

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

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

**01.01.2015- 31.12.2015**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na**

### **Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte 'Grup' olarak anılacaktır) 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu*

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun konsolide finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 1 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin konsolide finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen konsolide finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



22 Şubat 2016  
İstanbul, Türkiye

## İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı.....	3
2 Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi.....	5
3 Yönetim Kurulu.....	7
4 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri.....	9
5 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	15
6 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	17
7 Vizyon & Stratejimiz.....	18
8 Ekonomik Gelişmeler.....	20
9 Sektörel Gelişmeler.....	21
10 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri.....	24
11 Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....	24
12 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	27
13 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	28
14 Şirket Etik Kuralları.....	49
15 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması.....	50
16 Bağlı Şirketler Raporu.....	56
17 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	56
18 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	61
19 Portföy Sınırlamaları.....	68
20 2015 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	69
21 Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar.....	70
22 Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	72
23 Konsolide Finansal Tablolar .....	74

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

Değerli Ortaklarımız,

2016 yılının ilk günlerinde bizleri derinden sarsan, çok üzücü bir olay yaşadık. Koç Holding'in ve Yapı Kredi'nin Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Mustafa V. Koç'u ani bir şekilde ebediyete uğurladık. Sayın Koç, ileri görüşlülüğü, vizyonu ve lider kişiliğiyle kendisini ülkemize hizmet etmeye adanmış çok değerli bir liderdi. Beklenmedik vefatı iş dünyası, ülkemiz ve hatta dünya için çok büyük bir kayıp oldu. Sayın Mustafa V. Koç'u her zaman şükran ve minnetle anacağız, kendisini çok özleyeceğiz.

2015 yılı hem ülkemiz hem de dünya için zorlu bir yıl oldu. Küresel ekonomi, gelişmiş ülkelerdeki zayıf toparlanma ve gelişmekte olan ülkelerdeki yavaşlamayla birlikte kırılğan görünümünü sürdürdü. Dünya ekonomisine baktığımızda maalesef küresel krizin üzerinden 7 yıl geçmiş olmasına rağmen, yaraların henüz tam olarak sarılamadığını, birçok ülkede yatırımların ve büyümenin, kriz öncesi seviyelerin de altında kaldığını görüyoruz.

2015 yılında da büyüme, beklentilerin altındaydı. Gelişmiş ülkeler krizden çıkış sürecini henüz tamamlayamamışken, daha önceki yıllarda dünya ekonomisinin motoru olan gelişmekte olan ülkelere büyüme konusunda sıkıntı yaşamaya başladı. Bunun sonucunda Uluslararası Para Fonu (IMF), 2015 yılı için dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminini, 2009'dan sonraki en düşük seviye olan yüzde 3,1'e indirdi.

Gelişmekte olan ekonomilerin büyümesi ise içsel ve küresel gelişmelerden olumsuz etkilendi. Brezilya ve Rusya başta olmak üzere bazı ülkelerde yaşanan siyasi krizler ve jeopolitik gerilimler, gelişmekte olan ülkelere yönelik algıyı daha da bozdu. Bunlara ek olarak, dış kaynak ihtiyacı olan gelişmekte olan ekonomilerin ABD Merkez Bankası'nın (FED) faizleri arttırmasından olumsuz etkileneceği beklentisi, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu birçok ülkede borsanın düşmesine, kurların ve faizlerin yükselmesine neden oldu.

Diğer yandan, gelişmiş ülkelerde büyüme hızları kriz öncesindeki seviyelerin gerisinde kalsa da ekonomik performansları ılımlı bir şekilde iyileşmeye devam etti. ABD'de yüzde 2,5 civarında olması beklenen büyüme, istihdam piyasasına olumlu bir şekilde yansdı ve işsizlik oranı yüzde 5'e geriledi. Her ne kadar enflasyon hala arzu edilen düzeyin çok altında olsa da FED yaklaşık 10 yıl sonra ilk kez Aralıkta faiz artışına gitti.

Avrupa'da 2014'te filiz veren ekonomik toparlanma çabaları ise 2015'te sınırlı da olsa güçlenerek devam etti. Avrupa Merkez Bankası'nın uygulamaya başladığı parasal genişleme politikasının yanısıra, tüketici ve yatırımcı güveninin kademeli bir şekilde güçlenmesi, Euro Bölgesi'nde büyümenin yüzde 1,5 civarına yükselmesini sağladı.

Türkiye'nin de tüm bu gelişmelerden etkilenmemesi düşünülemezdi. Özellikle Orta Doğu'daki karışıklıklar, Rusya krizi ve uluslararası piyasalarda gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının yüksek olması, ekonomimizi olumsuz etkiledi ve finansal piyasaların sene boyunca baskı altında kalmasına neden oldu. Ayrıca Türkiye'de 5 ay arayla yapılan iki genel seçim de siyasi belirsizliklerin gündemi meşgul etmesine neden oldu. Ancak tüm bu sıkıntılara karşın Türkiye ekonomisi 2015'te beklentilerden daha iyi bir performans sergiledi.

Özellikle yılın ilk 8 ayında konut, otomotiv ve beyaz eşya sektörleri başta olmak üzere iç talep oldukça güçlüydü. 2015 yılında konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 10,6 oranında bir büyüme ile 1 milyon 300 bin olarak gerçekleşti.

Şirketimiz ise 2015 yılında, Ankara'nın merkezi Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında Yapı Kredi Koray farkı yaratan Ankara-Çankaya projesini tamamladı ve yapı kullanım iznini aldı. İnşaatı planlandığı şekilde tamamlanan Ankara-Çankaya projesinde konut teslimatları, 2015 Nisan ayı itibarıyla başladı. Projenin ticari kısmıyla ilgili olarak da kiralama çalışmalarına devam ediliyor. Ayrıca Şirketimiz 2015 yılında, gelecek vaat eden ve şehir merkezlerinde veya merkezlere yakın bölgelerde projeler oluşturma yönündeki çalışmalarına da devam etti.

Öte yandan, önümüzdeki 4 yıllık süreçte bir seçim olmaması ve sektöre yönelik düzenleme çalışmalarına başlanması, 2016 yılı itibarıyla gayrimenkul pazarının daha da büyümesini sağlayacak. Büyüyen bu sektör içerisinde, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) da 2016 yılında yeni yatırım ve projelerine devam edecek.

En önemli sermayemiz olan yaratıcı ve yetkin insan kaynağımız, güçlü yönetim ekibimiz, kararlarımıza güven duyan yatırımcılarımız, hizmet ve ürünlerimize hayatlarında yer açan değerli müşterilerimiz ile birlikte, yükselen başarı grafiğimizi 2016 ve devamında da sürdüreceğiz. Desteklerini her zaman yanımızda hissettiğimiz hissedarlarımıza ve paydaşlarımıza en içten şükranlarımızı sunuyoruz.

