerine açık olması, internet sitemizde detaylı olarak verilen bilgiler, kapsamlı faaliyet raporlarımız, basın açıklamalarımız ve şeffaflığı esas alan bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamalarımız ile sadece pay sahiplerinin değil, tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirketimizde bulunan yatırımcı ilişkileri bölümü aracılığı ile menfaat sahiplerinin mevzuata aykırı uygulamalar ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Denetimden Sorumlu Komite'ye iletilmek üzere sunulması mümkündür.

#### **4.1.2. Çalışanların Bilgilendirilmesi**

Çalışanlarımız önemli duyurular, yönetim değişiklikleri ve basın açıklamaları konusunda düzenli olarak bilgilendirilmekte, ayrıca, bazı önemli duyurular ve üst yönetiminin mesajları elektronik posta yoluyla anında tüm çalışanlara iletilmektedir.

#### **4.1.3. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler**

Şirket her zaman iş ortaklarıyla işbirliğini geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmekte ve sorumlulukların zamanında yerine getirilmesine dikkat edilmektedir. Şirket, menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetim Komitesine, Yatırımcı İlişkileri vasıtasıyla iletebilir, ayrıca menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde etkili ve süratli bir tazmin imkanı sağlamaya azami dikkat eder. Müşteri ve tedarikçiler yapılan yazılı ve sözlü iletişimlerle memnuniyetleri ölçülmeye çalışılarak gerekli görülen iyileşme ve düzenlemelerin yapıp hemen uygulamaya geçirilmesi için azami gayret gösterilmekte ve müşteri memnuniyetine yönelik iyileştirme hedefleri şirket yönetimlerinin performans hedeflerine yansıtılmaktadır.

### **4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Şirketimiz menfaat sahipleriyle sözlü ve yazılı toplantılar düzenlemekte, karşılıklı fikir alışverişleri sağlamakta, ayrıca müşterilerimiz ve tedarikçilerimizin görüş ve önerilerini mal ve hizmet sunumunda dikkate alarak, gerekli çalışmaları yapmaktadır. Menfaat sahiplerinin memnuniyetine yönelik iyileştirme hedefleri şirket yönetimlerinin performans hedeflerine yansıtılmaktadır.

### 4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; çalışanlarıyla etkin ve motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulması, tercih edilen ve herkesin parçası olmaktan gurur duyduğu ideal bir kurum olmayı hedeflemektedir.

Bu amaca yönelik olarak İnsan Kaynakları Politikaları çerçevesinde Şirketimiz,

- Yapı Kredi Koray'ı ileriye götürecek nitelikli gençler ve tecrübeli profesyonelleri bünyemize kazandırmayı,
- Adil ve rekabetçi ücret politikaları ve yüksek performans standartları ile başarıyı ödüllendirmeyi,
- Çalışanların sürekli geliştirilmesi için yatırım yapmayı,
- Yükselme ve ödüllendirmelerde fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını artırarak devamlılığı sağlamayı,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamayı, ilke olarak benimsemiştir.

#### 4.3.1. İnsan Kaynakları Politikasının Uygulanması

Yapı Kredi Koray çalışanlarına değer verir ve çalışan haklarına saygılı davranır. İşe alırken çalışanlar ile yapılan sözleşmede, şirketin ve çalışanın karşılıklı sorumluluklarının, çalışma standartlarının tanımlandığı Personel Yönetmeliği'nde çalışanın işe alımından işten ayrılışına kadar insan kaynaklarına yönelik tüm süreçler yer almaktadır. İnsan Kaynakları Birimi, insan kaynakları 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. 2017 yılı içinde çalışanlarımızdan fırsat eşitliğine aykırı ya da ayrımcılığa sebebiyet verecek bir husus hakkında, Şirketimiz herhangi bir şikayet almamıştır.

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. Böylece sağlanan fırsat eşitliği çerçevesinde, performans ve yetkinlik değerlendirme sonuçları göz önüne alınarak potansiyeli en yüksek çalışanların belirlenmesi ve hızla daha üst sorumluluklara taşınması sağlanmaktadır. Şirket çalışanları için kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde bir tazminat politikası yürütmemektedir. Çalışanlardan ise; performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri, yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde olamayacakları gibi kendilerine menfaat temini tekliflerini anında yönetime iletmekle yükümlü olduklarının bilincinde olmaları beklenmektedir. Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikalı iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır. Ayrıca şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmalar insan kaynakları politikamızın önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

#### **4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

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 açılmamış ve içinde olduğumuz sektör ve faaliyetlerimiz dolayısıyla da şirketimizin çevresel etki değerlendirmesiyle ilgili bir rapor çalışması olmamıştır. Şirketimizin etik kuralları ise faaliyet raporları içinde kamuya açıklanmakta ve internet sayfamızda yer almaktadır.

### **BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU**

#### **5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Yapı Kredi Koray'ın, Yönetim Kurulu yapısı SPK tarafından belirlenen ilkelere uygun olarak oluşturulmuştur. Şirketimizin Yönetim Kurulu'ndaki tüm üyeler icrada görevli olmayan üyelerimiz olup; Sayın Adil Öztoprak, Sinan Erözlü ve İrfan Aktar ise bağımsız üyelerimiz olarak yer almaktadır. Yönetim Kurulumuzdaki bağımsız üyeler ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini tamamen taşımaktadırlar. Geçmiş faaliyet dönemi itibariyle, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 17 Şubat 2017 tarihinde sunulan; 16 Şubat 2017 tarihli Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite Raporu'nda bağımsız üye sayısı üç olup, bu kişilerin adaylık beyanları ve özgeçmişleri söz konusu rapor doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun yine 17 Şubat 2017 tarihli toplantısında değerlendirilerek ilgili bağımsız üye adaylarının Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmalarına karar verilmiştir.

II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereği, Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; konu hakkındaki gelişmeler Şirketimiz ve Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilecektir.

##### **5.1.1. Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz**

Yönetim Kurulu üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır:

Gökhan Erün: Yönetim Kurulu Başkanı, İcrada görevli değil, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Genel Müdürü, 15.01.2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Süleyman Yerçil: Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İcrada görevli değil, Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olup 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Ahmet Ashaboğlu: Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Koç Holding A.Ş. CFO, 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Niccolò Ubertalli: Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Genel Müdür Vekili, 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Selim Koray: Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, , 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Orhun Kartal: Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Koray Grubu'nda Yönetim Kurulu Üyesi, 15.12.2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Adil Öztoprak: Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Serbest Yeminli Mali Müşavir, Denetim Komitesi Üyesi (Başkanı) ve Risk Yönetim Komitesi Üyesi olup 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Sinan Erözlü: Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık Kurumsal Finansman Müdürü, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkanı) ve Risk Yönetim Komitesi Üyesi (Başkanı) olup 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

İrfan Aktar: Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, İş Adamı, Denetim Komitesi Üyesi olup 21 Mart 2017 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerimizle ilgili özgeçmiş bilgileri faaliyet raporunda ve internet sitesinde detaylı şekilde yer almaktadır.

### **5.1.2. Yönetim Kurulu Üye Değişiklikleri**

2017 yılı içinde mevcut bağımsız üyelerimiz için bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, görev taksimine ilişkin karar almak suretiyle Yönetim Kurulu Başkan ve vekilleri tespit edilmektedir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olduğu takdirde, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi hükümleri uygulanmaktadır. Sn. Orhun Kartal, Şirket Yönetim Kurulu'nun 15.12.2017 tarih ve 2017/32 sayılı kararı ile Sn. H.Murat Çekici'den boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 15.12.2017 tarihinden itibaren geçerli olmak ve toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Sn. Gökhan Erün, Şirket Yönetim Kurulu'nda Sn. H. Faik Açıkalan'dan boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine ve Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Yönetim Kurulu'nun 27.12.2017 tarih ve 2017/35 sayılı kararı ile 15.01.2018 tarihinden itibaren geçerli olmak ve toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu üye seçimleri Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedür göz önüne alınarak gerçekleştirilir.

### **5.1.3. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Görev Almaları**

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket işleri için yeterli zaman ayırdığı ve çıkar çatışmasına yol açmadığı sürece Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla, Şirketteki görevlerini mevzuata uygun şekilde aksatmadığı sürece böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.

Gökhan Erün:Yönetim Kurulu Başkanı, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve Genel Müdürü, Koç Finansal Hizmetler A.Ş. İcra Başkanı ve Murahhas Üyesi, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. mali iştirakleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları ve Başkan Vekillikleri

Süleyman Yerçil:Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ahmet Ashaboğlu:Yönetim Kurulu Üyesi, Koç Holding A.Ş. CFO, Koç Grubu şirketleri Yönetim Kurulu Üyelikleri, Koç Finansal Hizmetler A.Ş. Yönetim Kurulu ÜyesiNiccolò Ubertalli:Yönetim Kurulu Üyesi, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Koç Finansal Hizmetler A.Ş. İcra Başkanı Vekili ve Murahhas Üyesi, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. mali iştirakleri Yönetim Kurulu Başkan Vekillikleri ve Üyelikleri

Selim Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.Yönetim Kurulu Başkanı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.Yönetim Kurulu Başkanı

Orhun Kartal:Yönetim Kurulu Üyesi, Hun Holding A.Ş. ve Helios Yatırım Enerji Üretim Sanayi ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Hun Grubu Şirketleri Yönetim Kurulu Üyesi, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu Üyesi, Koray İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu ÜyesiAdil Öztoprak:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Yeminli Mali Müşavir; Koç Finansal Hizmetler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi

Sinan Erözlü:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık Kurumsal Finansman Müdürü

İrfan Aktar:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, İş Adamı, Serbest Teknik Müşavir

### **5.1.4. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri**

Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinde aranan temel nitelikler SPK tebliğ ve mevzuatlarında yer alan ilkeler ve TTK'nda belirtilen niteliklere uygundur. Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu üyeliğine yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe, eğitim ve geçmişe sahip olan kişileri seçmeye azami özen göstermektedir. Yönetim Kurulu üyelerimizin öz geçmişleri internet sitemizde ve faaliyet raporunda kamuya duyurulmaktadır, ayrıca Genel Kurul'larda aday gösterilen Yönetim Kurulu üyelerine ve özgeçmişlerine ilişkin bilgi sunulması sağlanmaktadır. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin faaliyetlerimizi belirleyen SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği tarafından belirlenen şartları taşıması zorunludur.

