

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

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

**01.01.2016- 30.09.2016**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 Yönetim Kurulu.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....</b>	<b>11</b>
<b>4 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....</b>	<b>13</b>
<b>5 Vizyon &amp; Stratejimiz.....</b>	<b>13</b>
<b>6 Ekonomik Gelişmeler.....</b>	<b>15</b>
<b>7 Sektörel Gelişmeler.....</b>	<b>16</b>
<b>8 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri.....</b>	<b>18</b>
<b>9 Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....</b>	<b>18</b>
<b>10 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....</b>	<b>21</b>
<b>11 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....</b>	<b>22</b>
<b>12 Şirket Etik Kuralları.....</b>	<b>24</b>
<b>13 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması.....</b>	<b>25</b>
<b>14 Ekspertiz Rapor Özetleri.....</b>	<b>30</b>
<b>15 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....</b>	<b>35</b>
<b>16 Portföy Sınırlamaları.....</b>	<b>43</b>
<b>17 2016 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....</b>	<b>44</b>
<b>18 Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar.....</b>	<b>45</b>
<b>19 Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....</b>	<b>47</b>
<b>20 Konsolide Finansal Tablolar .....</b>	<b>49</b>

**Raporun dönemi** : 01.01.2016– 30.09.2016

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

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2016 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Risk Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin web sitesinde "Yatırımcı Köşesi" kısmında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, Şirket esas 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 2016 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde alınan kararların sayısı 44 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %98 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

2016 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 2.500,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 21 Mart 2016 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2016 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık brüt 5.500,00 TL ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine aylık brüt 2.750,00 TL ödenmesine karar verilmiştir. Dolayısıyla, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'ndaki bağımsız üyelerimize aylık brüt 5.500,00 TL ve diğer üyelerimize aylık brüt 2.750,00 TL huzur hakkı ödenmektedir.

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

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

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15,17,18. Maddeleri'nde belirtilen 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 kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

<b>Ortakların ünvanı</b>	<b>Hisse grubu</b>	<b>Pay tutarı (TL)</b>	<b>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		0,34%
Mustafa Ayhan Gönül(**)	A	133.320		0,33%
Mustafa Sinan Gönül(**)	A	133.320		0,33%
Burçin Bahadır Erdoğan(***)	A	60.000		0,15%
Burcu Erdoğan Gönül(***)	A	60.000		0,15%
Gülümser Erdoğan(***)	A	40.000		0,10%
Necdet Öztürk	A	0,01		0,01%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00		49,00%
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</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:**

#### **H. Faik Açıkalın**

##### **Yönetim Kurulu Başkanı**

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

1998 yılı Mayıs ayında Dışbank'ta (daha sonra uluslararası finans grubu Fortis tarafından bankanın satın alınması ile Fortis'te) Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Açıkalın, kısa bir süre sonra Yönetim Kurulu ve iş kolları arasında koordinasyon ve iletişimden sorumlu üst düzey yönetici olarak atanmıştır. Aynı zamanda Kredi Komitesi üyesi olarak da görev yapmaya başlayan Açıkalın, 1999 yılı Haziran ayında banka bünyesinde

Genel Müdür Vekilliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir. 2000 yılı Aralık ayında Genel Müdür ve Murahhas Üye olarak görevlendirilen Açıkalin, Dışbank'ın Fortis Grubu tarafından satın alınmasının ardından Fortisbank Genel Müdürü olarak görevine devam etmiş ve bu süreçte Fortis'in uluslararası yönetiminde de görev almıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**H. Murat Çekici**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

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

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

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

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

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

**İrfan Aktar**  
**Bağımsız Üye**

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

Yurtdışı ardından Türkiye'ye döndükten sonra konut inşaatları ve finans sektöründe çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Halen teknik müşavirlik yapan Aktar, 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.

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

Orta Doğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden 2004 yılında mezun olduktan sonra iş hayatına PricewaterhouseCoopers İstanbul Ofisi'nde bağımsız denetçi olarak başlamıştır.

2006 yılında Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.'ya Raporlama Yöneticisi olarak geçmiş ve 2009 yılında aynı şirketin Planlama ve Kontrol Bölümü'ne atanmıştır. Ağustos 2015 tarihine kadar Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.'da piyasa risk yönetimi, finansal raporlama, bütçe, yatırımcı ilişkileri ve MIS'ten sorumlu İş Planlama ve Finansal Raporlama Müdürü olarak görev almıştır.

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

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

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

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

### **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

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

a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

e) Özgeçmişimde görüleceği üzere bağımsız yönetim kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibarıyla tam zamanlı olarak çalışmadığımı,

g) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,

h) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

beyan ederim.

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

Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar yönetim kurulu tarafından alınmaktadır. Yönetim Kurulu, komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. 2016 yılında şu ana kadar komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk Yönetim ve Kurumsal Yönetim komitelerinden oluşmaktadır.

### **Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, Şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi'nin, şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve UFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2016 yılının ilk dokuz ayı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 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. 2016 yılının ilk altı dokuz içinde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 2 kez toplanmıştır.

### **Risk Yönetim Komitesi**

Risk Yönetim Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetim Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir. Risk Yönetim Komitesi, 2016 yılının ilk dokuz ayı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

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

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

Şirket 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 97,55%

(\*) 22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirketimizin dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait 3.015.999,98 adet hisse satın alınmış olup; Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.'ye ait 100.000,00 adet Şirketimiz hisselerinin de satın alınması ile 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimiz sermayesindeki payı 3.115.999,98 adete (%7,78) ulaşmıştır.

## **Vizyon & Stratejimiz**

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

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

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

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

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

## Misyonumuz

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

## Vizyonumuz

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

## Stratejimiz

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

## Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2016 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 Adı Soyadı</b>	<b>SERMAYE 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) 30.09.2016 tarihi itibarıyla %0,21'dir.

### **Ekonomik Gelişmeler**

23 Haziran'da İngiltere'de yapılan referandumun yaygın beklentinin aksine AB'den çıkma kararıyla sonuçlanmasının ardından piyasalarda sert dalgalanmalar yaşanmıştır. Sterlin önemli ölçüde değer kaybetmiş, güvenli liman olarak nitelendirilen yatırım araçlarına yönelim artmıştır. İngiltere Merkez Bankası Brexit sonrası beklenen uygulamalara geçmiş ve, Ağustos ayı başında politika faizi oranını %0,25'e çekerken varlık alım programının büyüklüğünü de 60 milyar sterlin artırarak 435 milyar sterline yükseltmiştir ancak Eylül ayındaki toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.

Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiş bunun sonu olarak enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır. Ancak Avrupa Merkez Bankası Eylül başında yaptığı toplantıda para politikasında değişikliğe gitmemiştir.

Amerikan piyasaları göz önüne alındığında ise Fed, Eylül ayındaki toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiş ancak faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğine işaret etmekle beraber ekonominin iyileştiğine ilişkin daha fazla veri görmek istediğini vurgulamıştır. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz oranlarının yükseltileceği yönündeki beklentileri desteklemiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde, jeopolitik gelişmelerin gündemi önemli seviyede etkilemesine karşın piyasalarda büyük dalgalanmaların gözlenmemesi olumlu bir gelişme olarak takip edilmiştir. Türkiye'nin yatırım yapılabilir kredi notunu kaybedebileceğine ilişkin yükselen beklentiler ise Moody's'in 5 Ağustos'ta kredi notuna ilişkin bir güncellemeye gitmemesi ve Fitch'in 19 Ağustos'ta yalnızca not görünümünde aşağı yönlü bir düzeltme yapmasıyla birlikte bir miktar durulmuştur. Ancak Moody's, 23 Eylül'de Türkiye'nin kredi notunu bir basamak indirerek yatırım yapılabilir seviyenin altına çekmiştir. .

Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 oranında büyüme göstermiştir. Yıllık bazda aynı dönem için büyüme oranı %3,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayı itibarıyla; ihracat yıllık bazda %7,7 oranında artış kaydederken; ithalat da yıllık bazda %3,7 oranında artış göstermiştir. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın devamına katkı sağlamıştır. Eylül ayında aylık bazda %0,18 artan TÜFE piyasa beklentisinin altında kalmıştır. TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesine bağlı olarak yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine gerilemiştir.

TCMB, Eylül'de faiz koridorunun üst bandında 25 baz puan indirim yapmıştır. Böylece, koridorun üst bandında Mart ayından bu yana yapılan indirimler 250 baz puana ulaşmıştır.

## **Sektörel Gelişmeler**

İnşaat sektöründe ciro 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %10,8 oranında artmış, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 oranında, takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %6,2 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %25,3 oranında artmıştır.

2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %14,0, bina sayısı %14,2, değeri %19,7, daire sayısı %16,2 oranında artmıştır. Yapı Ruhsatı verilen binaların 2016 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 104,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 57,3 milyon m<sup>2</sup>'si (%55,0) konut, 26,0 milyon m<sup>2</sup>'si (%25,0) konut dışı ve 20,8 milyon m<sup>2</sup>'si (%20,0) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

2016 yılı Ocak- Haziran döneminde kullanma amacına göre 76,4 milyon m<sup>2</sup> (%73,4) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 5,4 milyon m<sup>2</sup> (%5,2) ile kamu, eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yine aynı dönemde yapı sahipliğine göre, özel sektör 87,1 milyon m<sup>2</sup> (%83,7) ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 14,8 milyon m<sup>2</sup> (%14,2) ile devlet sektörü ve 2,2 milyon m<sup>2</sup> (%2,1) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 499.053 dairenin 457.396'sı özel sektör, 33.762'si devlet sektörü ve 7.895'i yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

2016 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü illere göre 20,1 milyon m<sup>2</sup> (%19,3) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 8,9 milyon m<sup>2</sup> (%8,5) ile Ankara, 5,3 milyon m<sup>2</sup> (%5,1) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Artvin ve Bitlis olmuştur.

Daire sayılarına göre, aynı dönemde İstanbul ili 111.494 adet (%22,3) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 33.938 adet (%6,8) ile Ankara ve 27.865 adet (%5,6) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller ise sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak olmuştur.

2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %0,5 yüzölçümü %1,4, değeri %6,9, daire sayısı %1,6 oranında azalmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen binaların 2016 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 69,5 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 40,1 milyon m<sup>2</sup>'si (%57,7) konut, 16,9 milyon m<sup>2</sup>'si (%24,3) konut dışı ve 12,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%18,0) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 2016 yılının ilk altı ayında 51,0 milyon m<sup>2</sup> (%73,4) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 4,5 milyon m<sup>2</sup> (%6,5) ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.



Yapı sahipliğine göre, özel sektör 60,4 milyon m<sup>2</sup> (%86,9) ile en büyük paya sahip olup, bunu 7,2 milyon m<sup>2</sup> (%10,4) ile devlet sektörü ve 1,8 milyon m<sup>2</sup> (%2,7) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 349.573 dairenin 322.421'i özel sektör, 19.269'u devlet sektörü ve 7.883'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

İllere göre 14,1 milyon m<sup>2</sup> (%20,3) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 6,3 milyon m<sup>2</sup> (%9,1) ile Ankara, 4,1 milyon m<sup>2</sup> (%5,9) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan, ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 82.199adet (%23,5) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 28.145 adet (%8,1) ile Ankara ve 22.155 adet (%6,3) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde 2016 yılının üçüncü çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,1 azalışla adet konut satışı gerçekleşmiştir. Satılan konutların 303.381 adeti ipotekli, 632.430 adeti ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz aylık döneminde gerçekleşen toplam satışın 434.750 adeti ilk satış, 501.061 adeti ikinci el satıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla toplam konut satışlarının 163.688 adeti İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u 99.201 adet konut satışı ile Ankara ve 56.561 adet konut ile İzmir takip etmektedir.

Ülke genelinde 2016 yılı üçüncü çeyreğinde satılan konutların 13.210 adeti yabancılara satılmıştır. Geçen yılın aynı çeyreğinde 16.192 adet olarak gerçekleşen yabancılara konut satışı bu yılın aynı dönemi için %22,6 azalışla gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2016 yılının üçüncü çeyreğinde ilk sırayı 4.207 adet konut ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla 3.161 adet konut satışı ile Antalya, 952 adet konut satışı ile Bursa ve 628 adet konut satışı ile Aydın izlemiştir. 2016 yılının ilk dokuz aylık döneminde ülke uyruklarına göre en çok konut satışı 2.250 konut ile Irak vatandaşlarına yapılmış olup, Irak'ı sırasıyla 1.287 konut ile Suudi Arabistan, 1.244 konut ile Kuveyt, 932 konut ile Afganistan, ve 901 konut ile Rusya Federasyonu izlemiştir.

Sektörün 2016 yılında gelişim ve büyümeyi olumlu etkilemesi beklenen en önemli faktörün geçtiğimiz 3 yılda olduğu gibi, 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüme bağlı olarak sektöre desteğe devam edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan konutların KDV avantajı gibi nedenlerle yine kentsel dönüşüm projeleri olması beklenmektedir.