Faik AÇIKALIN  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**21 MART 2016 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ**

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın seçilmesi,
2. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2015 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
3. 2015 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor özetinin okunması,
4. 2015 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerinde yapılan değişikliğin onaylanması,
6. Şirket'in 2015 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2015 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
8. Yönetim Kurulu'nun Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Amaç Ve Konu" başlıklı 3. maddesi, "Sermaye Ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. maddesi, "Portföyün İdaresi" başlıklı 9. maddesi, "Portföydeki Varlıkların Muhafazası Ve Sigortalanması" başlıklı 11. maddesi, "Portföydeki Varlıkların Değerlemesi" başlıklı 12. maddesi, "Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi Ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15. maddesi, "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. maddesi, "Yönetim Kurulu Görev Bölümü, Temsil Ve Yönetimin Devri" başlıklı 18. maddesi, "Yönetim Kurulu Ve Komite Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 19. maddesi, "Genel Müdür Ve Müdürler" başlıklı 20. maddesi, "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 21. maddesi, "Genel Kurul" başlıklı 23. maddesi ve "Karın Tespiti Ve Dağıtımı" başlıklı 31. maddelerine ilişkin tadiller ile "Esas Sözleşme Değişikliği" başlıklı 36. maddenin Şirket esas sözleşmesine ilave edilmesi ile ilgili önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddedilmesi,
9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin"; Seri III-48.1a Sayılı Tebliğ ile değiştirilen 37 inci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde pay sahiplerine bilgi verilmesi,
10. Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçilmesi,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyeleri ile Üst Düzey yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,
12. Yönetim Kurulu üyelerinin yıllık brüt ücretlerinin belirlenmesi,

13. Şirket'in 2015 yılı içinde yaptığı bağışları hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2016 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
14. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetleme kuruluşu seçiminin onaylanması,
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2015 yılında 3. Kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, Üst Düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci ve 396 ncı maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2015 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,

Dilek ve görüşler.



**Raporun dönemi :** 01.01.2015– 31.12.2015

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

**Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri**

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek 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, 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 Açıkalın	Başkan
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
H. Murat Çekici	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Niccolò Ubertalli	Üye
Adil G. Öztoprak	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi (Başkan)), (Risk Yönetim Komitesi Üyesi)
Sinan Erözlü	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkan)), (Risk Yönetimi Komitesi Üyesi (Başkan))
İrfan Aktar	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)

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

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, Şirket esas mukavelesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu

üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu, Şirket Üst Yönetimi'ne bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'nda toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2015 yılı içinde alınan kararların sayısı 57 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %94 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

2015 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 1.250,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da ise, bağımsız üyelere ödenecek aylık huzur hakkı tutarları aynı kalırken, diğer Yönetim Kurulu üyelerine Nisan 2015 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak aylık brüt 2.500,00 TL ödenmesine karar verilmiştir. Dolayısıyla, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'ndaki bağımsız üyelerimize aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize aylık brüt 2.500,00 TL huzur hakkı ödenmektedir.

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

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

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15,17,18. Maddeleri'nde belirtilen 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 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%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00	1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00	0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01	0,01%
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.

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

### **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 Açıkalın, Dışbank'ın Fortis Grubu tarafından satın alınmasının ardından Fortisbank Genel Müdürü olarak görevine devam etmiş ve bu süreçte Fortis'in uluslararası yönetiminde de görev almıştır.

Ekim 2007'de Fortisbank'taki görevinden ayrılarak Doğan Gazetecilik CEO'su olarak göreve başlayan Açıkalın, 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 Açıkalın, 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 Açıkalın, ayrıca Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Nederland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Koç Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı, Banque de Commerce et de Placements S.A.'da ve Allianz Yaşam ve Emeklilik'te Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Türkiye Bankalar Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu dönem içerisinde aynı zamanda Pioneer Investments Yönetim Kurulu Üyesi, UniCredit Tiriac İcra Kurulu Üyesi, UniCredit Bulgaristan Tüketici Finansmanı Yönetim Kurulu Üyesi, UniCredit Romanya Tüketici Kredileri Yönetim Kurulu Üyesi ve Romanya Ergo Asigurari de Vita S.A'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Niccolò Ubertalli, Şubat 2015 tarihi itibarıyla Yapı Kredi'de UniCredit'i temsilen Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili olarak görevlendirilmiştir. Ubertalli aynı zamanda, Koç Finansal Hizmetler Murahhas Üye ve İcra Başkanı Vekili ve Yapı Kredi'nin iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır. (Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Netherland, Yapı Kredi Bank Azerbajjan, 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.

**Ekrem Semih Baştaç**  
**Muhasebe Müdürü**

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1993-1995 yıllarında T.C.Maliye Bakanlığı'nda iş hayatına atılmış, 1995-1996 yılları arasında Türkiye Tütünçüler Bankası A.Ş.'de Muhasebe bölümünde çalışmıştır. 1996-2001 yılları arasında Coty

Kozmetik Ticaret A.Ş.'de muhasebe, finans ve personel departmanlarında görev almıştır. 2001-2003 yıllarında Pont Dağıtım A.Ş.'de ve 2003-2005 yıllarında Golf Gıda ve Dağıtım A.Ş.'de Muhasebe departmanlarında şef olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Muhasebe Müdürü görevine getirilmiştir. Başta, 2008 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Muhasebe Müdürü olarak görev yapmakta olup SMMM ünvanını haizdir.

**Ferhan Has**  
**İmar Mevzuat Müdürü**

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olduktan sonra, 1982 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünde iş hayatına başlayarak planlama, ruhsat, yapı kontrol birimlerinde görev aldıktan sonra, 1994'de İBB İmar Müdürlüğünde imar mevzuatından sorumlu şef ve müdür yardımcısı görevlerini üstlenmiştir.

2001'de İTÜ Mimarlık Fakültesi Restorasyon ana bilim dalında yüksek lisans programını tamamlamıştır. İstanbul 2. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunda Büyükşehir Belediyesi temsilcisi olarak görev yapmış, 2006'da Büyükşehir Belediyesinde yapılan Koruma Uygulama Denetim Müdürlüğü (KUDEB) kurucu müdür yardımcısı olarak görev aldıktan sonra 2007'de kamu hayatındaki görevine emekli olarak son vermiştir. 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İmar Mevzuat Müdürü olarak görev yapmaktadır.

**Ayhan Candüz**  
**Satış & Pazarlama Müdürü**

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

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

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları**

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



## **BAĞIMSIZLIK BEYANI**

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

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

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

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

d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

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

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

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

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

beyan ederim.

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

Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar yönetim kurulu tarafından alınmaktadır. Yönetim Kurulu, komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. 2015 yılında şu ana kadar komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk Yönetim ve Kurumsal Yönetim komitelerinden oluşmaktadır.

## **Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, Şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi'nin, şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve UFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2015 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 5 kez toplanmıştır.