### **5.1.5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları**

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları şirketin esas sözleşmesinde belirlenmiş olup; Şirketin imza sirkülerinde ise yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

## **5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Yönetim Kurulunun Faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu, SPK'nın ilgili mevzuatı ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yapılan tüm ilişkili taraf işlemleri SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) çerçevesinde gerçekleştirilir. 2017 yılı içinde Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte bir işlem gerçekleşmemiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara karşılık 10.000.000 TL karşılığı sigorta yaptırılmıştır.

### **5.2.1. Gündemin Belirlenmesi ve Toplantıya Çağrı**

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, şirket esas sözleşmesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu diğer üyelerin onayına sunabileceği gibi, Şirket üst yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir.

### **5.2.2. Yönetim Kurulu Sekreteryası**

Şirketin Yönetim Kurulu toplantılarının gündeminin belirlenmesi, TTK'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası hükmü dairesinde alınan Yönetim Kurulu kararlarının hazırlanması, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunu Yatırımcı İlişkiler Bölümünün bağlı olduğu Mali ve İdari İşler Bölümü üstlenmektedir.

### **5.2.3. Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı**

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Yönetim Kurulu'nun, Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2017 yılı içinde aldığı karar sayısı 36 olmuştur.

### **5.2.4. Yönetim Kurulu Toplantılarında Karşı Oylar**

Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüş ve karşı oy gerekçeleri ile Yönetim Kurulu üyeleri tarafından sorulan özellikli sorular karar zaptına geçirilmektedir. Ancak yakın zamanda bu türde bir muhalefet veya farklı görüş beyan edilmediğinden kamuya açıklama yapılmamıştır.



### **5.2.5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Toplantıya Fiilen Katılımı**

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre Yönetim Kurulu, Şirket işleri ve işlemleri lüzum gösterdikçe ve Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili'nin çağrısı üzerine toplanır. Fevkalade durumlarda üyelerden birisinin yazılı isteği üzerine, Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırılmazsa, üyeler de re'sen çağrı yetkisini haiz olurlar. Yönetim Kurulu tarafından fiilen katılım sağlanmaktadır. SPK'nın III-48.1 ve III-48.1a sayılı tebliğleri, 21. Madde uyarınca; aynı maddede belirtilen özellik arz eden işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan Yönetim Kurulu kararlarının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oy birliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir. Bugüne kadar böyle bir durum yaşanmamıştır.

### **5.2.6. Ağırlıklı Oy-Veto Hakkı**

Esas sözleşmede yönetim kurulu üyeleri için ağırlıklı oy ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır. Her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.

### **5.2.7. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı**

Faaliyetlerimizi düzenleyen, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. Maddesi'ne göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395 ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket işleri için yeterli zaman ayırdığı ve çıkar çatışmasına yol açmadığı sürece Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla, Şirketteki görevlerini mevzuata uygun şekilde aksatmadığı sürece böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerimiz diğer Koç Grubu ve Koray Grubu şirketlerinde üst düzey yönetici ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almaktadırlar.

### **5.3. 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. Bu komiteler aşağıdaki prensipler doğrultusunda çalışmaktadırlar.

### **5.3.1. Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi, 2017 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 5 kez toplanmıştır.

Denetim Komitesi'nin, Şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve TFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir.

### **5.3.2. Kurumsal Yönetim Komitesi**

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine eder. Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır. Komite Başkanı bağımsız üyelere seçilmekte olup, gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilebilir. Yönetim kurulu yapılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmayarak bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

### **5.3.3. Risk Yönetim Komitesi**

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim Komitesi, 2017 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır. Risk yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelere 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.

Şirketimizin bağımsız üye sayısının üç olması nedeniyle ve her komite başkanının bağımsız üye olması zorunluluğuna istinaden mevcut durum itibarıyla Risk Yönetim Komitesi Başkanımız mesleki tecrübe ve bilgi birikimi nedeniyle aynı zamanda Kurumsal Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de üstlenmektedir. Benzer şekilde, Denetim Komitesi Başkanımız mesleki deneyim ve bilgi birikimine istinaden aynı zamanda Risk Yönetim Komitesi Üyesi olarak görev almaktadır.

Söz konusu komite başkanlarımızın tamamı bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimizden oluşmakta olup, icracı olmayan görevleri ifa etmektedirler.

#### **5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

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.

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini "Risk Yönetim Komitesi" adı altında 27 Temmuz 2014 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2017 yılı içerisinde altı defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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

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

- Üst Yönetimi, önemli bulgular hakkında zamanında bilgilendirmek, denetim ve kontrol faaliyetleri süresince ortaya çıkan önemli olayları ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmak.
- Faaliyet sonuçlarını değerlendirerek çeşitli kontrol sistemlerinin geliştirilmesini planlamak. Riskleri belirlemek, değerlendirmek ve yönetim seviyelerine raporlamak amacıyla çeşitli faaliyet ve işlemler üzerinde sürekli kontroller yaparak Şirketin genelindeki İç Kontrol Sistemi'nin etkinliğini önceden belirlenen kontrol noktaları bakımından değerlendirmek.
- Şirketin karşılaştığı temel riskleri (operasyonel ve piyasa riskleri) izlemek; kontrol edilen birimlerden gerekli açıklamaları talep etmek ve suiistimallerden ve hatalardan kaynaklanan zarar ve riskleri azaltmak amacıyla ilgili birimlere önerilerde bulunmak.

- Şirket faaliyetlerinin, mevzuata, iç yönetmeliklere, yönetim stratejilerine ve politikalarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol etmek; Şirketin iç yönetmeliklerinin ve uygulamalarının geliştirilmesi hakkında görüş bildirmek.
- Kendi görev tanımı ve sorumlulukları doğrultusunda, iç kontrol fonksiyonunun etkinliği ve yeterliliğine yönelik kontrol çalışmaları yapmak.
- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in genel ve özel yetkilendirmesine dayanarak yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve işlemlerin yapılışını kontrol etmek.
- Görevlerin fonksiyonel ayırımının yapılıp yapılmadığını; çift aşamalı çapraz kontrol ve imza usullerinin tesis edilip edilmediğini; ve belirli limitlerin üzerindeki işlemler için onay verme seviyeleri de dahil olmak üzere yetkilendirme ve sorumlulukların açıkça tanımlanıp tanımlanmadığını kontrol etmek.
- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak.
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemek.
- Konsolide mali tablolar verileri ile bilgilerin doğruluğunu kontrol etmek amacıyla gerekli süreçleri oluşturup kontrollerini yapmak.

2017/ 17 sayı ve 28.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Hakkında Kurum Politikası ve 2018/18 sayı ve 28.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Hakkında Kurum Çalışan Politikası onaylanmıştır.

## **5.5. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri**

### **5.5.1. Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri**

Şirket misyon ve vizyonu Yönetim Kurulu tarafından belirlenerek kamuya açıklanmıştır bu doğrultuda belirlenen stratejik hedeflerde, Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmekte ve onaylanmaktadır. Bu hedef ve stratejiler kamuya faaliyet raporu, internet sitesi gibi açıklama yolları ile duyurulmaktadır. Ana hatları aşağıda verilmiş olan, vizyon, misyon ve stratejimiz, faaliyet raporunun ve internet sitemizin ilgili bölümünde açıklanmaktadır.

#### **Vizyonumuz**

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış ve satış sonrası müşteri ilişkileri ile 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.

## **Misyonumuz**

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

## **Stratejimiz**

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

### **5.5.2. Stratejik Finansal Planlama Süreci**

Yapı Kredi Koray tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Yönetim Kurulu onaya sunulan stratejik ve finansal planı onaylar ya da değişiklik isteyebilir. Yönetim Kurulu tarafından onaylanan stratejik ve finansman planı çerçevesinde yılsonunda şirket belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde 1 yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra; Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Yönetim Kurulu şirketin stratejik plan ve bütçesini onaylar ya da değişiklik isteyebilir. Şirketin hazırladığı ve onaylanan stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir.

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

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.

## **5.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar**

Yönetim Kurulu üyeleri ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticiler için Ücret Politikası çerçevesinde yapılan ödemeler toplamı her yıl Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak şekilde olmasına özen gösterilir. Ayrıca, Finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel olarak toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Şirketimizin "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için Ücret Politikası" ilk olarak 16 Mart 2012 tarihli olağan genel kurulumuzdan üç hafta önce yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile kurumsal internet sitemizde ortaklarımızın incelemesine sunulmuş ve bu genel kurulu takiben uygulamaya alınmıştır.