2016 yılında kentsel dönüşüm projeleri dışında "Mütekabiliyet Yasası" ile birlikte bireylerin gayrimenkul satın alımındaki mütekabiliyet şartının kaldırılması ile özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda sağlayacağı olanaklar ile sadece konut değil, ticari gayrimenkul alanının da olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Özellikle 2014'ün son çeyreğinde katkılarını gördüğümüz bu yasaların etkilerinin 2015 yılı içinde de artarak devam etmiştir. 2016 yılı için de benzer şekilde devam edeceği öngörülmektedir. Bunların yanı sıra, yine 2B yasa ile İstanbul'un başlıca alt pazarları olmak üzere Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

## **Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör**

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

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

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

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

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

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

## **Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler**

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

### **Satışlar**

Konsolide net ciro 31.345.064 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin konsolide kredi büyüklüğü 30.09.2016 tarihi itibarıyla 16.111.632 TL olarak gerçekleşmiştir.

## **Şirket Portföy Değeri**

Şirketimizin 2016'nın ilk dokuz aylık dönemi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2016 tarihi itibarıyla 96,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 102,9 milyon TL'dir.

**Pay başına toplam aktif değeri:** 30.09.2016 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,41 TL olmuştur.

## **Temel Rasyolar**

30 Eylül 2016 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	31 Aralık 2015
Brüt kar marjı	<b>%16</b>	%17
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	<b>%79</b>	%84
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	<b>%1</b>	%95
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	<b>%16</b>	%46

## **Şirket Portföyü**

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2016 tarihi itibarıyla 92,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %79'u gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Şirket aktifinde 2016 yılının ilk dokuz ayı içinde yapılan arazi satışından dolayı arsa/arazi bulunmamakta olup, para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %0,3 olarak görünmektedir.

## **Şirketin Kar Dağıtım Politikası**

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

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

Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtılabilir.

### **2016 Yılı Temettü Dağıtımı**

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları "[www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com)" adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı Köşesi" bölümü altında yer alan "Kar Dağıtım Politikası" kısmı altında verilmektedir.

### **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

#### **A.Okay Karaata Genel Müdür**

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

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

İş hayatına 2004 yılında PricewaterhouseCoopers İstanbul Ofisi'nde bağımsız denetçi olarak başlayan Bahar Tunçel Uslu, 1 Ağustos 2015 tarihi 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 ve Satış ve Pazarlama Müdürü bulunmaktadır. İmar Mevzuat Bölümü ile Satış ve Pazarlama Müdürleri direkt olarak Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümü ile İnşaat ve Tasarım Koordinasyonları bölümünden oluşmakta olup, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Mali ve İdari İşler bölümü ise muhasebe, finans, insan kaynakları, bilgi işlem, yatırımcı ilişkileri, bütçe ve idari işler bölümlerinden oluşmaktadır. İç Kontrol Bölümü ise doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmaktadır.

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

İştirakimiz ile beraber Şirketimizin 30.09.2016 tarihli konsolide raporları itibarıyla çalışan sayısı 38 kişi olup, kıdem tazminatı yükümlülüğü 422.648 TL'dir.

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

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

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 786.727 TL'dir (30 Eylül 2015: 723.879 TL). 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.313.857 TL'dir (30 Eylül 2015: 1.212.439 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:**

2016 yılı içinde önemli bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

## **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**

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

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

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

2016 yılının ilk dokuz ayı içinde, yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve şirketin mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının tamamlanması sonrasında uygulamaya geçilmesi planlanmaktadır. Aşağıda şirketimiz bünyesinde kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülen kapsamlı çalışmalar ve ilgili bölümlerde henüz uyum sağlanamayan ilkeler ve varsa bundan kaynaklanan çıkar çatışmaları açıklanmıştır.

Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmaların başında SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili yeni 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 oluşturulmadığından

bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi'ne verilmiş olup, bu Komitelerin sorumluluğunda olması gereken tüm yetki ve görevler Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

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. Söz konusu ilkelere uyulmamasından kaynaklanan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, mevzuattaki genel düzenlemeler çerçevesinde haklar sağlanmıştır.

4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının %25'den az olmayacak şekilde bir hedef belirleme çalışmalarını sürdürmekte olup, bu hedefe belirlenen süreçte ulaşılması konusunda Yönetim Kurulu yıllık değerlendirme çalışmaları yaparak gelişmeleri değerlendirecektir.

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.

### **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 yayımlanmaktadır. Genel Kurul toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır. Genel Kurul toplantılarımız genellikle Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır. Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılarak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır.

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

## **Şirket Etik Kuralları**

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

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

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

## **Şirket ile Çalışan İlişkileri**

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

Bu çerçevede;

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

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.



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

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

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

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

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

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

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

## **Kredi Riski**

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

## **Faiz Oranı Riski**

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

## **Likidite Riski**

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

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

## **Döviz Kuru Riski**

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişiklerinden 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 d şerebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır.

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

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

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

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

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

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 inci maddesine uyum ve Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin etkin çalışmasını sağlamak amacıyla, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Risk Yönetimi Komitesi’nin kurulmasına karar verilmiştir. Komite kuruluşu sonrası Şirketin risk yönetim sistemini değerlendirerek gerekli risk raporlama esaslarını belirlemiş ve gerekli risk yönetmeliğini yayınlamıştır.

Komite kurulduğu tarihten itibaren Şirketin varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2016 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde dört defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu’nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu’nun 21 Mart 2016 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun 25 Mart 2016 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 30.06.2016 itibarıyla yıl içinde olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2016 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde çalışmasını sürdürmüş olup, Şirket açısından kanun ve yönetmelikler ile prosedürlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir bulgu raporlanmamıştır. İç Kontrol bölümü bağımsızlığını koruyacak şekilde çalışması için gerekli çalışma şartları Şirket tarafından sağlanmaktadır.

2016 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

## İç Kontrol

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

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

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

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

2015 faaliyet dönemi içinde, 2015/ 22 sayı ve 22.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanan İç Kontrol Departmanı İç Yönetmeliği 2016/ 01 sayı ve 04.01.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile revize edilmiştir.

## **Genel Kurul**

2015 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 21 Mart 2016 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na 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.