## **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2015 yılı boyunca Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 3 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 üyelere seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetim Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya haricinden seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir. Risk Yönetim Komitesi, 2015 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır

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

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

Şirket için önemli olan ve süre gelen davalar ve anlaşmazlık konuları (Ankara-Çankaya projesi, Ankara-Ankara projesi davaları gibi) dışında; Ankara-Çankaya projesinde de inşaatın tamamlanma çalışmalarına devam ederek, projeyi tamamlamış ve hedeflediği şekilde Nisan 2015 tarihinden itibaren konut teslimatlarına başlamayı başarmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla de 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 yaşam alanları ve değer yaratan yatırımlar ile hedef kesimlerin beğenisini ve dikkatini çekmeyi hedeflemektedir.

## **Vizyonumuz**

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

## Stratejimiz

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

Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmek.

## Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2015 tarihi itibarıyla,

### 1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

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

### 2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

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

Sermayesi : 23.220.000 TL(\*)

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

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo finansallarına göre) 31.12.2015 tarihi itibarıyla %14'tir.

(\*)Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823m<sup>2</sup>arsalarının ("Göllü Arsaları") Şirket'in çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış

Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiş olup, ilgili satış ve tapu devir işlemleri 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Bu satış işlemi sonrasında Gelişim Gayrimenkul sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlanmış ve konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Gelişim Gayrimenkul'ün sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, 31.12.2015 tarihi itibarıyla, Yapı Kredi Koray'ın ilgili iştirakteki sermaye iştirak payı 23.220.000 TL'dir.

### **Ekonomik Gelişmeler**

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

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

Gelişmiş ülkelerde büyüme hızları kriz öncesindeki seviyelerin gerisinde kalsa da, ekonomik performans ılımlı bir şekilde iyileşmeye devam etmiştir. ABD'de %2.5 civarında olması beklenen büyüme, istihdam piyasasına olumlu bir şekilde yansırken, işsizlik oranı %5'e gerilemiştir. Her ne kadar enflasyon hala arzu edilen düzeyin çok altında olsa da, Fed yaklaşık 10 yıl sonra ilk kez olmak üzere Aralık'ta faiz artışına gitmiştir.

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

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

Dünyada bu gelişmeler olurken, ülkemizde 5 ay arayla yapılan iki genel seçim, siyasi belirsizliklerin gündemi meşgul etmesine neden olmuştur. Bunun yanı sıra, yaz aylarında yeniden patlak veren terör olayları ve artan güvenlik kaygıları ekonomiye duyulan güveni zaman zaman olumsuz etkilenmiştir. Uluslararası piyasalarda gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının zayıf olduğu bir döneme denk gelen bu gelişmeler, Türkiye'de finansal piyasaların sene boyunca baskı altında kalmasına neden olmuştur.

Dünyada ve ülkemizde yaşanan bu sıkıntılara karşın Türkiye ekonomisi 2015'te beklentilerden daha iyi bir performans sergilemiştir. Özellikle yılın ilk 8 ayında konut, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerinde olmak üzere iç talep oldukça artmıştır. Ilımlı hava koşullarının da desteğiyle, 2015'te tarımsal üretimde güçlü bir artış kaydedilmiştir. Avrupa'daki toparlanmanın etkisiyle euro cinsinden bakıldığında yaşlı kıtaya ihracatımız artmıştır. Ancak, Rusya ve Ortadoğu başta olmak üzere diğer önemli ihraç pazarlarımızdaki sıkıntılar ihracatın büyümeye arzu edilen düzeyde katkı sağlamasına izin vermemiştir. Doların euroya karşı değer kazanmasının dolar cinsinden ihracat rakamlarını suni bir şekilde düşük göstermesinin de etkisiyle toplam ihracatımız 2015'te %8.5 civarında azalmıştır.

Petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki düşüş, 2015'te ithalat faturamızın düşmesine neden olmuştur. Yatırımların zayıf seyrettiği bir sene olması itibariyle ara malı ithalatının da düşük kaldığı 2015'te toplam ithalat %15 civarında gerilemiştir. İthalatımızın ihracatımızdan daha fazla düşmesi sonucunda 2015'te hem dış ticaret, hem de cari işlemler açığımız daralmıştır.

### **Sektörel Gelişmeler**

İnşaat sektöründe ciro 2015 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında artmış, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2015 yılı 3. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,7 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %3,3 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,2 oranında artmıştır.

2015 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,8 bina sayısı %20,6, değeri %19,9, daire sayısı %23,6 oranında azalmıştır. Yapı Ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 132,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 72,3 milyon m<sup>2</sup>'si (%54,6) konut, 34,4 milyon m<sup>2</sup>'si (%26,0 konut dışı ve 25,6 milyon m<sup>2</sup>'si (%19,4) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı Ocak- Eylül döneminde kullanma amacına göre 94,5 milyon m<sup>2</sup> (%71,4) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 12,0 milyon m<sup>2</sup> (%9,1) ile ofis (işyeri) binaları izlemiştir.

Yine aynı dönemde yapı sahipliğine göre, özel sektör 110,0 milyon m<sup>2</sup> (%83,1) ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 20,2 milyon m<sup>2</sup> (%15,3) ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m<sup>2</sup> (%1,6) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 629.544 dairenin 574.478'i özel sektör, 45.611'i devlet sektörü ve 9.455'i yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

2015 yılının ilk dokuz aylık döneminde Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü illere göre 28,2 milyon m<sup>2</sup> (%21,3) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 11,2 milyon m<sup>2</sup> (%8,5) ile Ankara, 5,4 milyon m<sup>2</sup> (%4,1) ile Konya izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak olmuştur.

Daire sayılarına göre, 2015 yılının ilk dokuz aylık döneminde İstanbul ili 143.826 adet (%22,8) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 45.096 adet (%7,2) ile Ankara ve 27.599 adet (%4,4) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller ise sırası ile Hakkari, Muş ve Şırnak olmuştur.

2015 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %19,5, yüzölçümü %11,5, değeri %5,1, daire sayısı %9,9 oranında azalmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 100,2 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 59,5 milyon m<sup>2</sup>'si (%59,4) konut, 24,2milyon m<sup>2</sup>'si (%24,2) konut dışı ve 16,5milyon m<sup>2</sup>'si (%16,4) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 2015 yılının ilk dokuz ayında 74,1 milyon m<sup>2</sup> (%74,0) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 11,8 milyon m<sup>2</sup> (%11,8) ile ofis işyeri binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 89,0 milyon m<sup>2</sup> (%88,8) ile en büyük paya sahip olup, bunu 8,5 milyon m<sup>2</sup> (%8,5) ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m<sup>2</sup> (%2,7) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 516.701 dairenin 481.112'si özel sektör, 23.336'si devlet sektörü ve 12.253'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

İllere göre 18,0 milyon m<sup>2</sup> (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 10,8 milyon m<sup>2</sup> (%10,8) ile Ankara, 5,9 milyon m<sup>2</sup> (%5,9) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Tunceli olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 107.279 adet (%20,8) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 47.412 adet (%9,2) ile Ankara ve 34.709 adet (%6,7) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Muş ve Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde 2015 yılında, konut satışlarında bir önceki yıla göre %10,6 oranında artışla 1.289.320 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 239.767 adet konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip olup, İstanbul'u 146.537 adet konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 adet konut satışı (%6,0) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en düşük olduğu il ise 139 konut ile Hakkari'de olmuştur.