Söz konusu politika yenilenerek 17 Mart 2015 tarihinde toplanan olağan genel kurulumuzdan üç hafta önce "Bilgilendirme Dokümanı" vasıtasıyla kurumsal internet sitemizde ortaklarımızın incelemesine sunulmuş ve ilgili genel kurulu takiben uygulamaya alınmıştır.

21 Mart 2017 tarihli Genel Kurulumuz öncesi ilgili politika yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuş olup; gerçekleşen genel kurulda yeniden onaylanmıştır. Söz konusu politika Şirketimizin internet sitesinde yer almaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Genel Kurul toplantılarında, toplantı gündemine madde konularak pay sahiplerine bilgi verilmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine teminat verilmesi gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

### **Genel Kurul Bilgileri**

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

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

### **Şirket Etik Davranış Kuralları**

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

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

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

Etik Davranış Kuralları'nın tüm çalışanlara bildirilmesi, çalışanların bu kurallara gerekli önemi vermelerinin sağlanması ve Etik Davranış Kuralları'na uyulması konusunda gerekli çaba ve liderliğin gösterilmesi orta ve üst düzey yöneticilerin asli görev ve sorumlulukları arasındadır.

## **Şirket ile Çalışan İlişkileri**

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

Bu çerçevede;

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

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

## **Çalışanların Uyması Gereken Etik Davranış Kuralları**

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

- Yasalara daima uymak,
- Temel ahlaki ve insani değerler çerçevesinde görevlerini yerine getirmek,
- Tüm ilişkilerinde karşılıklı yarar sağlamak amacıyla hakkaniyetli, iyi niyetli ve anlayışlı davranmak,
- Her ne amaçla olursa olsun kişi ve kuruluşlardan hiçbir şekilde haksız kazanç sağlamamak, rüşvet almamak ve vermemek,
- Sürdürülen görevlerde, ilgili iş etiği kuralları ve bu kuralları destekleyen tüm uygulama prensiplerine uygun olarak hareket etmek,
- Açıkça yetkilendirilmedikçe şirketi taahhüt altında bırakacak bir davranışta, beyanda ya da yazışmada bulunmamak,
- Diğer çalışanları rahatsız edecek ve/veya zarara uğratacak davranışlarda bulunmamak, iş ahengini bozmamak,
- Şirket'in bilgi ve bilgi sistemleri de dahil olmak üzere, tüm maddi ve gayri maddi varlıklarına şahsi malı gibi özen göstermek, bunları olası kayıp, zarar, yanlış kullanma, suiistimal, hırsızlık ve sabotajlara karşı korumak,
- Şahsi çıkar ve/veya siyasi aktivite ve çıkar için mesai zamanını ve şirket kaynaklarını doğrudan ve dolaylı olarak kullanmamak,
- Kumar, bahis, terör, ahlak dışı, uyuşturucu v.s sitelerine girmemek.

## **Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

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

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

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

### **Kredi Riski**

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

### **Faiz Oranı Riski**

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

### **Likidite Riski**

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

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



## **Döviz Kuru Riski**

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

## **Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

## **Şirket Risk Yönetim Misyonu**

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

## **Risk Yönetim Komitesi**

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

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

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

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

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

## **Risk Yönetimi ve Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları**

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

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

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

Komite kurulduğu tarihten itibaren Şirketin varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2017 yılında altı defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 21 Mart 2017 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 27 Mart 2017 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü'nün ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Adil Giray Öztoprak'ın atanmasına karar verilmiştir.

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 3 yıllık iş planları iç kontrol tarafından denetlenmiş ve planlar ile mevcut faaliyet yılı için yapılan bütçe gerekli prosedürler dahilinde kontrol edilmiş olup olumsuz bir bulguya rastlanmamıştır. Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Komite tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 31.12.2017 itibarıyla olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2017 yılında 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.

2017 yılında döneminde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

## **İç Kontrol**

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

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

- Üst Yönetimi, önemli bulgular hakkında zamanında bilgilendirmek, denetim ve kontrol faaliyetleri süresince ortaya çıkan önemli olayları ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmak.
- Faaliyet sonuçlarını değerlendirerek çeşitli kontrol sistemlerinin geliştirilmesini planlamak. Riskleri belirlemek, değerlendirmek ve yönetim seviyelerine raporlamak amacıyla çeşitli faaliyet ve işlemler üzerinde sürekli kontroller yaparak Şirketin genelindeki İç Kontrol Sistemi'nin etkinliğini önceden belirlenen kontrol noktaları bakımından değerlendirmek.
- Şirketin karşılaştığı temel riskleri (operasyonel ve piyasa riskleri) izlemek; kontrol edilen birimlerden gerekli açıklamaları talep etmek ve suiistimallerden ve hatalardan kaynaklanan zarar ve riskleri azaltmak amacıyla ilgili birimlere önerilerde bulunmak.
- Şirket faaliyetlerinin, mevzuata, iç yönetmeliklere, yönetim stratejilerine ve politikalarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol etmek; Şirketin iç yönetmeliklerinin ve uygulamalarının geliştirilmesi hakkında görüş bildirmek.
- Kendi görev tanımı ve sorumlulukları doğrultusunda, iç kontrol fonksiyonunun etkinliği ve yeterliliğine yönelik kontrol çalışmaları yapmak.
- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in genel ve özel yetkilendirmesine dayanarak yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve işlemlerin yapılışını kontrol etmek.
- Görevlerin fonksiyonel ayırımının yapılıp yapılmadığını; çift aşamalı çapraz kontrol ve imza usullerinin tesis edilip edilmediğini; ve belirli limitlerin üzerindeki işlemler için onay verme seviyeleri de dahil olmak üzere yetkilendirme ve sorumlulukların açıkça tanımlanıp tanımlanmadığını kontrol etmek.
- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak.
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemek.
- Konsolide mali tablolar verileri ile bilgilerin doğruluğunu kontrol etmek amacıyla gerekli süreçleri oluşturup kontrollerini yapmak.

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

2017/17 sayı ve 28.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Hakkında Kurum Politikası ve 2017/18 sayı ve 28.03.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile de Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Hakkında Kurum Çalışan Politikası onaylanmıştır. Ayrıca, 18.06.2015 tarihinde yayınlanmış olan Şirket'in Etik Davranış Kuralları 01.08.2017 tarihinde revize edilmiştir.

### **Genel Kurul**

2016 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 21 Mart 2017 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kuruluna ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi [www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com) adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

### **Bağlı Şirket Raporu**

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirketin hâkim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar, Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar'ın 28 no'lu dipnotunda yer almaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 16 Şubat 2018 tarihli Rapor'da "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortaklarının ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2017 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır." denilmektedir.

### **Ekspertiz Rapor Özetleri**

#### **Kağıthane Ofispark:**

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6 Pafta içerisindeki 14.235,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Blok'tan ibaret B.A.K. bina niteliğindeki 12648 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 7. normal katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 540 m<sup>2</sup>'lik 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 28.11.2017 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

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

### Levent Loft Bahçe:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada içerisindeki 1.759,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 90 no'lu parsel üzerinde "Kargir Bina" niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan 23, 43, ve 76 no'lu bağımsız bölüm numaralı 3 adet konuta ait Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 28.11.2017 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile 5.170.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

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

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

### Bomonti Apartman:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 9 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan "Betonarme Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölümün 28.11.2017 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılan değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilen değeri 8.710.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

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

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

### **Ankara- Çankaya:**

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 21 parsel no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri; 11 katlı betonarme C blok mesken; 11 katlı betonarme D blok mesken; 9 katlı betonarme E blok mesken; 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ile Arsası bünyesinde yer alan 17 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.11.2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre Pazar Yaklaşımı yaklaşımı ile bulunan 44.905.385 TL (KDV hariç) tutarın (27.09.2005 tarih, 74566 no'lu Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi'ne göre arsa sahipleri %54, yatırımcı %46 ile hasılat paylaşım oranına sahiptir) Şirket'in hissesine düşen taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür. 31.12.2017 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide ve konsolide olmayan finansal raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanan Ankara Çankaya Projesi Ticari kısmının söz konusu ekspertiz raporunda takdir edilmiş tutarı 34.670.385 TL'dir. Şirket'in 31.12.2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında stoklarda maliyet bedelleri ile yer alan Ankara Çankaya projesinine ait satılmayan konut kısmının söz konusu ekspertiz raporundaki tutarı ise 8.715.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### **Elit Residence:**

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, , 4204,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 48 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 28.11.2017 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 3.760.000 TL ve 3.950.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

### **1. Ankara Çankaya Projesi**

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 10 ticari üniteden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidini kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir.

Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da tetkik hakimine teslim edildiği ve ilgili dosyada karar aşamasına gelindiği bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi projenin bağımsız bölümlerini %46- %54 oranında, ticari bölümlerini ise %46,97-%53,03 oranında paylaşmışlardır.



## 2. Ankara Ankara Projesi

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

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir.

Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle oluştuğu, bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

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

Ankara-Ankara projesiyle ilgili raporlama tarihi itibarıyla devam eden tüketici mahkemelerine istinaden; C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altuniç; A Blok, 41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı; A Blok, 2 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Ece Ungan, C Blok 10 no'lu daire sahibi Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Ankara 4 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/347, 2011/464, 2011/678, ve 2013/2626 sayılı dosyalar üzerinden; A Blok, 42 no'lu daire sahibi Sayın Burak Başkale ve A Blok, 32 no'lu daire sahibi Sayın İlhan Kalay Ankara 3 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/485 ve 2013/2605 sayılı dosyalar üzerinden; C Blok, 13 no'lu daire sahibi Sayın Eray Yay Ankara 7 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/515 sayılı dosya üzerinden; B2 Blok, 24 no'lu daire sahibi Sayın Asuman Akkaya Ankara 5 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/611 sayılı dosya üzerinden; C Blok, 23 no'lu daire sahipleri Sayın Gözde ve Emine Hale Gürgün İstanbul 2 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/813 sayılı dosya üzerinden; A1 Blok, 31 no'lu daire sahibi Sayın. Yalçın Atlı, Ankara 6 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2013/1915 sayılı dosya üzerinden; 2C Blok, 40 no'lu daire sahibi Sayın Hamza Şen ve B2 Blok, 16 no'lu daire sahibi Sayın Mete Önal tarafından, Ankara 2 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden davalar açmış olup, bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmıştır.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 esas sayısı ile Sn. Eray Yay tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 14 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu, ilgili tüketici davasında, Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 13 Ekim 2015'de görülen bir sonraki duruşmasında ise; ilgili mahkeme, Şirketimiz lehine red kararı ile sonuçlanarak kesinleşen 2011/516 esas sayılı dava dosyasının tetkikine karar vermiştir. Davanın 16 Şubat 2016 tarihinde görülen duruşmasında, hakim değişikliği nedeniyle duruşma dosyası tevzi edilmiş, taraf vekilleri tarafından sunulan mazeret dilekçesi kabul edilmiştir. 22 Eylül 2016 tarihli duruşmada Ankara 7. Tüketici Mahkemesi, hakim değişikliği nedeni ile dosyanın incelemeye alınmasına ve bir sonraki duruşmanın 17 Ocak 2017 tarihinde yapılmasına karar vermiştir. Söz konusu davanın 17 Ocak 2017 tarihinde görülen duruşmasında ise Ankara 7. Tüketici Mahkemesi hakim değişikliği nedeniyle dosyanın incelemeye alınmasına ve bu nedenle duruşmanın 30 Mayıs 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. 30 Mayıs.2017 tarihinde görülen duruşmada, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi tarafından Şirketimiz lehine davanın reddine karar verilmiş olup; verilen karar için; 6100 Sayılı HMK'nın 341.maddesi gereğince gerekçeli kararın tebliğinden itibaren Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'ne, Bölge Adliye Mahkemesi'nin ilgili Dairesi'ne gönderilmek üzere verilecek dilekçe ile iki haftalık süre içinde istinaf yolunun açık olduğuna hükmedilmiştir. Davacının istinaf yoluna başvurmuş olduğu bilgisi 03 Temmuz 2017 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/485 sayılı dosya ile Sn. M. Burak Başkale tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyası ve Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dosyasında verilen kararların kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği, daha sonra ilgili dava dosyasına, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı davasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin sunulduğu ve 1 Aralık 2015 tarihinde görülen duruşmada ise Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nin, davanın, red kararına karşı temyiz yolu açık olmak üzere Şirketimiz lehine reddine karar verdiği Şirketimize tebliğ edilmiş olup, 12 Ocak 2016 tarihinde karşı tarafın temyiz başvurusunda bulunduğu öğrenilmiştir. T.C. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Tebligat Bölümü'nden 21 Aralık 2016 tarihinde alınan çağrı kağıdı ile söz konusu davanın Yargıtay duruşmasının 9 Mayıs 2017 tarihinde T.C. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nde 2016/1343 numaralı dosya üzerinden gerçekleştirileceği bilgisi alınmış olup, 9 Mayıs 2017 tarihli Yargıtay duruşmasına katılım sağlanmıştır. 24 Ekim 2017 tarihinde temyiz incelemesi sonucunda onanan ve Şirketimize 28 Kasım 2017 tarihinde tebliğ edilen onama kararına karşı, tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme başvuru yolu açık bulunmaktadır.

Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen ve Sn. Mete Önal tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden açılmış olan davalarda; Ankara 2. Tüketici Mahkemesi, bekletici mesele yapılan Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasına kesinleşme şerhi verilerek gönderilmesi için acele müzekkere yazılmasına karar vermiştir. 6 Ekim 2015'de görülen davaların bir sonraki duruşmalarında; ilgili mahkeme kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde temyiz edilmesi halinde, Yargıtay yolu açık olmak üzere, davanın, Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. 20 Kasım 2015 tarihinde davanın Şirketimiz lehine reddi gerekçeli kararına karşı Sn. Mete Önal'ın temyiz yoluna başvurmuş olduğu bilgisi edinilmiştir. 3 Kasım 2016 tarihinde ise Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Tebligat Bölümü tarafından ve 2015/39295 numaralı dosya üzerinden 7 Mart 2017 tarihinde yapılacak olan duruşma günü Şirketimize tebliğ edilmiştir. İlgili murafaanın 7 Mart 2017 tarihinde gerçekleşmesi ve dosyanın heyet tarafından değerlendirilmek üzere ele alınması sonrası; Yargıtay'ın resmi dosya sorgu sayfası üzerinden, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 22.03.2017 tarihli ve 2017/ 3510 sayılı kararı ile, Şirketimiz lehine alınan red kararının onandığı bilgisi temin edilmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin Şirketimiz lehine verdiği red kararının onaması kararına istinaden hazırlanan Yargıtay ilamı 24 Nisan 2017 tarihinde tebellüğ etmiş ve; HUMK'nun 440/1 maddesi uyarınca tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolunun açık olduğuna hükmedilmiştir. 8 Mayıs 2017 tarihinde Sn. Mete Önal'ın karar düzeltme başvurusu yaptığı bilgisi UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiş ve söz konusu karar düzeltme yoluna başvuru dilekçesi 22 Mayıs 2017 tarihinde tebellüğ edilmiştir. Karar düzeltme başvurusuna Şirketimiz tarafından 5 Haziran 2017 tarihinde cevap verilmiştir. Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen tarafından Şirketimiz aleyhine açılan dava ile ilgili, Şirketimiz lehine verilen red kararı sonrası, söz konusu mahkemenin gerekçeli kararı 12 Şubat 2018 tarihinde Şirketimiz'e tebliğ edilmiş olup, karara karşı 15 gün içerisinde temyiz yoluna başvurulması mümkündür.

Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nde daire sahipleri Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Ayşe Ece Ungan, Sn. Sibel Dumanlı, Sn. Nilgün Altuniç tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/2626, 2011/678, 2011/464 ve 2011/347 sayılı dosyalar ile açılmış davalarda; Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dosyasının Yargıtay'dan dönüşünün beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla görülen duruşmalarında Ankara 4. Tüketici Mahkemesi yargılamaya devam edilmesi yönünde karar vermiştir. Söz konusu davanın 15 Nisan 2016 tarihinde görülen davasında, Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, davacıya ilgili celsede aldığı dilekçeyi inceleyip beyanda bulunmak üzere ve taraflara 4. Hukuk Dairesi'nin 2005/920 sayılı karar ile 1 Şubat 2016 tarihli Yargıtay kararını inceleyip beyanda bulunmak üzere süre verilmesine karar vermiştir. Davaların bir sonraki duruşma tarihi 7 Ekim 2016 olarak kararlaştırılmıştır. Sn. Sibel Dumanlı tarafından açılmış 2011/464 sayılı davanın 7 Ekim 2016 tarihli duruşmasında; Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, Şirket'imizin husumet itirazı reddine, davanın kısmen kabul kısmen reddi ile karar vermiştir. Karara karşı gerekçeli kararın tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde Bölge Adliye Mahkemesine istinaf yoluna başvurulması mümkün olup, söz konusu davaya ilişkin gerekçeli karar 6. Şubat 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Şirket tarafından Ankara Bölge Adliye Mahkemesi İlgili Hukuk Dairesi'ne sunulmak üzere hazırlanan istinaf dilekçesi Ankara 4. Tüketici Mahkemesi Hakimliği'ne verilmiş olup; Sn. Sibel Dumanlı tarafından sunulan istinaf dilekçesi 23 Şubat 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Şirket'in söz konusu dilekçeye cevap vermesi için iki haftalık yasal süresi bulunmaktadır. Ayrıca, ihbar olunan Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından istinaf yoluna başvurulmuşsa da, bu başvurunun ihbar olunan sıfatıyla istinaf yoluna başvurulamayacağı gerekçesiyle reddedildiğine ilişkin karar da 23 Şubat 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. T.C. Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi'nin istinaf incelemesi sonucunda, Şirket'in istinaf nedenleri doğrultusunda, davanın kabulü yönündeki kararı kaldırarak davanın reddine karar vermiş olup, söz konusu istinaf incelemesi de Şirket'in lehine sonuçlanmıştır. Söz konusu Hukuk Dairesi'nin aldığı bu karara tebliğinden itibaren bir ay içinde Yargıtay temyiz yolunun açık bulunduğu hükmedilmiş olup; Sn. Sibel Dumanlı tarafından Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. İlgili dilekçe 18 Temmuz 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. 7 Ekim 2016 tarihinde Ankara 4. Tüketici Mahkemesi görülen ve Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Ayşe Ece Ungan, ile Sn. Nilgün Altuniç tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış yukarıda bahsedilen diğer tüketici davalarına ilişkin olarak, ilgili mahkeme aynı tarihte 2011/464 esas sayılı dosyasında verdiği kısmen kabul kısmen red kararının bekletici mesele yapılmasına ve duruşma günlerinin 10 Mart 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. Ankara 4. Tüketici Mahkemesi 10 Mart 2017 tarihinde görülen duruşmalarda ise, mahkemenin aynı konudaki 2011/464 sayılı dosyasının istinaftan dönüşünün beklenilmesine ve davaların bir sonraki duruşmalarının 20 Eylül 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. 20 Eylül 2017 tarihli duruşmalarda hakim değişikliği nedeni ile eski zabıtlar okunmuş olup, ilgili dosyalar için davacı taraflar ve Şirketimiz tarafından mazeret dilekçesi ibraz edilmiştir. Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, davacılar ve Şirketimiz tarafından sunulan mazeretlerin kabulüne ve duruşmaların 1 Aralık .2017 tarihine bırakılmalarına karar vermiştir. 1 Aralık 2017 tarihinde görülen duruşmalarda, Ankara 4. Tüketici Mahkemesi tarafından, Mahkeme'nin 2011/464 esas sayılı dosyasının akibetinin, gönderildiği ilgili istinaf dairesinden sorulmasına, temyiz incelemesine konu edilip edilmediğinin bildirilmesinin istenilmesine ve Mahkeme'nin 2011/464 esas sayılı dosyasında verilen karardan bir örneğin ve sunulan emsal karar olduğu belirtilen Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/485 esas 2015/2061 karar sayılı kararından ve 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/1915 esas 2015/1143 karar sayılı kararından ve ilgili Yargıtay onama ilamlarından birer suretin mahkemelerinden ayrı ayrı celbine karar verilmiş olup; ilgili üç tüketici davasının bir sonraki duruşma tarihleri ise 14 Mart 2018 olarak belirlenmiştir.

Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/611 sayılı dosya ile Sn. Asuman Akkaya tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine karar verildiği; 18 Haziran 2015 tarihinde görülen davada ise, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nin, Ankara Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararının kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine karar verdiği bilgisi edinilmiştir. Söz konusu davanın 26 Kasım 2015 tarihinde görülen duruşmasında; Ankara 5. Tüketici Mahkemesi, temyiz incelemesi Danıştay 14. Dairesi'nin 2014/8703E. sayılı dosya üzerinden devam etmekte olan Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine ve bir sonraki duruşmanın 31 Mart 2016 tarihinde yapılmasına karar verdiği bilgisi öğrenilmiştir. 31 Mart 2016 tarihinde görülmesi gereken dava mazeret nedeniyle gerçekleştirilmemiş ve 30 Haziran 2016 tarihine ertelenen duruşmasında; Mahkemenin, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine devam edilmesine karar verdiği ve bir sonraki dava tarihini 29 Kasım 2016 olarak belirlendiği bilgisi Şirket'e tebliğ edilmiştir. 29 Kasım 2016 tarihinde görülen davada, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi tarafından; Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine ve bir sonraki duruşmanın 23 Mart 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. 23 Mart 2017 tarihinde görülen duruşmada, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi, davacı vekiline esas hakkında beyanda bulunmak üzere iki hafta süre vermiş ve davanın bir sonraki duruşmasını 18 Nisan 2017 tarihine bırakmıştır. Söz konusu davanın en son 18 Nisan 2017 tarihinde görülen duruşmasında ise Ankara 5. Tüketici Mahkemesi, kararın tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde istinaf yolu açık olmak üzere, davanın Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. Şirketimize ilgili gerekçeli karar 21 Temmuz 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. Sn. Asuman Akkaya'nın istinaf başvurusunda bulunduğu bilgisi 21 Ağustos 2017 tarihinde Şirketimize öğrenilmiştir.

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan 2013/1915 esas sayılı dosya ile Sn. Yalçın Atlı (A blok, 31 no.lu daire sahibi) tarafından açılmış tüketici davasının 3 Haziran 2015 tarihli duruşmasında, Ankara 6. Tüketici Mahkemesi, davanın, gerekçeli kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde temyizi kabil olmak üzere, Şirketimiz lehine reddine karar verdiği; Gerekçeli Karar'da, Şirketimiz'in inşaat ruhsatı, sözleşme hükümleri ve imar planına uygun bir şekilde edim yükümlülüğünü yerine getirdiği, taşınmazın tapu devrini bilahare yaptığı, bilahare ihbar olunan idarece yıkım kararının alınmasında davalılara yüklenebilir bir kusurun ve hukuka aykırı bir durumun söz konusu olmadığı, davacının oluşturduğu iddia ettiği maddi ve manevi zararlar konusunda sorumlu idari makamlara yönelik hak arama hürriyetinin mevcut olduğu, ancak iddia olunan zarardan Şirketimiz'in sorumlu tutulamayacağı hüküm altına alınmıştır. Daha önce UYAP Sistemi üzerinden temin edilen söz konusu gerekçeli karar aslı, 20 Ağustos 2015 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiş olup, Sn. Yalçın Atlı tarafından Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/1915 esas, 2015/1143K sayılı kararına istinaden temyiz yoluna başvuru dilekçesi verildiği bilgisi 4 Eylül 2015 tarihinde öğrenilmiştir. Şirketimiz'e henüz karar tebliğ edilmemiş olmakla birlikte, Yargıtay dosya sorgu sayfasından kararın Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 2015/ 36538 Esas numaralı, 2017/10104 Karar Numaralı ilamıyla 24 Ekim 2017 tarihinde onandığı bilgisi edinilmiş olup; karara karşı tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık bulunmaktadır.

Sn. Gözde Gürgün-Emine Hale Gürgün (C blok, 23 nolu daire sahibi) tarafından Şirketimiz'e karşı İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi nezdinde açılan 2011/813 esas dosya sayılı davada; Mahkeme tarafından, Ankara-Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararın kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine, taraf vekillerince karar örnekleri sunulduğunda taraflara yeni duruşma gününün ayrıca tebliğine karar vermiş olup; İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi'nin söz konusu dava hakkında hazırladığı 17 Kasım 2017 tarihli Tensip Tutanağı, 22 Aralık 2017 tarihinde Şirketimiz'e tebliğ edilmiştir. Geline aşamada Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin ilgili kararı kesinleşmiş olduğundan, dosyada tahkikat aşamasına geçildiği ve bir sonraki duruşmanın 17 Mayıs 2018 tarihine bırakıldığı öğrenilmiştir.

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

Ankara 6. ve 7. Tüketici Mahkemeleri'nde görülen 3 dava için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiş iken; 2 davanın kazanılmasının 2015 yılı içinde kesinleşmesi ile 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, devam eden davaya ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'ye inmiştir.

### **3. Elit Residence**

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

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

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

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

## **5. Levent Loft Bahçe Daireleri**

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

Bu 5 adet bağımsız bölümden KDV Hariç 775.750 USD (1.796.172 TL) ekspertiz değerli; 6. Kat 28 No.lu konut, 21 Temmuz 2015 tarihinde KDV Hariç 880.000 USD (2.340.800 TL) bedelle satılmış ve tapu devri gerçekleşmiştir. KDV Hariç 684.000 USD (1.989.346 TL) ekspertiz değerli; 12. Kat 51 No.lu konut ise 18 Şubat 2016 tarihinde KDV Hariç 702.970 USD (2.134.358 TL) bedelle satılmış ve tapu devri gerçekleşmiştir.

Levent Loft Bahçe'de bulunan diğer 3 dairemizin tamamı kiralanmış durumdadır.

## **6. Kağıthane Ofis Park**

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan Kağıthane Ofispark projesinden; B Blok, Kat 6'da bulunan, Bağımsız bölüm 31 ve B Blok, Kat 7'de bulunan, Bağımsız Bölüm 32 olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı satın alınmış olup; projenin 23 Aralık 2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve projenin iskan izni alınıp, Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devirleri de 8 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

## PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>   | <b>İlgili Düzenleme</b>           | <b>31 Aralık 2017 (TL)</b> | <b>Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016 (TL)</b> |
|-----------|--|-----------------------------------|----------------------------|--|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | <b>11.171.410</b>          | 18.039.255                                     |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a) | <b>66.726.018</b>          | 75.334.729                                     |
| <b>C</b>  | İştirakler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | <b>205.341</b>             | 205.341  |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | -                          | -  |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>   |                                   | <b>4.531.998</b>           | 5.441.101                                      |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)  | <b>82.634.767</b>          | 99.020.426                                     |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31     | -                          | 18.178.321                                     |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31     | -                          | -  |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31     | -                          | -  |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | -                          | -  |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31     | <b>67.528.425</b>          | 66.238.630                                     |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>   |                                   | <b>15.106.342</b>          | 14.603.475                                     |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar</b>  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)  | <b>82.634.767</b>          | 99.020.426                                     |
|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>  | <b>İlgili Düzenleme</b>           | <b>31 Aralık 2017 (TL)</b> | <b>31 Aralık 2016 (TL)</b>                     |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                           | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | -                          | 17.985.305                                     |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | <b>8.162.289</b>           | 18.039.255                                     |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | -                          | -  |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | -                          | -  |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa/Araziler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | -                          | -  |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | -                          | -  |
| <b>C2</b> | İşletmecisi Şirkete İştirak  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28     | <b>205.341</b>             | 205.341  |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31     | <b>1.000.000</b>           | 2.419.918                                      |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | -                          | -  |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l) | <b>6.611</b>               | 34.043   |



|   | Portföy Sınırlamaları   | İlgili Düzenleme                      | Hesaplama     | Asgari/Azami Oran | 31 Aralık 2017(TL) | Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016 (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         | <b>%0,00</b>       | %0,00                                   |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b) | (B+A1)/D      | Asgari %51        | <b>%80,75</b>      | %94,24                                  |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)     | (A+C-A1)/D    | Azami %49         | <b>%13,77</b>      | %0,26                                   |
| 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         | <b>%0,00</b>       | %0,00                                   |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)     | B2/D          | Azami %20         | <b>%0,00</b>       | %0,00                                   |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28         | C2/D          | Azami %10         | <b>%0,25</b>       | %0,21                                   |
| 7 | Borçlanma Sınırı  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31         | (E+F+G+H+J)/İ | Azami %500        | <b>%1,48</b>       | %31,10                                  |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)     | (A2-A1)/D     | Azami %10         | <b>%9,88</b>       | %0,05                                   |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)     | L/D           | Azami %10         | <b>%0,01</b>       | %0,03                                   |