## **Ekspertiz Rapor Özetleri**

### **Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.:**

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 19.12.2015 tarihli raporunda Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yöntemi ile Bağlı Ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 33.691.410 TL olarak takdir edilmiştir. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.; bağlı ortaklığımızın aktifinde kayıtlı tarla ve arsaların piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla 16.12.2015 tarihinde Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan Çayağazı (Riva) Köyü; 2989-2991-2992 ve 2994 no'lu parsellerin emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiş olan piyasa değerlerini dikkate almaktadır. Sonuç olarak; Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2015 tarihli bilançosu ve ilgili parsellerin piyasa değerleri esas alındığında; Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yaklaşımı ile değeri 33.691.410 TL olarak tespit edilmiştir.

	2015-9		2015-9
	Yasal Kayıtlar	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	25.859.083,23		34.308.948,57
Hazır Değerler	2.801,99		2.801,99
Ticari Alacaklar	0,00		0,00
Stoklar	22.747.000,00		31.201.786,80
Riva Arazileri	22.747.000,00	8.454.786,80	31.201.786,80
Diğer Dönen Varlıklar	3.109.281,24		3.104.359,78
Devreden KDV	3.104.359,78		3.104.359,78
Diğer Dönen Varlıklar	4.921,46	-4.921,46	0,00
Duran Varlıklar	0,00		0,00
<b>AKTİFLER</b>	<b>25.859.083,23</b>		<b>34.308.948,57</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	617.538,24		617.538,24
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,00		0,00
Özkaynaklar	25.241.544,99	8.449.865,34	33.691.410,33
<b>PASİFLER</b>	<b>25.859.083,23</b>		<b>34.308.948,57</b>

#### **Kağıthane Ofis park:**

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Bloktan ibaret B.A.K. Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. Katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 30.12.2015 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. hazırlanmıştır.

Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulun emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan yaklaşık değeri 4.872.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

#### **Levent Loft Bahçe:**

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, ve tümü "Konut" vasıflı Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan 23, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan toplam 4 adet konuta ait TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30.12.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 7.010.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de konumlu söz konusu 4 adet konutun toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	4.350	522.000	1.518.185
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	5.200	520.000	1.512.368
51 No'lu Bağımsız Bölüm	12.Kat	120	5.700	684.000	1.989.346
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	5.700	684.000	1.989.346
Toplam Değer				2.410.000	7.009.244
Toplam Yaklaşık Değer				2.410.000	7.010.000

Şirket Levent Loft Bahçe'de yer almakta olan ve 30.12.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerleme raporunda toplam değeri 1.989.346 TL olarak takdir edilmiş 51 No'lu Bağımsız Bölümün satışını ve tapu devrini 18.02.2016 tarihinde gerçekleştirmiş olup, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanmış olan Şirket finansallarında ve ilgili portföy tablolarına bu tutarı dahil etmemiştir.

### Bomonti Apartman:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu 9 adet bağımsız bölümün 30.12.2015 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporunda emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değeri 7.600.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	BRÜT	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER USD	TOPLAM DEĞER TL
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	2.500	328.950	956.718
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	2.500	324.825	944.721
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	2.600	245.102	712.855
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	2.600	243.646	708.620
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	2.500	346.175	1.006.815
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	2.630	246.457	716.796
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	2.650	245.602	714.309
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	2.630	271.179	788.698
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	2.400	362.112	1.053.167
<b>TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ</b>				<b>2.614.049</b>	<b>7.602.699</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ</b>				<b>2.610.000</b>	<b>7.600.000</b>



## **Ankara – Ankara :**

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan “Apartman-Beton” vasıflı " Koray Yapı Endüstrisive Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki B2 Blok,12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; “taşınmazlara ait 30.12.2015 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile toplam 820.000 TL (KDV hariç) takdir edilmiştir.

Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 10.04.2006 tarih, 79511 no'lu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşaa edilecek proje ile ilgili Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre A Blok 45 no'lu bağımsız bölümün %57'si, B-2 Blok 44 no'lu bağımsız bölümün %100'ü Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Buna göre Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesinin arsa piyasa değeri 620.000.- TL (212.000.- USD) olarak hesaplanmıştır.

2016 yılının ilk dokuz aylık döneminde ise, Şirket Ankara-Ankara projesinde yer almakta olan %100'ü Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait ve 30.12.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda toplam değeri 353.917 TL olarak takdir edilmiş B-2 Blok 44 No'lu bağımsız bölümün satışını ve tapu devrini 09.02.2016 tarihinde gerçekleştirmiş; yine aynı projede yer alan ve arsa sahibi olarak Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ('Koray Yapı') ile hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunan (%43'ü Koray Yapı'ya, %57'si Şirketimize ait olmak üzere) ve 30.12.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda toplam değeri 466.338 TL olarak takdir edilmiş A Blok 45 No'lu bağımsız bölümün satışını ve tapu devrini 18.05.2016 tarihinde tamamlamış olup, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla hazırlanmış olan Şirket finansallarında ve ilgili portföy tablolarına söz konusu iki adet bağımsız bölümün tutarlarını dahil etmemiştir.

## **Ankara- Çankaya:**

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parsel no'lu, 10.264,32 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, “Bağ” vasıflı, taşınmazdır ve tamamlanan Ankara-Çankaya projesine ilişkin söz konusu taşınmazda yer alan 39 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin yapısı 3 adet konut bloğu (C,D ve E) ve 2 adet ticaret bloğu (A-B ve F) şeklindedir. Değerleme konusu taşınmazlar, A-B Blok'ta yer alan 8 adet dükkan, C Blok'ta yer alan 12 adet konut, D Blok'ta yer alan 11 adet konut, E Blok'ta yer alan 7 adet konut ve F Blok'ta yer alan 1 adet dükkandan oluşmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 07.10.2015 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan 86.640.000 TL 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.

### Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Fransız Hastahane Arkası Sokağı, 131 Pafta, 1905 Ada, 48 parsel no'lu, 4204,50m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, "Kargir Apartman" niteliğindeki ana gayrimenkulün, 11. Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17. Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 42 no'lu bağımsız bölümün 29.12.2015 tarihi itibarıyla Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 3.400.000 TL ve 3.536.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

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

1905 Ada 48 Parsel	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Takdir Edilen Değer (USD)
11. Kat 30 NoluB.B.Değeri	340	10.000	3.400.000	<b>1.166.101</b>
17. Kat 42 NoluB.B.Değeri	340	10.400	3.536.000	<b>1.212.745</b>

### Riva Doğu:

Çayağzı (Riva) Köyü F22C06A1A pafta,1164 ada, 1 no'lu parsel ve 1-5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parseller için 16.12.2015 tarihi itibarıyla Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporu ile söz konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı sonucu toplam değerleri 63.216.104 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir. Gayrimenkullerin parsel başına takdir edilen değerleri:

Parsel	Yüz Ölçümü(m <sup>2</sup> )	Birim Değer(TL/m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Tutar (TL)	Takdir Edilen Tutar (USD)
1	38.846,18	315	12.236.546,70	4.119.910,68
3017	26.745,00	270	7.221.150,00	2.431.281,78
3028	21.982,00	270	5.935.140,00	1.998.296,35
2989	71.900,26	180	12.942.046,80	4.357.444,80
2991	21.520,00	270	5.810.400,00	1.956.297,77
2992	22.020,00	270	5.945.400,00	2.001.750,78
2993	24.524,00	270	6.621.480,00	2.229.379,48
2994	28.278,00	230	6.503.940,00	2.189.805,06
TOPLAM(TL)			63.216.103,50	21.284.166,69
PİYASA DEĞERİ (TL)			63.216.000,00	21.284.000,00
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)			74.594.880,00	25.115.120,00

## Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları:

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

Grup yönetimi, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin portföyündeki İstanbul İli, 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parseller ve Gelişim Gayrimenkul'ün portföyündeki 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan Riva Doğu arsalarının satılmasına yönelik hazırlıklara başlanmasına Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul'un 22 Aralık 2014 tarih ve 04 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.104 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray A.Ş.Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04 numaralı Gelişim Gayrimenkul Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grubumuzun nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ne satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

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

#### **1. Ankara Çankaya Projesi**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi

mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

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

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

Ankara 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 müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2016 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.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

## **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.

Söz konusu projede portföy tablosu tarihi itibarıyla 2016 yılının ilk dokuz aylık döneminde gerçekleşen iki adet bağımsız ünite satışı sonrası herhangi bir gayrimenkul yer almazken;

projeye ilişkin kiracı da bulunmamaktadır. 30.12.2015 tarihinde değerlemesi yapılan ancak 18 Mayıs 2016 tarihinde satışı ve tapu devri yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok No.45'de Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre hasılat paylaşımı (Yapı Kredi'nin payı %57) bulunmaktadır. 30.12.2015 tarihli değerlendirme raporunda yer alan ancak 9 Şubat 2016 tarihinde satışı ve tapu devri yapılan B2 blok No.44 no'lu bağımsız bölümün ise ilgili değerlendirme raporunda yer alan söz konusu protoköle göre tamamı Şirketimize aittir. İlgili daireler 30.09.2016 tarihli portföy tablosuna dahil edilmemiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket'in müdahil 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 ile 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. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirket lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. 09.05.2016 tarihinde tebellüğ edilen karar düzeltme dilekçesine cevap dilekçesi sunulmuştur.

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

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

Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altunıç; A Blok, 41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı; A Blok, 2 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Ece Ungan, A Blok,18 no'lu daire sahibi Sayın A. Ünal Mercimek ve C Blok 10 no'lu daire sahibi Sn. Aysen Benli, Ankara 4 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/347, 2011/464, 2011/678,2012/488 ve 2013/2626 sayılı dosyalar üzerinden; A Blok, 42 no'lu daire sahibi Sayın Burak Başkale ve A Blok, 32 no'lu daire sahibi Sayın İlhan Kalay Ankara 3 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/485 ve 2013/2605 sayılı dosyalar üzerinden; C Blok, 13 no'lu daire sahibi Sayın Eray Yay ve B Blok, 35 no'lu daire sahibi Sayın A. Murat Arpınar, Ankara 7 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/515 ve 2011/516 sayılı dosyalar üzerinden; B2 Blok, 24 no'lu daire sahibi Sayın Asuman Akkaya Ankara 5 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/611 sayılı dosya üzerinden; C Blok, 23 no'lu daire sahipleri Sayın Gözde ve Emine Hale Gürgün İstanbul 2 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/813 sayılı dosya üzerinden; 2C Blok, 30 no'lu daire sahibi Sayın Filiz Direkçi ve A1 Blok, 31 no'lu daire sahibi Sayın. Yalçın Atlı, Ankara 6 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/148 ve 2013/1915 sayılı dosyalar üzerinden; 2C Blok, 40 no'lu daire sahibi Sayın Hamza Şen ve Sayın Mete Ünal, Ankara 2 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden davalar açmış olup, bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmıştır.

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

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 esas sayısı ile Sn. Eray Yay tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 14 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu, ilgili tüketici davasında, Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 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 edilmiş ve en son gerçekleşen 22 Eylül 2016 tarihli duruşmasında Ankara 7. Tüketici Mahkemesi, hakim değişikliği nedeni ile dosyanın incelemeye alınmasına ve bir sonraki duruşmanın 17 Ocak 2017 tarihinde yapılmasına karar vermiştir.

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.

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 ise davanın Şirketimiz lehine reddi gerekçeli kararına karşı Sn. Mete Önal'ın temyiz yoluna başvurmuş olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

Böylece, daha önce Ankara 6. ve 7. Tüketici Mahkemeleri'nde devam eden 3 dava için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiş iken; 2 davanın kazanılmasının 2015 yılı içinde kesinleşmesi ile 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, devam eden davaya ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'ye inmiştir.

Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nde daire sahipleri Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Arif Ünal Mercimek, Sn. Ayşe Ece Ungan, Sn. Sibel Dumanlı, Sn. Nilgün Altunıç tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/2626, 2012/488, 2011/678, 2011/464 ve 2011/347 sayılı dosyalar ile açılmış davalarda; Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı

dosyasının Yargıtay'dan dönüşünün beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla görülen duruşmalarında 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, yargı süreci devam etmektedir. 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, 2012/488 esas sayılı dosya üzerinden görülmekte olan ve Sn. Arif Ünal Mercimek tarafından açılmış davaya yönelik olarak da; 7 Ekim 2016 tarihinde, feragat nedeni ile davanın reddine, mahkeme masraflarının davacı üzerine bırakılmasına ve tüm taraflar lehine vekalet ücreti takdirine yer olmadığına karar tebliğinden itibaren 2 hafta içerisinde İstinaf yargı yolu (Ankara Bölge Adliye Mahkemeleri) açık olmak üzere karar vermiştir.

Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/611 sayılı dosya ile Sn. Asuman Akkaya tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine karar verildiği; 18 Haziran 2015 tarihinde görülen davada ise, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'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 belirlediği bilgisi Şirket'e tebliğ edilmiştir.