Türkiye genelinde 2015 yılı içinde satılan konutların 434.388 adeti ipotekli satış türünde gerçekleşmiş olup, geçen seneye göre bu türde %11,5 artış gözlenmiştir. Toplam konut



satışları içinde ipotekli satışların payı %34 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ipotekli satışlarda İstanbul 93.564 adet konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %42,2 ile Artvin olmuştur. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yıla göre %10,2 oranında artarak 854.932 olmuştur.

Diğer konut satışlarında İstanbul 146.203 konut satışı ve %17,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %61,0 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 88.928 adet diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 49.095 adet konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 115 adet konut ile Ardahan olmuştur.

2015 yılında Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yıla göre %10,5 artarak 598.667 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %46,4 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 112.491 adet konut satışı ile en yüksek paya (%18,8) sahip olurken, İstanbul'u 61.435 adet konut satışı ile Ankara ve 31.065 adet konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2015'te bir önceki yıla göre %10,7 artış göstererek 690.653 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 127.276 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 85.102 adet konut satışı ile ikinci sırayı alırken, Ankara'yı 46.731 adet konut satışı ile İzmir takip etmiştir.

Yabancılara konut satışı 2015'te bir önceki yıla göre %20,4 artarak 22.830 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2015 yılında ilk sırayı 7.493 adet konut ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla 6.072 adet konut satışı ile Antalya, 1.501 adet konut satışı ile Bursa ve 1.425 adet konut satışı ile Yalova izlemiştir.

2015 yılında ülke uyruklarına göre en çok konut satışı 4.228 konut ile Irak vatandaşlarına yapılmış olup, Irak'ı sırasıyla 2.704 konut ile Suudi Arabistan, 2.130 konut ile Kuveyt, 2.036 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.054 konut ile İngiltere 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 yasası ile İstanbul'un başlıca alt pazarları olmak üzere Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

## **Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör**

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

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

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

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

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

Yapı Kredi Koray 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 yayımlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmaktadır.

### **Satışlar**

Konsolide net ciro 56.943.555TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin konsolide kredi büyüklüğü 31.12.2015 tarihi itibarıyla 84.191.945 TL olarak gerçekleşmiştir.

## **Şirket Portföy Değeri**

Şirketimizin 2015'in 12 aylık dönemi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2015 tarihi itibarıyla 164,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 181,5 milyon TL'dir.

**Pay başına toplam aktif değeri:** 31.12.2015 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 4,11 TL olmuştur.

## **Temel Rasyolar**

31 Aralık 2015 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	31 Aralık 2014
Brüt kar marjı	<b>%17,00</b>	%11,42
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	<b>%70</b>	%59
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	<b>%95</b>	%112
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	<b>%46</b>	%47

## **Şirket Portföyü**

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2015 tarihi itibarıyla 154,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %70'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Şirket aktifinde yer alan arsa/ arazi toplamının, toplam aktif büyüklüğü içindeki oranı %20 ve para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %14.3 olarak görünmektedir.

## **Şirketin Kar Dağıtım Politikası**

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

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

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

### **2015 Yılı Temettü Dağıtımı**

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

### **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

#### **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:**

İştiraklerimiz ile beraber Şirketimizin 31.12.2015 tarihli konsolide raporları itibarıyla çalışan sayısı 38 kişi olup, kıdem tazminatı yükümlülüğü 343.167 TL'dir.

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

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

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.156.965TL'dir (31 Aralık 2014: 910.259TL). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.807.045TL'dir (31 Aralık 2014: 1.667.887TL).

### **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:**

2015 yılı içinde önemli bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

## **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**

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

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

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

2015 yılında yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve şirketin mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının tamamlanması sonrasında uygulamaya geçilmesi planlanmaktadır. Aşağıda şirketimiz bünyesinde kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülen kapsamlı çalışmalar ve ilgili bölümlerde henüz uyum sağlanamayan ilkeler ve varsa bundan kaynaklanan çıkar çatışmaları açıklanmıştır.

2015 yılı içinde 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 İlkelere, 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 İlkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.

## **BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ**

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

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

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri:

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

Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde şirketin

tanıtılması ile bu kurumlarda çalışan analistler ve araştırma uzmanlarının bilgi taleplerinin karşılanması,

Finansal raporların açıklanması ve pay sahiplerinden gelen soru ve taleplerin yanıtlanması,

Şirketin bilgilendirme politikası kapsamında, mevzuatın gerektirdiği kamuyu aydınlatma ile ilgili fonksiyonların yerine getirilmesi,

Yatırımcılara ilişkin veri tabanlarının ve kayıtların güncel ve düzenli olarak tutulmasını sağlamak,

Şirketin, sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali olan gelişmelerin izlenerek; gerekli analizlerin yapılması ve tüm paydaşların çıkarları gözetilerek strateji önerileri hazırlanması,

Pay sahipleri ile Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,

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

sağlamak gibi çalışmalardan sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Sorumluları:

Bahar Tunçel Uslu – Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (Lisans No: 203599), Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı (Lisans No: 700263)

Tel: 0 212 380 16 80

Faks: 0 212 380 16 81

Ekrem Semih Baştak – Muhasebe Müdürü

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

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

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

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

2015 yılı içinde analist/yatırımcılar ile toplantılar yapılmış ve çeşitli seminerlere iştirak edilmiştir. Bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan başvurular gecikmeksizin cevaplandırılmaya çalışılmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini temin etmek için, internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir. Yatırımcı taleplerinin yerine getirilmesinde mevzuata uyuma azami özen gösterilmekte olup, geçtiğimiz



yıl Şirketimiz ile ilgili pay sahipleri haklarının kullanımına ilişkin olarak intikal eden herhangi bir şikayet veya bu konuda bilgimiz dahilinde Şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'ne istinaden, 04.12.2015 tarih ve 2015/57 no'lu Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu'na Bölüm faaliyetlerine ilişkin 2015 yılı raporu sunulmuştur.

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

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

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

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

- Açıklanan mali tablolar ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Açıklanan portföy tabloları ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Mevcut ve gelecek projelerimiz ile ilgili bilgiler
- Özel Durum Açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Gayrimenkul sektörü ile ilgili sorular
- Borsada işlem gören hisselerimizin fiyat performansı ile ilgili sorular
- 2015 yılı içerisinde gerçekleşen gayrimenkul satışları hakkındaki sorular
- 2015 yılı içerisinde bağlı ortaklık sermaye indirimi ile ilgili bilgiler
- Şirket'e açılmış çeşitli davalar hakkındaki sorular

Kurumumuz hakkında kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulması esastır. Kurumumuz İnternet sitesini etkin iletişim yolu olarak kullanmakta ve açıklanan tüm bilgiler eş zamanlı olarak İnternet sitesinde duyurmanın yanında, pay sahiplerini ilgilendiren kapsamlı bilgi ve istatistiklere de ulaşmak mümkündür.