### **2017 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler**

- 21 Mart 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Faik Açıklın ve Yönetim Kurulu Başkanvekilliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi), Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi) ve Sn. Songül Altunpolat (Komite Üyesi-Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) ve Sn. Adil Giray Öztoprak (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Grup'un İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olduğu ve de ilgili süreç neticesine bağlı olarak arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulmasını öngördüğü dava ile ilgili duruşma 31 Mart 2017 tarihinde Grup aleyhine neticelenmiştir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı kadar blokeli vadeli mevduat bulundurma yükümlülüğü ortadan kalkmıştır. Grup'un bu tutardaki blokeli mevduatın vadesinin 7 Nisan 2017 tarihinde sona ermesi ile raporlama tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırım olarak sınıflayacağı herhangi bir blokeli mevduatı kalmamıştır.

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

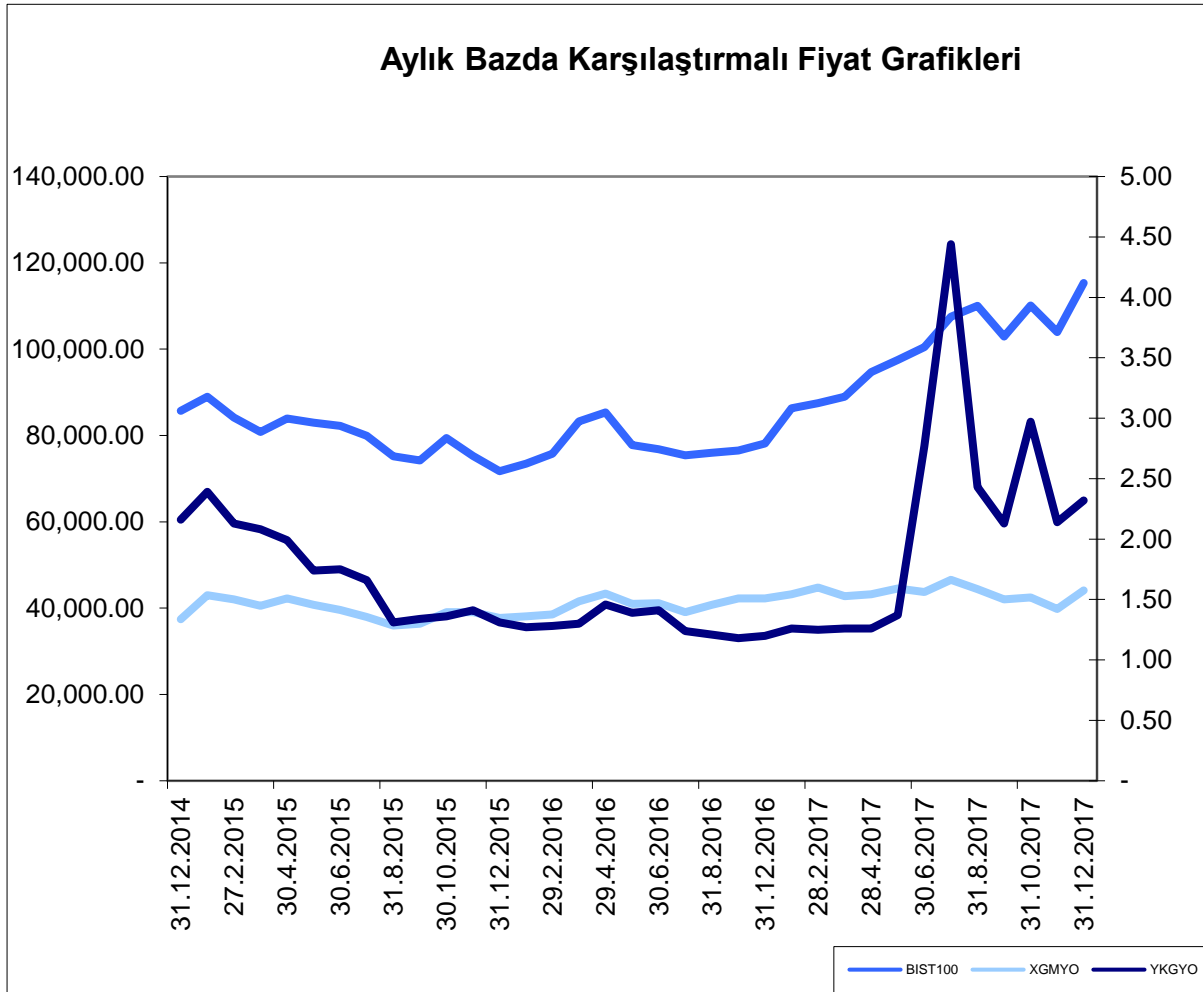
## **Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar**

- Şirketimize 2017 yılında herhangi bir uyarı, ihtar veya idari para cezası verilmemiştir.
- Teknik Yapı Denetim Limited tarafından 2010 yılında 2010/ 323 E. sayılı dosya üzerinden, 15. Asliye Hukuk Ticaret Mahkemesi'nde denetim sözleşmesinin feshi nedeniyle aleyhimize açılan 3.174.109,97 TL tutarındaki tazminat davasına yönelik olarak, 23.01.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile, İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin, 2011/228 esas sayılı dosyası üzerinden verdiği karar ile, davacının talep edebileceği alacak miktarının TL 987.170 (KDV Hariç) (KDV Dahil 1.164.860) olduğuna, davanın kısmen kabulüne temyiz yolu açık olmak üzere karar verdiği ve Şirketimiz avukatlarının kararın temyiz edilmesi için gerekli hukuki işlemleri gerçekleştirecekleri bildirilmiş; 08.12.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile de İstanbul (Kapatılan) 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/228 E. ve 2013/365 K. sayılı kararının, Yargıtay tarafından, eksik inceleme yapıldığı ve sunulan delillere uygun düşmeyen gerekçelerle karar verildiği gerekçesiyle bozulmuş olduğu ve ilgili dava dosyasının yeniden incelenmesi için İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) gönderildiği bilgisi paylaşılmıştı. 05.01.2015 tarihinde ise söz konusu bozma ilamına istinaden karşı tarafın Yargıtay nezdinde karar düzeltme başvurusunda bulunduğu bilgisi paylaşılmıştır. En son 8 Haziran 2016 tarihinde görülen duruşmada, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) usul ve yasaya uygun olduğu kanısına varılan Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 30 Ekim 2014 tarihli bozma ilamına uyulmasına, söz konusu bozma ilamı gereğince, 5 kişilik bilirkişi heyeti tarafından gerekli bilirkişi incelemesi yapılarak rapor alınmasına, bilirkişilerin celse arasında doğrudan atanmalarına ve daha önce Şirket tarafından sunulan teminat mektubunun Şirket'e iade edilmesi yönünde karar vermiş ve bir sonraki dava gününü 27 Ekim 2016 olarak belirlemiştir. Söz konusu 2.290.000 TL değerindeki teminat mektubu ilgili karar neticesinde 1 Temmuz 2016 tarihinde Şirket tarafından iade alınmıştır. 27 Ekim 2016 tarihinde görülen duruşmada; İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi); bilirkişi heyeti tarafından bahsedilen raporun 3 aylık süre içinde verilmemesini sebep göstererek; bilirkişi raporunun dönüşünün beklenmesine karar vermiş ve bir sonraki duruşma tarihini ise 23 Şubat 2017 olarak tespit etmiştir. İlerleyen süreçte ilgili bilirkişi raporu söz konusu mahkemeye sunulmuş olup; 23 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmada ise, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi); kararın taraflara tebliğinden itibaren 2 haftalık süre içinde yargıtay yolu açık olmak üzere; davanın Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi, Şirketimiz lehine verilen davanın reddi yönündeki kararı temyiz etmiştir.
- Şirketimizin 2017 yılı hesap dönemine ilişkin finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ilişkin Şirketimiz Genel Kurul kararı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 04.04.2017 tarihinde tescil edilmiş ve 10.04.2017 tarih, 9302 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.
- 24.01.2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 7. Maddesinin, kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin uzatılması amacıyla değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve bu değişiklikleri içeren yeni metnin, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2021 yılına uzatılmasına ilişkin esas sözleşme değişiklik tasarıları için 20.02.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı alınması sonrası; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'dan da söz konusu tadil metnine uygunluk alınmıştır. 21 Mart 2017 tarihinde toplanan Olağan Genel Kurulu'nda söz konusu esas sözleşme değişikliği onaylanmıştır.