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 kabul olmak üzere, Şirketimiz lehine reddine karar verdiği; Gerekçeli Karar'da, Şirketimiz'in inşaat ruhsatı, sözleşme hükümleri ve imar planına uygun bir şekilde edim yükümlülüğünü yerine getirdiği, taşınmazın tapu devrini bilahare yaptığı, bilahare ihbar olunan idarece yıkım kararının alınmasında davalılara yüklenebilir bir kusurun ve hukuka aykırı bir durumun söz konusu olmadığı, davacının oluşturduğunu iddia ettiği maddi ve manevi zararlar konusunda sorumlu idari makamlara yönelik



hak arama hürriyetinin mevcut olduğu, ancak iddia olunan zarardan Şirketimiz'in sorumlu tutulamayacağı hüküm altına alınmıştır. Daha önce UYAP Sistemi üzerinden temin edilen söz konusu gerekçeli karar aslı, 20 Ağustos 2015 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiş olup, Sn. Yalçın Atlı tarafından Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/1915 esas, 2015/1143K sayılı kararına istinaden temyiz yoluna başvuru dilekçesi verildiği bilgisi 4 Eylül 2015 tarihinde öğrenilmiştir.

Sn. Gözde Gürgün-Emine Hale Gürgün (C blok, 23 nolu daire sahibi) tarafından Şirketimiz'e karşı İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi nezdinde açılan 2011/813 esas dosya sayılı davada; Mahkeme, Ankara-Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararının kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine, taraf vekillerince karar örnekleri sunulduğunda taraflara yeni duruşma gününün ayrıca tebliğine karar verdiği bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan 2013/2605 esas sayılı dosya ile Sn. İlhan Kalay (A blok, 32 nolu daire sahibi) tarafından açılmış tüketici davasında; Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesi ile Şirketimiz lehine yıkım kararını iptal eden Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklendiği, ilgili dava dosyasına, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı davasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 12 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu 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 Şirketimize tebliğ edilmiştir. 12 Ocak 2016 tarihinde ise karşı tarafın son karara ilişkin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

### **3. Elit Residence**

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

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

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

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

## **5. 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 2 tanesi rapor tarihi itibarıyla kiralanmış durumdadır. Ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kiralanmamış boş daire de 17 Ekim 2016 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı ile kiraya verilmiştir.

## **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, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a) nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirketin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

			30 Eylül 2016 (TL)	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2015 (TL)
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>		
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>15.418.560</b>	14.848.759
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>76.631.340</b>	146.993.119
<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>4.254.517</b>	13.390.354
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>96.509.758</b>	175.437.573
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>16.111.632</b>	84.191.945
<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>62.610.445</b>	71.345.487
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>17.787.681</b>	19.900.141
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>96.509.758</b>	175.437.573
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (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)	<b>15.370.774</b>	14.841.390
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>15.418.560</b>	14.848.759
<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)	-	63.216.105
<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>2.424.718</b>	4.714.718
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek 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>25.055</b>	5.276

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2016 (TL)	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2015 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	95,3%	92,2%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,3%	0,1%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	36,03%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,2%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	29,6%	124,6%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,05%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,03%	0,00%

## **2016 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler**

- 21 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Faik Açıkalin ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi), Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi) ve Sn. Bahar Tunçel Uslu (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 yönetimi, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin portföyündeki İstanbul İli, 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parseller ve Gelişim Gayrimenkul'ün portföyündeki 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan Riva Doğu arsalarının satılmasına yönelik hazırlıklara başlanmasına Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul'un 22 Aralık 2014 tarih ve 04 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.104 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray A.Ş. Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04

numaralı Gelişim Gayrimenkul Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grubumuzun nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ne satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

- Şirket Yönetim Kurulu 12.04.2016 tarihli toplantısında Şirket'in; sermayesine %100 oranında iştirak etmiş olduğu doğrudan bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 134'üncü ile 158'inci maddeleri ve ilgili diğer hükümleri; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK")'nın 19 ve 20'nci maddeleri ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın "Birleşme ve Bölünme Tebliği" ile "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle, Şirket bünyesinde birleşilmesine, Şirket'in devrolacak Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin oy hakkı veren paylarının tamamına sahip tek ortak olduğundan, Birleşme İşlemi'nin TTK'nun 155 ve 156'ncı maddeleri ile SPK'nın Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin 13'üncü maddesi kapsamında "kolaylaştırılmış usulde birleşme" hükümleri dahilinde yürütülmesine karar vermiş ve bu kapsamda birleşme işlemi ile ilgili iş ve işlemler yerine getirilmiş ve devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmeye ilişkin duyuru metni birleşmenin 31.12.2015 finansal tabloları üzerinden gerçekleştirilmesi uygun görülmek suretiyle 28.06.2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmıştır. Söz konusu birleşme işlemi 09.08.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

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 2016 yılının ilk dokuz aylık döneminde herhangi bir uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası verilmemiştir.
- Şirketimiz 04.02.2016 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %14,50 faizli, 16.700.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 01.04.2016 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %12,30 faizli, 27.000.000 TL tutarında 4 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 14.04.2016 tarihinde, vadesi dolan 5.082.080 USD tutarında kredinin yenilenmesi için, Vakıfbank aracılığıyla %3,30 faizli, 5.082.080 USD tutarında 6 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.

- Şirketimizin, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında KDV Hariç 684.000 USD (1.989.346 TL) tutarındaki ekspertiz değeri ile yer alan; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Levent Loft Bahçe'deki konutlarından 12. Kat 51 No.lu bağımsız bölümün KDV Hariç 702.970 USD (2.134.358 TL) bedelle satışı ve tapu devri 18 Şubat 2016 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan ve arsa sahibi olarak Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ('Koray Yapı') ile Hasılat Paylaşımı sözleşmesi bulunan (%43'ü Koray Yapı'ya, %57'si Şirketimize ait olmak üzere) Ankara ili, Çankaya İlçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı Ankara-Ankara projesi konutlarından; ekspertiz değeri KDV Hariç 354.000 TL ve Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolüne göre %100'ü Şirketimize ait olan B-2 Blok 44 No'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 574.257,43 TL bedelle satışı ve tapu devri 9 Şubat 2016 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan ve arsa sahibi olarak Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ('Koray Yapı') ile Hasılat Paylaşımı sözleşmesi bulunan (%43'ü Koray Yapı'ya, %57'si Şirketimize ait olmak üzere) Ankara ili, Çankaya İlçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı Ankara-Ankara projesi konutlarından; 30.12.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda toplam değeri KDV Hariç 466.338 TL olarak takdir edilmiş ve Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolüne göre %57'si Şirketimize ait olan A Blok 45 No'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 590.678 TL bedelle satışını ve tapu devrini 18.05.2016 tarihinde tamamlamıştır.
- Şirketimiz esas sözleşmesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile uyumlaştırılmasına yönelik olarak 20 Kasım 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, esas sözleşmenin 3., 7., 9., 11., 12., 15., 16., 18., 19., 20., 21., 23. ve 31. maddelerinin tadil edilmesi ve "Esas Sözleşme Değişikliği" başlıklı 36. maddenin esas sözleşmeye ilave edilmesi için; Sermaye Piyasası Kurulu ile 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. Sermaye Piyasası Kurulu 12233903-325.99-E.737 sayılı ve 20 Ocak 2016 tarihli kararı ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ise 67300147-431.02 sayılı kararı ile söz konusu tadil metnine uygunluk vermiştir. 21 Mart 2016 tarihinde toplanan Olağan Genel Kurulu'nda söz konusu ana sözleşme değişikliği onaylanmıştır.
- 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.