### **2.2.1. 2015 Yılında Bilgi Edinme Talepleri**

Yatırımcı İlişkileri Birimine gelen tüm sorular, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere yetkili kişiler tarafından gerek telefon, gerek yazılı, gerekse elektronik ortamda hemen cevaplandırılmaktadır. Bu kapsamda 2015 yılında gelen 75 civarında yatırımcı soruları telefon ve e-posta yoluyla cevaplanmıştır.

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

Ana Sözleşmemizde özel denetçi ataması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemekle beraber, Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca her pay sahibi, pay sahipliği

haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Bugüne kadar bu yönde bir talep pay sahiplerinden gelmemiştir. Ayrıca Şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da tespit edilen Bağımsız Dış Denetçi (Yapılan son Genel Kurul'da Bağımsız Dış Denetçi olarak seçilen Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (Ernst & Young Global Limited'in bir üyesidir) seçilmiştir) ve TTK 366. maddesi uyarınca kurulan iç denetim bölümü tarafından periyodik ve süreklilik gösterecek şekilde denetlenmektedir.

### **2.3. Genel Kurul Toplantıları**

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

#### **2.3.1. 2015 yılında Yapılan Genel Kurullar**

17 Mart 2015 tarihinde yapılan 2014 Faaliyet yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, %54,33 nisapla Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında gerçekleşmiştir. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 maddesi uyarınca elektronik ortamda ve kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir. Genel Kurulumuz T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde yapılmaktadır.

#### **2.3.2. Davet ve İlanlar**

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

### 2.3.3. Oy Kullanma Yöntemleri

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

### 2.3.4. Genel Kurula Katılım Esasları

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

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

2014 Yılı Olağan Genel Kurul'unda, Şirket'in herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş olup; 2015 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 50.000,-TL olması oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

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

### 2.3.5. Toplantı Tutanakları

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

### **2.3.6. Özellikli İşlemler**

Şirketin sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar ile II.17.1 sayılı tebliğ uyarınca Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlemler Genel Kurul tarafından verilmektedir. Şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle mal varlığı alımı, satımı gibi önemli nitelikteki Şirket'in rutin faaliyetlerinin bir parçası olan kararlar için Genel Kurul'u toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmayacağından; şirket esas sözleşmesi çerçevesinde; bu tarz kararlar Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır.

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

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

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

### **2.4.1. İmtiyazlı Paylar**

Yapı Kredi Koray hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirketimizde sadece Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2/3'ünün aday gösterilmesi açısından A Grubu pay sahiplerine imtiyaz tanınmıştır. Bunun haricinde Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır.

### **2.4.2. Oy Hakkı Kullanımı**

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; tüm pay sahiplerine eşit, kolay ve uygun şekilde oy kullanımı sağlanmaktadır. Şirketimizde oy hakkını haiz olan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Şirketimiz, Genel Kurul toplantılarında oy hakkının kullanılması bakımından kurumsal temsile önem verir ve kurumsal temsilin işlerliğini sağlayacak önlemleri alır. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin beraberinde bir hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

### **2.4.3. Oylama Yöntemi**

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

### **2.4.4. Azlık Hakları**

Şirketimizde TTK ve SPK düzenlemelerine uygun olarak azlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 2015 yılında Şirketimiz'e bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır.

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

### **2.5.1. Kar Dağıtım Politikası**

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

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

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

### **2.5.2. Kar Dağıtım Zamanı**

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

## **2.6. Payların Devri**

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

## **BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK**

### **3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği**

Yapı Kredi Koray internet sitesinde ([www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com)) hem güncel hem de geçmişe dönük periyodik olarak güncellenen bilgiler yer almaktadır. İnternet sitemizde yer alan

bilgilerin içeriğini yansıtacak ve yeterli bilgiyi uluslararası yatırımcılara verebilecek şekilde İngilizce olarak hazırlanan bilgilere de Şirketin web sayfasında yer vermeye çalışılır.

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

- Kuruma ait detaylı bilgiler
- Stratejik hedef ve ilkeler
- Yönetim Kurulu üyeleri ve şirket üst yönetimi hakkında bilgi
- Şirketin ortaklık yapısı
- Şirket ana sözleşmesi
- Ticaret sicil bilgileri
- Projeler ve şirkete ilişkin özet bilgiler
- Periyodik finansal tablolar, finansal bilgiler, göstergeler ve analiz raporları
- Faaliyet raporları
- Basın açıklamaları
- KAP'da yapılan özel durum açıklamaları
- Hisse senedi ve performansına ilişkin bilgi, grafikler
- Yatırımcı sunumları ve bültenler
- Genel Kurul davet metni, toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar cetveli
- Vekaletname örneği
- Kurumsal Yönetim uygulamaları ve uyum raporu
- Kâr dağıtım politikası, tarihçesi ve sermaye artırımları
- Bilgilendirme politikası

• Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası

• Ücret Politikası

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

### 3.1.1. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

Yapı Kredi Koray sermaye yapısı internet sitemizde, faaliyet raporlarımızda ve ilgili belgelerde yayınlanmaktadır. Şirketimiz ortaklık yapısı ile gerçek kişi nihai hakim pay sahibi/sahiplerinin ortaklık yapısı aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir.

Ortaklarımızın Adı	İştirak Yüzdesi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Grubu	Türü
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	26,01	10.404.000,00	10.404.000,00	A	Nama
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.(*)	7,78	3.115.999,98	3.115.999,98	A	Nama
Murat Koray	5,00	2.000.000,01	2.000.000,01	A	Nama
Selim Koray	5,00	2.000.000,01	2.000.000,01	A	Nama
Semra Turgut	5,00	2.000.000,00	2.000.000,00	A	Nama
Süleyman Yerçil	0,80	320.000,00	320.000,00	A	Nama
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000,00	400.000,00	A	Nama
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000,00	160.000,00	A	Nama
Necdet Öztürk	0,00	1,00	1,00	A	Nama
Halka açık kısım	49,00	19.600.000,00	19.600.000,00	B	Hamiline
Toplam	100,00	40.000.000,00	40.000.000,00		

\*Yapı ve Kredi Bankası halka açık "B" tipi hisselerinden de %4.44 oranında satın aldığından A ve B tipi hisseleri toplamının oranı %30.45 seviyesindedir.

\*\*22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirket'in dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait 3.015.999,98 adet hisse ile Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ye ait 100.000,00 adet hisse satın alınmış olup; bu işlemle birlikte 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki payı 3.115.999,98 adet (%7,78) olmuştur.