- Sn. Orhun Kartal'ın Kamu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığı ile 14.12.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 15.1 Sayılı Tebliği kapsamında yaptığı duyuru ile; 07.12.2017 tarihinde %7,79 oranında Şirketimiz hisselerine sahip ortaklarımızdan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. paylarının %70' ini Murat Koray, Selim Koray, Semra Turgut ve Nurcan Koray'dan devir aldığını; bu işlemlerle birlikte Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.sermayesindeki payları/oy haklarının 7 Aralık 2017 tarihi itibarıyla %70 sınırına ulaştığını açıklamış ve söz konusu tarihten itibaren Şirketimiz'deki, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin sahip olduğu %7,79 payın %70'i olan %5,453 oranındaki paylar/oy haklarının da kendisi ile birlikte hareket ettiğini duyurmuştur. Ayrıca, söz konusu işlemle Şirketimiz'deki dolaylı hisselerinin nominal değerinin 2.181.199,99 TL'ye isabet ettiğini; daha önceden doğrudan sahip olduğu 41.900 hisse payının ise % 0,105 hisseye denk gelmesi ile beraber; devir işlemi sonrası Şirketimiz'deki toplam hisselerinin nominal değerinin 2.223.099,99' TL ye ve %5,558 hisseye isabet ettiğini duyurmuştur. Aynı duyuru ile Sn. Orhun Kartal, yönetim kontrolüne sahip olduğu Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin sahip olduğu %70 oranındaki paylar/oy haklarının da kontrolü altında olduğunu belirtmiştir. Böylece, mevcut durumda Sn. Orhun Kartal Şirketimiz'in %5,56 oranında dolaylı ortağı olmuştur.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu üyelerinden Sn Hüseyin Murat Çekici'nin Şirketimize 15 Aralık 2017 tarihinde tebliğ olunan dilekçesiyle Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa ettiğini bildirdiği anlaşıldığından, Şirketimiz Yönetim Kurulu 15 Aralık 2017 tarihinde, Sn Hüseyin Murat Çekici'nin istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan Birinci Derece "A" grubu imza yetkisinin iptaline; Sn. Hüseyin Murat Çekici'den boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 15 Aralık 2017 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. Orhun Kartal'ın, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda üye olarak seçilmesine; karar vermiştir.
- Yönetim Kurulu Başkanımız Sn. H.Faik Açıkalın'ın Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkanlığı görevlerinden 29 Aralık 2017 tarihi itibarıyla emeklilik sebebiyle ayrıldığından, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine 15 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. Gökhan Erün'ün, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda seçilmesine ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmasına karar verilmiştir.
- İlgili hukuki süreçlerin tamamlanmış olmasını takiben, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Şirket ile, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Sn. Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; toplam 8.122 m2 yüzölçümüne sahip 3 adet parselin Şirket tarafından devir alınmasına, bahsedilen sözleşmeye istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiş olup, 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla söz konusu parseller Şirket tarafından devir alınmıştır. Şirket'in tamamını Sn. Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan 2018 yılında devir aldığı yaklaşık 4.487 m2 yüzölçümüne sahip kısmı için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında verilen avans kayıt edilmiş olup, geçmiş yıl kar/zararı hesaplarında da aynı tutarda düzeltme yapılmıştır.

## Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, Borsa İstanbul'da payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusu düzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler BIST ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hissenin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz, 2017 yılı içinde B Grubu'nda yer almış olup; 02.01.2018 tarihinden itibaren; Ocak-Haziran 2018 dönemi için A Grubu'nda yer alacaktır. Şirketimiz, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışı konu olabilmektedir. 31 Aralık 2017 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 44.138 BIST 100 Endeksi ise 115.333 seviyesindedir.



**1 Ocak – 31Aralık 2017 tarihli hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolar**

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|   |                     | <b>Bağımsız<br/>denetimden<br/>geçmiş</b> | Yeniden<br>düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş | Yeniden<br>düzenlenmiş<br>Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş |
|---|---------------------|---|--|--|
|   | <b>Dipnot</b>       | <b>Cari dönem</b>                         | Önceki<br>dönem  | Önceki<br>dönem  |
|   | <b>referansları</b> | <b>31 Aralık 2017</b>                     | 31 Aralık<br>2016  | 31 Aralık<br>2015  |
| <b>VARLIKLAR</b>                                |                     |   |  |  |
| <b>Dönen varlıklar</b>                          |                     | <b>29.966.797</b>                         | 49.767.923   | 56.568.102   |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 4                   | <b>10.583.731</b>                         | 1.208.871  | 209.260  |
| Ticari alacaklar                                |                     |   |  |  |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 7, 28               | <b>337.349</b>                            | 457.310  | 687.653  |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7                   | <b>4.366.654</b>                          | 5.293.299  | 5.499.155  |
| Diğer alacaklar                                 |                     |   |  |  |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8                   | <b>155.480</b>                            | 1.632.552  | 602.645  |
| Stoklar   | 9                   | <b>7.699.762</b>                          | 18.871.761   | 27.033.693   |
| Finansal yatırımlar                             | 5                   | <b>3.009.121</b>                          | 17.985.305   | 14.841.390   |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar          | 20                  | <b>272.544</b>                            | 317.242  | 35.968   |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 15                  | <b>1.343.884</b>                          | 1.137.839  | 1.140.867  |
| Diğer dönen varlıklar                           | 13                  | <b>2.198.272</b>                          | 2.863.744  | 6.517.471  |
| <b>Duran varlıklar</b>                          |                     | <b>59.544.736</b>                         | 56.768.954   | 125.549.756  |
| Diğer alacaklar                                 |                     |   |  |  |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8                   | <b>313.703</b>                            | 109.644  | 119.960  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 10                  | <b>57.665.385</b>                         | 55.054.209   | 118.503.376  |
| Maddi duran varlıklar                           | 11                  | <b>1.442.852</b>                          | 1.508.450  | 1.596.940  |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   | 12                  | <b>23.888</b>                             | 21.413   | 56.598   |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 15                  | <b>23.258</b>                             | 23.258   | 10.018   |
| Ertelenmiş vergi varlığı                        | 20                  | <b>75.650</b>                             | 51.980   | 64.370   |
| Diğer duran varlıklar                           |                     | -   | -  | 5.198.494  |
| <b>Toplam varlıklar</b>                         |                     | <b>89.511.533</b>                         | 106.536.877  | 182.117.858  |

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

**31ARALIK2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

|  | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2017 | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2016 | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2015 |
|--|---------------------|--|--|--|
| <b>KAYNAKLAR</b>   |                     |  |  |  |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>   |                     |  |  |  |
| Kısa vadeli borçlanmalar   | 6                   | -  | 18.178.321   | 84.191.945   |
| Ticari borçlar   |                     |  |  |  |
| - İlişkili taraflara borçlar   | 7, 28               | <b>506.908</b>                                       | 1.021.396  | 802.543  |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar  | 7                   | <b>2.620.143</b>                                     | 2.597.096  | 3.017.358  |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar   | 16                  | <b>936.545</b>                                       | 1.200.894  | 676.512  |
| Diğer borçlar  |                     |  |  |  |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar   | 8                   | <b>295.872</b>                                       | 601.511  | 422.211  |
| Ertelenmiş gelirler  | 18                  | <b>1.147.075</b>                                     | 1.230.333  | 2.491.879  |
| Kısa vadeli karşılıklar  |                     |  |  |  |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                             |                     | <b>79.465</b>  | -  | -  |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar  | 19                  | <b>5.219.640</b>                                     | 5.072.663  | 5.274.057  |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>   |                     |  |  |  |
| Diğer borçlar  |                     |  |  |  |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar   | 8                   | <b>291.217</b>                                       | 81.606   | 74.892   |
| Uzun vadeli karşılıklar  |                     |  |  |  |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                             | 17                  | <b>974.774</b>                                       | 731.677  | 667.059  |
| - Diğer uzun vadeli karşılıklar  | 19                  | <b>7.379.894</b>                                     | 7.608.667  | 7.667.729  |
| <b>Özkaynaklar</b>   |                     |  |  |  |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>   |                     |  |  |  |
| Ödenmiş sermaye  | 21                  | <b>40.000.000</b>                                    | 40.000.000   | 40.000.000   |
| Sermaye düzeltmesi farkları  | 21                  | <b>91.449.175</b>                                    | 91.449.175   | 91.449.175   |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                     |  |  |  |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazaçları</i>                                    |                     | <b>(336.079)</b>                                     | (259.269)  | (196.216)  |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler  | 21                  | <b>5.228.249</b>                                     | 5.228.249  | 5.061.519  |
| Geçmiş yıllar zararları  |                     | <b>(69.017.245)</b>                                  | (60.285.056)   | (69.375.638)   |
| Net dönem karı / (zararı)  |                     | <b>1.702.026</b>                                     | (8.732.189)  | 9.257.312  |
| <b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>   |                     | <b>1.033.874</b>                                     | 811.803  | 635.521  |
| <b>Toplam kaynaklar</b>  |                     |  |  |  |
|  |                     | <b>89.511.533</b>                                    | 106.536.877  | 182.117.858  |