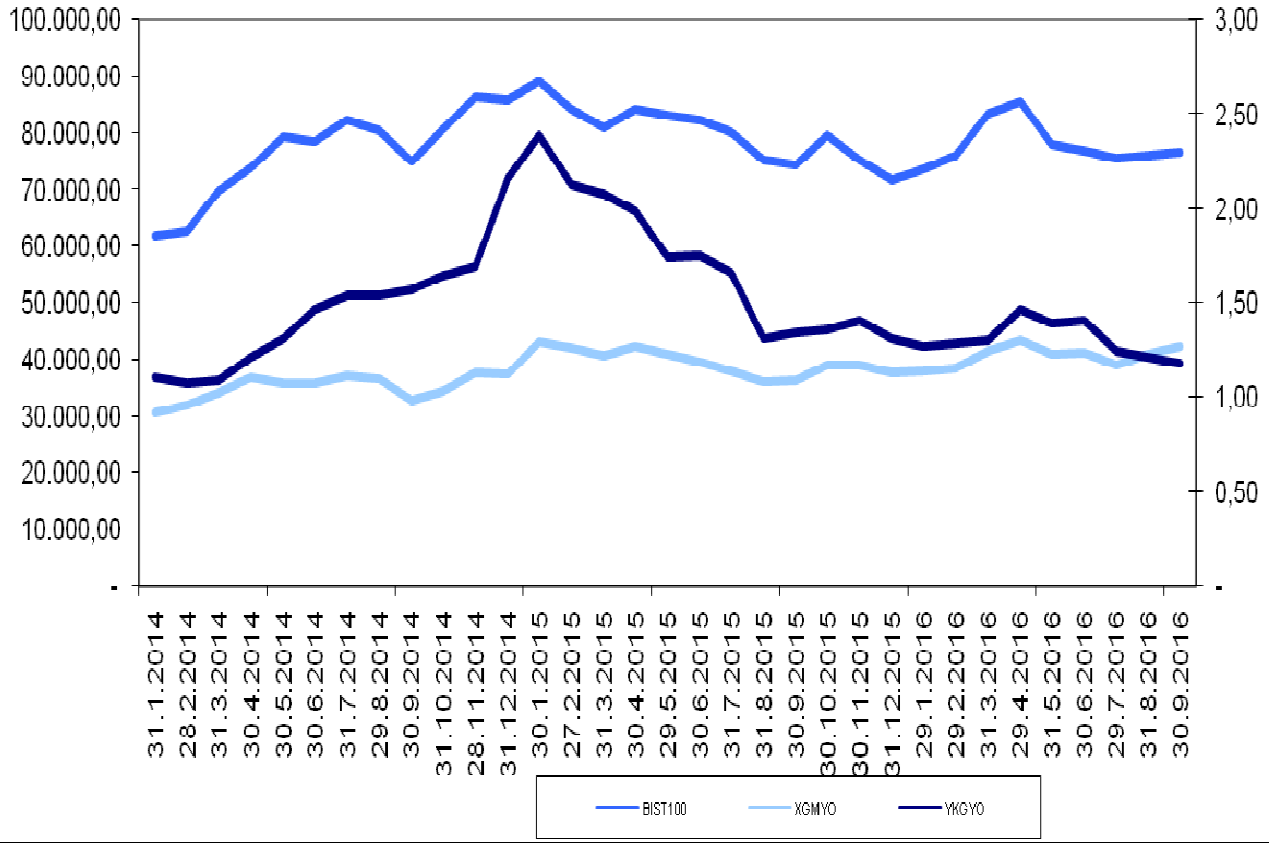
- Yönetim Kurulumuzun 08.09.2016 tarihli toplantısında, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2017 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (A member of PricewaterhouseCoopers) seçilmesine ve bu seçimin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- Şirketimiz 11.10.2016 tarihinde, vadesi dolan 5.082.080 USD tutarında kredinin yenilenmesi için, Vakıfbank aracılığıyla, %3,75 faizli, 5.082.080 USD tutarında 6 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.

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

Bu kapsamda Şirketimiz, B Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. 30 Eylül 2016 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 42.218, BIST 100 Endeksi ise 76.888 seviyesindedir.

### Aylık Bazda Karşılaştırmalı Fiyat Grafikleri





**1 Ocak – 30 Eylül 2016 tarihli hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>47.816.484</b>	<b>55.989.957</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	155.631	209.260
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	520.344	687.653
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.402.166	5.499.155
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	869.104	602.645
Stoklar	9	21.913.480	27.033.693
Finansal yatırımlar	5	15.370.774	14.841.390
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	284.695	35.968
Peşin ödenmiş giderler		470.406	562.722
Diğer dönen varlıklar	10	2.829.884	6.517.471
<b>Duran varlıklar</b>		<b>55.036.685</b>	<b>125.549.756</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	114.601	119.960
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	53.297.925	118.503.376
Maddi duran varlıklar		1.525.728	1.596.940
Maddi olmayan duran varlıklar		29.333	56.598
Peşin ödenmiş giderler		23.261	10.018
Ertelenmiş vergi varlığı	17	45.837	64.370
Diğer duran varlıklar	10	-	5.198.494
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>102.853.169</b>	<b>181.539.713</b>

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla**  
**özet konsolide finansal durum tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		<b>Bağımsız incelemeden geçmemiş</b>	Bağımsız denetimden geçmiş
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 30 Eylül 2016</b>	<b>Önceki dönem 31 Aralık 2015</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>30.081.570</b>	100.288.964
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>16.111.632</b>	84.191.945
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara borçlar</i>	7, 18	<b>393.165</b>	802.543
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	<b>2.565.107</b>	3.017.358
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	<b>946.790</b>	676.512
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	<b>698.989</b>	422.211
Ertelenmiş gelirler		<b>573.001</b>	2.491.879
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	16, 23	<b>8.792.886</b>	8.686.516
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.432.573</b>	8.409.680
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	<b>81.606</b>	74.892
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		<b>683.586</b>	667.059
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	16, 23	<b>7.667.381</b>	7.667.729
<b>Özkaynaklar</b>		<b>64.339.026</b>	72.841.069
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>63.647.521</b>	72.205.548
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Diğer kazanç/ (kayıplar)</i>		<b>(233.630)</b>	(196.216)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>5.228.249</b>	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları		<b>(64.275.660)</b>	(69.953.783)
Net dönem karı / (zararı)		<b>(8.520.613)</b>	5.844.853
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>691.505</b>	635.521
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>102.853.169</b>	181.539.713