### 3.2. Şirket Faaliyet Raporu

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

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



## **BÖLÜM IV- MENFAAT SAHİPLERİ**

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

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

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

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

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

Çalışanlarımız önemli duyurular, yönetim değişiklikleri ve basın açıklamaları konusunda düzenli olarak bilgilendirilmekte, ayrıca, bazı önemli duyurular ve üst yönetiminin mesajları elektronik posta yoluyla anında tüm çalışanlara iletilmektedir. Ayrıca ayda en az bir defa olmak üzere Genel Müdür başkanlığında şirket çalışanlarının katıldığı süregelen işlemlerle ilgili koordinasyon sağlama amaçlı düzenli toplantılar yapılmakta ve bu toplantılar, Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

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

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

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

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

### 4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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

Bu amaca yönelik olarak İnsan Kaynakları Politikaları çerçevesinde Şirketimiz,

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

#### 4.3.1. İnsan Kaynakları Politikasının Uygulanması

Yapı Kredi Koray çalışanlarına değer verir ve çalışan haklarına saygılı davranır. İşe alırken çalışanlar ile yapılan sözleşmede, şirketin ve çalışanın karşılıklı sorumluluklarının, çalışma standartlarının tanımlandığı Personel Yönetmeliği'nde çalışanın işe alımından işten ayrılışına kadar insan kaynaklarına yönelik tüm süreçler yer almaktadır. İnsan Kaynakları Birimi, insan kaynakları politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. 2015 yılı içinde çalışanlarımızdan fırsat eşitliğine aykırı ya da ayrımcılığa sebebiyet verecek bir husus hakkında, Şirketimiz herhangi bir şikayet almamıştır.

Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir. Böylece sağlanan fırsat eşitliği çerçevesinde, performans ve yetkinlik değerlendirme sonuçları göz önüne alınarak potansiyeli en yüksek çalışanların belirlenmesi ve hızla daha üst sorumluluklara taşınması sağlanmaktadır. Şirket çalışanları için kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde bir tazminat politikası yürütmemektedir. Çalışanlardan ise; performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri, yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde olamayacakları gibi kendilerine menfaat temini tekliflerini anında yönetime iletmekle yükümlü olduklarının bilincinde olmaları beklenmektedir. Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikalı iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır. Ayrıca şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli

geliştirmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmalar insan kaynakları politikamızın önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

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

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

## **BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU**

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

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

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 17 Şubat 2015 tarihinde sunulan; 16 Şubat 2015 tarihli Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite Raporu'nda bağımsız üye sayısı üç olup, bu kişilerin adaylık beyanları ve özgeçmişleri söz konusu rapor doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun yine 17 Şubat 2015 tarihli toplantısında değerlendirilerek ilgili bağımsız üye adaylarının Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmalarına karar verilmiştir.

II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereği, Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranını %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.

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

Yönetim Kurulu üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır:

H. Faik Açıkalın:Yönetim Kurulu Başkanı, İcrada görevli değil, Yapı Kredi Bankası CEO, 17 Mart 2015tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Süleyman Yerçil:Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İcrada görevli değil, Koray Grubu Yönetim Kurulu Başkanı, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olup 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Ahmet Ashaboğlu:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Koç Holding CFO, 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Niccolò Ubertaini:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Yapı Kredi Bankası Genel Müdür Vekili, 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Selim Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, İş Adamı, 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

H.Murat Çekici:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Koray Grubu'nda Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür, 24.08.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Adil Öztoprak:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Serbest Yeminli Mali Müşavir, Denetim Komitesi Üyesi (Başkanı) ve Risk Yönetim Komitesi Üyesi olup 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Sinan Erözlü:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık Kurumsal Finansman Müdürü, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkanı) ve Risk Yönetim Komitesi Üyesi (Başkanı) olup 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

İrfan Aktar:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, İş Adamı, Denetim Komitesi Üyesi olup 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

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

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

2015 yılı içinde mevcut bağımsız üyelerimiz için bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, görev taksimine ilişkin karar almak suretiyle Yönetim Kurulu Başkan ve vekilleri tespit edilmektedir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olduğu takdirde, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi hükümleri uygulanmaktadır. Sn. H.Murat Çekici, Şirket Yönetim Kurulu'nda Sn. Murat Koray'dan boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 24.08.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu üye seçimleri Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedür göz önüne alınarak gerçekleştirilir.

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

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

H.Faik Açıkalın:Yönetim Kurulu Başkanı,Yapı Kredi Bank CEO, Koç Holding Bankacılık ve Sigortacılık Grup Başkanı

Süleyman Yerçil:Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Koray Grubu Yönetim Kurulu Başkanı

Ahmet Ashaboğlu:Yönetim Kurulu Üyesi, Koç Holding CFO

Niccolò Ubertalli:Yönetim Kurulu Üyesi, Yapı Kredi Bank Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili

Selim Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, İş Adamı

H.Murat Çekici:Yönetim Kurulu Üyesi, Koray Grubu'nda Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Adil Öztoprak:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Serbest Yeminli Mali Müşavir

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

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

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

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

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

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

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

Yönetim Kurulunun Faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu, SPK'nın ilgili mevzuatı ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yapılan tüm ilişkili taraf işlemleri SPK'nın Seri:IV,No:52 ve Seri: II.17.1 Tebliği çerçevesinde gerçekleştirilir. 2015 yılı içinde Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte bir işlem gerçekleşmemiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara karşılık 8.600.000 TL karşılığı sigorta yaptırılmıştır.

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

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, şirket esas sözleşmesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu diğer üyelerin onayına sunabileceği gibi, Şirket üst yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Yatırımcı İlişkiler Bölümünde toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır.

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

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

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

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2015 yılı içinde aldığı karar sayısı 57 olmuştur.

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

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

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

Esas Sözleşme'de özellikle belirtilmemekle birlikte, uygulamada SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan IV. Bölümü'nün 4.4 numaralı maddede geçen konularda Yönetim Kurulu tarafından fiilen katılım sağlanmaktadır. SPK'nın III-48.1 ve III-48.1a sayılı tebliğleri, 21. Madde uyarınca; aynı maddede belirtilen özellik arz eden işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan Yönetim Kurulu kararlarının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oy birliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir. Bugüne kadar böyle bir durum yaşanmamıştır.

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

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

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

Faaliyetlerimizi düzenleyen, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. Maddesi'ne göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bu Tebliğ'in 4. Maddesi'nin (g) bendi anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395 ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

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

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan

kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır. Bu komiteler aşağıdaki prensipler doğrultusunda çalışmaktadırlar.

### **5.3.1. Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi, 2015 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 5 kez toplanmıştır.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine eder. Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 3 kez toplanmıştır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden seçilmekte olup, gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilebilir. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

### **5.3.3. Risk Yönetim Komitesi**

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim Komitesi, 2015 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır. Risk yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetimi Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir.

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

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

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

Yapı Kredi Koray'ın maruz kaldığı başlıca riskler; finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini "Risk Yönetim Komitesi" adı altında 27 Temmuz 2014 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2015 yılı içerisinde altı defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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

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

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



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

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 İç Kontrol Departmanı İç Yönetmeliği onaylanmıştır. Rapor tarihi sonrası 2016/ 01 sayı ve 04.01.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile söz konusu yönetmelik revize edilmiştir.