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

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

|   |                     | Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden Geçmiş Onceki dönem |
|---|---------------------|---------------------------------------|---|
|   | Dipnot Referansları | 1 Ocak - 31 Aralık 2017               | 1 Ocak - 31 Aralık 2016                                     |
| <b>Kar veya zarar kısmı</b>                                     |                     |                                       |   |
| Hasılat   | 22                  | 52.175.416                            | 43.939.085  |
| Satışların maliyeti (-)   | 22                  | (42.447.899)                          | (36.880.505)  |
| <b>Brüt kar</b>   |                     | <b>9.727.517</b>                      | <b>7.058.580</b>  |
| Genel yönetim giderleri (-)                                     | 23                  | (7.526.894)                           | (8.167.123)   |
| Pazarlama giderleri (-)   | 23                  | (1.999.114)                           | (2.070.084)   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                              | 24                  | 3.828.653                             | 3.395.793   |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                          | 24                  | (2.264.512)                           | (4.349.853)   |
| <b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>                            |                     | <b>1.765.650</b>                      | <b>(4.132.687)</b>  |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                               | 25                  | 159.993                               | 97.998  |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>         |                     | <b>1.925.643</b>                      | <b>(4.034.689)</b>  |
| Finansman gelirleri   | 26                  | 2.102.409                             | 5.844.879   |
| Finansman giderleri (-)   | 26                  | (1.362.903)                           | (7.900.271)   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>      |                     | <b>2.665.149</b>                      | <b>(6.090.081)</b>  |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>                      |                     | <b>(384.971)</b>                      | <b>(2.136.313)</b>  |
| Dönem vergi gideri  | 20                  | (383.282)                             | (2.103.577)   |
| Ertelenmiş vergi gideri   | 20                  | (1.689)                               | (32.736)  |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>             |                     | <b>2.280.178</b>                      | <b>(8.226.394)</b>  |
| <b>Dönem karı / (zararı)</b>                                    |                     | <b>2.280.178</b>                      | <b>(8.226.394)</b>  |
| <b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>                       |                     |                                       |   |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                     |                     | 578.152                               | 505.795   |
| Ana ortaklık payları  |                     | 1.702.026                             | (8.732.189)   |
| <b>Pay başına kar / (zarar)</b>                                 |                     |                                       |   |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar / (zarar)              | 27                  | 0,0426                                | (0,2183)  |
| <b>Diğer kapsamlı gelir / (gider)</b>                           |                     |                                       |   |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>         | 21                  | <b>(126.513)</b>                      | <b>(102.931)</b>  |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları | 17                  | (151.872)                             | (123.277)   |
| Ertelenmiş vergi etkisi   |                     | 25.359                                | 20.346  |
| <b>Toplam kapsamlı kar / (zarar)</b>                            |                     | <b>2.153.665</b>                      | <b>(8.329.325)</b>  |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı</b>             |                     |                                       |   |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                     |                     | 528.449                               | 465.917   |
| Ana ortaklık payları  |                     | 1.625.216                             | (8.795.242)   |



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

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

|  | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler |                              |   | Birikmiş karlar/(zararlar)          |                         |                         | Ana ortaklığa ait öz kaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam öz kaynaklar |
|--|--|------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|
|  | Sermaye  | Sermaye enflasyon düzeltmesi | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları) | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar zararları | Net dönem karı/(zararı) |                                |                             |                     |
| <b>1 Ocak 2017</b>                           | <b>40.000.000</b>  | <b>91.449.175</b>            | <b>(259.269)</b>  | <b>5.228.249</b>                    | <b>(60.285.056)</b>     | <b>(8.732.189)</b>      | <b>67.400.910</b>              | <b>811.803</b>              | <b>68.212.713</b>   |
| Transferler                                  | -  | -                            | -   | -                                   | (8.732.189)             | 8.732.189               | -                              | -                           | -                   |
| Kar payları (Not 21)                         | -  | -                            | -   | -                                   | -                       | -                       | -                              | (306.378)                   | (306.378)           |
| <i>Diğer kapsamlı gelir (gider) (Not 21)</i> | -  | -                            | (76.810)  | -                                   | -                       | -                       | (76.810)                       | (49.703)                    | (126.513)           |
| <i>Net dönem karı (zararı)</i>               | -  | -                            | -   | -                                   | -                       | 1.702.026               | 1.702.026                      | 578.152                     | 2.280.178           |
| <b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>         | <b>-</b>   | <b>-</b>                     | <b>(76.810)</b>   | <b>-</b>                            | <b>-</b>                | <b>1.702.026</b>        | <b>1.625.216</b>               | <b>528.449</b>              | <b>2.153.665</b>    |
| <b>31 Aralık 2017</b>                        | <b>40.000.000</b>  | <b>91.449.175</b>            | <b>(336.079)</b>  | <b>5.228.249</b>                    | <b>(69.017.245)</b>     | <b>1.702.026</b>        | <b>69.026.126</b>              | <b>1.033.874</b>            | <b>70.060.000</b>   |
| 1 Ocak 2016 (önceden raporlanan)             | 40.000.000   | 91.449.175                   | (196.216)   | 5.061.519                           | (69.953.783)            | 5.844.853               | 72.205.548                     | 635.521                     | 72.841.069          |
| Diğer düzeltmeler                            | -  | -                            | -   | -                                   | 578.145                 | 3.412.459               | 3.990.604                      | -                           | 3.990.604           |
| Düzeltilmelerden sonraki tutar               | 40.000.000   | 91.449.175                   | (196.216)   | 5.061.519                           | (69.375.638)            | 9.257.312               | 76.196.152                     | 635.521                     | 76.831.673          |
| Transferler                                  | -  | -                            | -   | 166.730                             | 9.090.582               | (9.257.312)             | -                              | -                           | -                   |
| Kar payları (Not 21)                         | -  | -                            | -   | -                                   | -                       | -                       | -                              | (289.635)                   | (289.635)           |
| <i>Diğer kapsamlı gelir (gider) (Not 21)</i> | -  | -                            | (63.053)  | -                                   | -                       | -                       | (63.053)                       | (39.878)                    | (102.931)           |
| <i>Net dönem karı (zararı)</i>               | -  | -                            | -   | -                                   | -                       | (8.732.189)             | (8.732.189)                    | 505.795                     | (8.226.394)         |
| <b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>         | <b>-</b>   | <b>-</b>                     | <b>(63.053)</b>   | <b>-</b>                            | <b>-</b>                | <b>(8.732.189)</b>      | <b>(8.795.242)</b>             | <b>465.917</b>              | <b>(8.329.325)</b>  |
| <b>31 Aralık 2016</b>                        | <b>40.000.000</b>  | <b>91.449.175</b>            | <b>(259.269)</b>  | <b>5.228.249</b>                    | <b>(60.285.056)</b>     | <b>(8.732.189)</b>      | <b>67.400.910</b>              | <b>811.803</b>              | <b>68.212.713</b>   |

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|   | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak-31 Aralık 2017 | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak-31 Aralık 2016 |
|---|---------------------|---|---|
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>   |                     | <b>27.022.766</b>   | <b>7.201.696</b>  |
| Dönem karı (zararı)   |                     | 2.280.178   | (8.226.394)   |
| <b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                  |                     | <b>(2.758.840)</b>  | <b>2.301.762</b>  |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler  | 11, 12              | 117.949   | 169.348   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler  |                     | 241.035   | (162.304)   |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>         |                     | <i>322.831</i>  | <i>98.152</i>   |
| <i>Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) düzeltmeler</i>               |                     | <i>(81.796)</i>   | <i>(260.456)</i>  |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler  | 26                  | (891.619)   | 1.950.404   |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                |                     | -   | (35.715)  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler |                     | (2.611.176)   | (1.756.284)   |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler   | 20                  | 384.971   | 2.136.313   |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>  |                     | <b>27.992.153</b>   | <b>15.667.990</b>   |
| Finansal yatırımlardaki azalış  |                     | 14.976.184  | -   |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler  |                     | 1.046.606   | 436.199   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)   |                     | 1.732.440   | 7.822.418   |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler   |                     | 11.171.999  | 8.161.932   |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                     | (491.441)   | (201.409)   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)   |                     | (360.377)   | 710.396   |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)  |                     | (83.258)  | (1.261.546)   |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>  |                     | <b>27.513.491</b>   | <b>9.743.358</b>  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında ödemeler                            |                     | (152.141)   | (156.811)   |
| Vergi iadeleri (ödemeleri)  | 20                  | (338.584)   | (2.384.851)   |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                     |                     | <b>(54.826)</b>   | <b>65.159.778</b>   |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklı girişleri                            | 11, 12              | 49.565  | -   |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklı çıkışları                             | 11, 12              | (104.391)   | (45.673)  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit gir                                       | 10                  | -   | 65.205.451  |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>   |                     | <b>(17.637.607)</b>   | <b>(71.361.863)</b>   |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri  |                     | 669.886   | 139.836.448   |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları  |                     | (18.699.742)  | (203.476.549)   |
| Ödenen temettüleri  |                     | (306.378)   | (289.635)   |
| Ödenen faiz   |                     | (367.633)   | (9.381.292)   |
| Alınan faiz   |                     | 1.066.260   | 1.949.165   |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>   |                     | <b>9.330.333</b>  | <b>999.611</b>  |
| <b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>   | 4                   | <b>1.208.871</b>  | <b>209.260</b>  |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>   | 4                   | <b>10.539.204</b>   | <b>1.208.871</b>  |