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Hasılat		31.345.064	9.342.452	44.083.737	14.773.902
Satışların maliyeti (-)		(26.454.069)	(8.149.780)	(36.583.342)	(12.550.802)
<b>Brüt kar</b>		<b>4.890.995</b>	<b>1.192.672</b>	<b>7.500.395</b>	<b>2.223.100</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(6.032.747)	(1.611.671)	(5.189.389)	(902.494)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.229.187)	(234.763)	(992.287)	(424.099)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1.834.598	833.460	14.431.761	2.630.559
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(3.690.659)	(1.558.585)	(7.329.243)	(1.636.925)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>(4.227.000)</b>	<b>(1.378.887)</b>	<b>8.421.237</b>	<b>1.890.141</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		75.294	21.102	59.365	23.280
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>(4.151.706)</b>	<b>(1.357.785)</b>	<b>8.480.602</b>	<b>1.913.421</b>
Finansman gelirleri	20	3.042.360	939.433	4.234.960	1.908.021
Finansman giderleri	20	(4.975.598)	(1.111.651)	(14.570.249)	(4.168.305)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>(6.084.944)</b>	<b>(1.530.003)</b>	<b>(1.854.687)</b>	<b>(346.863)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(2.071.608)</b>	<b>(126.998)</b>	<b>(619.927)</b>	<b>(456.963)</b>
Dönem vergi gideri	17	(2.043.666)	(106.024)	(616.094)	(438.176)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	17	(27.942)	(20.974)	(3.833)	(18.787)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>(8.156.552)</b>	<b>(1.657.001)</b>	<b>(2.474.614)</b>	<b>(803.826)</b>
Durdurulan faaliyetler dönem karı / (zararı)		-	-	-	-
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>(8.156.552)</b>	<b>(1.657.001)</b>	<b>(2.474.614)</b>	<b>(803.826)</b>
<b>Dönem karı / (zararının) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		364.061	136.894	219.622	(909)
Ana ortaklık payları		(8.520.613)	(1.793.895)	(2.694.236)	(802.917)
<b>Pay başına kar / (zarar)</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar / (zarar)		(0,2039)	(0,0414)	(0,0619)	(0,0201)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kar / (zarar)		-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider)</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(65.265)	(38.182)	(71.534)	(54.744)
Ertelenmiş vergi etkisi		9.409	4.506	5.995	4.111
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		18.442	8.832	11.749	8.056
<b>Toplam kapsamlı kar / (zarar)</b>		<b>(8.212.408)</b>	<b>(1.690.677)</b>	<b>(2.540.153)</b>	<b>(854.459)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		345.619	128.062	207.873	(8.965)
Ana ortaklık payları		(8.558.027)	(1.818.739)	(2.748.026)	(845.494)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	Aktüeryal Kazanç/ Kayıp	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(196.216)</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>5.844.853</b>	<b>72.205.548</b>	<b>635.521</b>	<b>72.841.069</b>
Transferler	-	-	166.730	-	5.678.123	(5.844.853)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(289.635)	(289.635)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(37.414)	-	-	(37.414)	(18.442)	(55.856)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(8.520.613)	(8.520.613)	364.061	(8.156.552)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(37.414)</b>	<b>-</b>	<b>(8.520.613)</b>	<b>(8.558.027)</b>	<b>345.619</b>	<b>(8.212.408)</b>
<b>30 Eylül 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(233.630)</b>	<b>(64.275.660)</b>	<b>(8.520.613)</b>	<b>63.647.521</b>	<b>691.505</b>	<b>64.339.026</b>
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(87.106)</b>	<b>(101.014.831)</b>	<b>31.061.048</b>	<b>66.469.805</b>	<b>627.210</b>	<b>67.097.015</b>
Transferler	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(231.452)	(231.452)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(53.790)	-	-	(53.790)	(11.749)	(65.539)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(2.694.236)	(2.694.236)	219.622	(2.474.614)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(53.790)</b>	<b>-</b>	<b>(2.694.236)</b>	<b>(2.748.026)</b>	<b>207.873</b>	<b>(2.540.153)</b>
<b>30 Eylül 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(140.896)</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>(2.694.236)</b>	<b>63.721.779</b>	<b>603.631</b>	<b>64.325.410</b>

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2016	Bağımsız incelemeden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak-30 Eylül 2015
<b>A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(8.156.552)	(2.474.614)
<b>Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	130.629	149.810
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		24.067	46.812
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.946.974)	(8.929.301)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(1.825.352)	(257.767)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	3.699.977	6.595.865
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(80.636)	1.511.047
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		1.822.881	619.927
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(755)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(666.321)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>(6.331.960)</b>	<b>(3.405.297)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		3.198	(1.744.474)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		5.120.213	14.924.933
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(578.137)	(1.534.628)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		8.965.154	2.376.827
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		432.342	671.182
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>7.610.810</b>	<b>11.288.543</b>
Alınan faiz	20	1.825.352	114.545
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(2.071.608)	(626.274)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(72.810)	(156.841)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları</b>		<b>7.291.744</b>	<b>10.619.973</b>
<b>B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.678
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(32.152)	(104.958 )
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	65.205.451	1.796.172
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>65.173.299</b>	<b>1.694.892</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Kredilerden nakit girişleri		120.925.060	127.917.394
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(184.060.660)	(138.046.273)
Ödenen temettüleri		(289.635)	(231.450)
Ödenen faiz		(9.093.437)	(2.076.236)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(72.518.672)</b>	<b>(12.436.565)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>(53.629)</b>	<b>(121.700)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>209.260</b>	<b>289.028</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>155.631</b>	<b>167.328</b>

Yukarıda yer alan konsolide finansal tabloların tamamlayıcı dipnotları, Şirketimiz internet sitesi '[www.yapikredikoray.com/MaliTablolarveDipnotlar.aspx](http://www.yapikredikoray.com/MaliTablolarveDipnotlar.aspx)' adresinde bulunmaktadır.