2015/ 45 sayı ve 11.09.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Çıkar Çatışması ve Bilgi Güvenliği Politikası kabul edilmiş ve ilgili taraflarla paylaşılmıştır ve 2015/ 47 Yönetim Kurulu kararı ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası 16.09.2015 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

#### **Misyonumuz**

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

#### **Vizyonumuz**

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış ve satış sonrası müşteri ilişkileri ile finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Dünya'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi;
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim, pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik

işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda sektörün lider kuruluşlarından biri olmayı;

- Optimum risk-getiri performansı sürekliliği ile ortakları ve müşterilerine değer yaratan projeler hedeflemektedir.

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

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

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

Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu ve üst yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur, ayrıca üst yönetiminin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.

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

Yönetim Kurulu üyeleri ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticiler için Ücret Politikası çerçevesinde yapılan ödemeler toplamı her yıl Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak şekilde olmasına özen gösterilir. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel olarak faaliyet raporları ve mali tablo dipnotları vasıtasıyla düzenli olarak kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Şirketimizin "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için Ücret Politikası" 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurulumuzda onaylanmış olup Şirketimizin internet sitesinde yer almaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey yöneticiler için "Ücretlendirme Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Genel Kurul toplantılarında, toplantı gündemine madde konularak pay sahiplerine bilgi verilmektedir.

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

## **Genel Kurul Bilgileri**

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

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

## **Şirket Etik Kuralları**

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

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

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

## **Şirket ile Çalışan İlişkileri**

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

Bu çerçevede;

- İşe alma ve istihdamda tek ölçü olarak işe uygunluk vasfını aramak, ayrımcılık yapmadan fırsat eşitliği sağlamak,
- Şirketi ileriye götürecek en nitelikli gençleri ve deneyimli profesyonelleri kazanmaya çalışmak,
- Çalışanların yeteneklerinden, gücünden ve yaratıcılığından azami fayda sağlamak,
- Çalışanların eğitilmesi, yönlendirilmesi ve geliştirilmesi için imkan ve fırsat eşitliği sağlamak,

- Adil ve rekabetçi ücret politikaları, etkin ve objektif performans değerlendirme sistem ve uygulamalar ile başarıları ödüllendirmek,
- Yükselme ve ödüllendirmede fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını artırmak,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamak,
- Çalışanlara temiz, sağlıklı ve güvenli çalışma koşulları sağlamak,
- İşbirliği ve dayanışmanın en önemli unsur olduğu şeffaf ve karşılıklı saygıyı teşvik eden, çalışma ortamını yaratmak ve kalıcı kılmak,
- İşyerinde tacize hiç bir şekilde müsaade etmemek,
- Çalışanların görüş ve önerilerini değerlendirmek, yanıtlamak ve motivasyon artırıcı tedbirler almak;
- Çalışanlar ile ilgili özel bilgileri, hukuki zorunluluk haricinde, çalışanın izni ve bilgisi olmadan üçüncü şahıslarla paylaşmamak,
- İnsan haklarına saygılı olmak,

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

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

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

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

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

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

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

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

### **Kredi Riski**

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

### **Faiz Oranı Riski**

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

### **Likidite Riski**

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

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

### **Döviz Kuru Riski**

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

### **Sermaye Risk Yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortakları ve diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un

faaliyetlerinin devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikaları sağlayabilmektir. Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır.

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

### **Şirket Risk Yönetim Misyonu**

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

### **Risk Yönetim Komitesi**

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

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

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistematığı çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve Şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,

- Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimi,
- Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmektir.

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

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

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

Şirketin 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 amacına yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2015 yılı ilk çeyreğinde altı defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 17 Mart 2015 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 27 Mart 2015 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Eröztlü'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 2015 itibarıyla yıl içinde olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

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

2015 yılı içinde 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 ayırımının yapıp yapılmadığını; çift aşamalı çapraz kontrol ve imza usullerinin tesis edilip edilmediğini; ve belirli limitlerin üzerindeki işlemler için onay verme seviyeleri de dahil olmak üzere yetkilendirme ve sorumlulukların açıkça tanımlanıp tanımlanmadığını kontrol etmek.
- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak.
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemek.
- Konsolide mali tablolar verileri ile bilgilerin doğruluğunu kontrol etmek amacıyla gerekli süreçleri oluşturup kontrollerini yapmak.

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

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

2015 faaliyet dönemi içinde, 2015/ 22 sayı ve 22.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile İç Kontrol Departmanı İç Yönetmeliği onaylanmıştır. Rapor tarihi sonrası 2016/ 01 sayı ve 04.01.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile söz konusu yönetmelik revize edilmiştir.

2015/ 45 sayı ve 11.09.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Çıkar Çatışması ve Bilgi Güvenliği Politikası kabul edilmiş ve ilgili taraflarla paylaşılmıştır ve 2015/ 47 Yönetim Kurulu kararı ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası 16.09.2015 tarihinde onaylanmıştır.

## **Genel Kurul**

2014 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 17 Mart 2015 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.

## **Bağlı Şirket Raporu**

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirketin hâkim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar, Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar'ın 28 no'lu dipnotunda yer almaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 18 Şubat 2016 tarihli Rapor'da "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortaklarının ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2015 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır." denilmektedir.

## **Ekspertiz Rapor Özetleri**

### **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 ilçesi, 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 23.12.2014 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda toplam değeri 1.796.172 TL olarak takdir edilmiş 28 No'lu Bağımsız Bölümün satışını ve tapu devrini 21.07.2015 tarihinde gerçekleştirmiş olup, 31 Aralık 2015 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 değerlendirme 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>7.600.00</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 itibarıylaTSKB 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.

## **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 ve 31Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ve ilgilili dipnotlarında referans olarak kullanılan 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 29.12.2015tarihi 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 Nolu B.B. Değeri	340	10.000	3.400.000	1.166.101
17. Kat 42 Nolu B.B. Değeri	340	10.400	3.536.000	1.212.745

### 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
<b>TOPLAM (TL)</b>			<b>63.216.103,50</b>	<b>21.284.166,69</b>
<b>PİYASA DEĞERİ (TL)</b>			<b>63.216.000,00</b>	<b>21.284.000,00</b>
<b>KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)</b>			<b>74.594.880,00</b>	<b>25.115.120,00</b>

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları:

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEYKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	YEVMIYE	ÇİLT 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	1492	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

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

### **1. Ankara Çankaya Projesi**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi,2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına 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 sonlanmışır.

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

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

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

## 2. Ankara Ankara Projesi

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

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

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 kararlaştırmıştır.

Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

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

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

Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altunıç; A Blok, 41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı; A Blok, 2 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Ece Ungan, A Blok, 18 no'lu daire sahibi Sayın A. Ünal Mercimek ve C Blok 10 no'lu daire sahibi Sn.



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

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

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 esas sayısı ile Sn. Eray Yay tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 14 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu, ilgili tüketici davasında, Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 13 Ekim 2015'de görülen bir sonraki duruşmasında ise; ilgili mahkemenin, Şirketimiz lehine red kararı ile sonuçlanarak kesinleşen 2011/516 esas sayılı dava dosyasının tetkikine ve bir sonraki duruşmanın 16 Şubat 2016 tarihinde yapılmasına karar verdiği Şirketimize tebliğ edilmiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/485 sayılı dosya ile Sn. M. Burak Başkale tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyası ve Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dosyasında verilen kararların kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği, daha sonra ilgili dava dosyasına, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı davasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin sunulduğu ve

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 kesinleşmesi ile 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, devam eden davaya ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'ye inmiştir.

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

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

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan 2013/1915 esas sayılı dosya ile Sn. Yalçın Atlı (A blok, 31 no.lu daire sahibi) tarafından açılmış tüketici davasının 3 Haziran 2015 tarihli duruşmasında, Ankara 6. Tüketici Mahkemesi, davanın, gerekçeli kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde temyizi kabil olmak üzere, Şirketimiz lehine reddine karar verdiği; Gerekçeli Karar'da, Şirketimiz'in inşaat ruhsatı, sözleşme hükümleri ve imar planına uygun bir şekilde edim yükümlülüğünü yerine getirdiği, taşınmazın tapu devrini bilahare yaptığı, bilahare ihbar olunan idarece yıkım kararının alınmasında davalılara yüklenebilir bir kusurun ve hukuka aykırı bir durumun söz konusu olmadığı, davacının oluştuğunu 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. Riva Arsaları ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.**

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

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

Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirketin bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. ('Gelişim Gayrimenkul')'e 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Şirketimizin ve bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul'ün portföyünde yer alan Riva Doğu arsalarının Şirketimizin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, proje geliştirmek yerine; Şirketimizin 22.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimize ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 112.097,18 m<sup>2</sup> arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir. Gelişim Gayrimenkul'ün de aynı tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirkete ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik

Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 143.718,26 m2 arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 16.12.2015 tarihinde düzenlenen raporda, Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplamada %100'üne sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 33.691.410 TL bulunmuştur.

Grup yönetimi, Gelişim Gayrimenkul'ün 27.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsaların ("Göllü Arsaları") Şirketin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar vermiştir. Satış işlemi 01.04.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları, Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL değer ile izlenmekte iken; 31.03.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmıştır ve böylece esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir.

01.04.2015 tarihi itibarıyladesatış işleminin tamamlanmış, bu tutar 31.12.2015 tarihli konsolide finansal tablolarda yine aynı hesapta satış karı olarak yer almıştır.

## **6. Levent Loft Bahçe Daireleri**

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

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

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

## **7. Kağıthane Ofispark**

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

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

## PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirketin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.847.263	11.890.197
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	115.791.331	108.851.281
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.425.341	55.945.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>10.300.134</b>	<b>6.960.964</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>164.364.069</b>	<b>183.647.783</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	83.545.945	86.752.630
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	60.917.983	71.294.955
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>19.900.141</b>	<b>25.600.198</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>164.364.069</b>	<b>183.647.783</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.841.390	11.835.203
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.847.263	11.890.197
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	32.014.317	25.533.761
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	4.714.718	6.464.718
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	3.809	53.587

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,0%	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	79,5%	65,7%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	14,3%	30,5%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,0%	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	19,5%	13,9%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,1%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	144,9%	130,7%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,0%	0,0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,0%	0,0%

### **2015 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler**

- 17 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Faik 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. Hande Osma (Komite Üyesi-Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) seçilmiştir. Ancak, Şirketimizin 22.07.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Hande Osma'nın 31.07.2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılacak olması nedeniyle, aynı tarih itibarıyla yerine Sn. Bahar Tunçel Uslu'nun Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve kendisinin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi- Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) ve Sn. Adil Giray Öztoprak (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Grup yönetimi, Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarih ve 7 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsaların ("Göllü Arsaları") Şirketin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne

28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar vermiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları, Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL değer ile izlenmekte iken; 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmış ve böylece esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir. 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla de satış işleminin tamamlanmış olup, bu tutar 31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal tablolarda yine aynı hesapta satış karı olarak yer almıştır.

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

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

- 22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.tarafından Şirketimizin dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ne ait 3.015.999,98 adet hisse ile Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ne ait 100.000,00 adet hisse devir alınmış olup; bu işlemle birlikte 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimiz sermayesindeki payı 3.115.999,98 adet (%7,78) olmuştur. Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 22 Ekim 2015 tarihinde söz konusu devre ilişkin, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.tarafından gönderilen pay alım satım işlemlerine ilişkin açıklama MKK tarafından yayımlanmıştır. Ayrıca Türk Ticaret Kanunu madde 198'de bahsedilen pay devri miktarı kapsamında, ilgili pay devri 10 Aralık 2015 tarihinde ticaret siciline tescil olup, 16 Aralık 2015 tarihli ve 8969 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.
- Şirketimize 2015 içinde herhangi bir uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası verilmemiştir.
- Şirketimiz 16.01.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,90 faizli, 3.000.000 TL tutarında gecelik rotatif kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 04.02.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir. Kullanılan ilgili krediler ile Şirketin bu zamana kadar olan mevcut gecelik rotatif kredileri de kapatılmış olup, bu şekilde kredi vadesi uzatılarak faiz ödemelerinin düşürülmesi amaçlanmıştır.
- Şirketimiz 31.03.2015 tarihinde, Yapı ve Kredi Bankası İstanbul Merkez Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 4.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Yapı ve Kredi Bankası İstanbul Merkez Şubesi aracılığıyla %10,40 faizli, 33.350.000 TL tutarında O/N rotatif kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 14.10.2015 tarihinde, vadesi dolan 5.082.080 USD tutarında kredinin yenilenmesi için, Vakıfbank aracılığıyla %3,05 faizli, 5.082.080 USD tutarında 6 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.



- Şirketimiz 03.04.2015 tarihinde, 26.06.2015 tarihli döviz (USD) kredisini kapatarak; Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %11,15 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.956.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Vakıfbank Levent Şubesi aracılığıyla %10,70 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir. Her iki kredinin de vade tarihi 01.04.2016 olup, ilgili kredilerin anapara ve faiz ödemeleri vade sonunda yapılacaktır.
- Şirketimiz 21.05.2015 tarihinde, Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %11,85 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 8.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir. İlgili kredinin vade tarihi 20.05.2016 olup, anapara ve faiz ödemesi vade sonunda yapılacaktır. Söz konusu kredi kullanımı ile mevcut gecelik rotatif krediler de kapatılmıştır.
- Şirketimizin bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 05.05.2015 tarihinde gerçekleştirmiştir. 01.09.2015 tarihinde, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.
- 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 524.252 TL olan, C Blok 1 No.lu bağımsız bölümün KDV Hariç 694.915,25 TL bedelle satışı ve tapu devri 18.06.2015 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimizin yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, KDV Hariç 775.750 USD (1.796.172 TL) tutarındaki ekspertiz değeri ile yer alan; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Levent Loft Bahçe'deki konutlarından 6. Kat 28 No.lu bağımsız bölümün KDV Hariç 880.000 USD (2.340.800 TL) bedelle satışı ve tapu devri 21.07.2015 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Carlo Vivaldi'nin Yönetim Kurulu üyeliğinden 16.02.2015 tarihi itibarıyla istifa ettiğini bildirmesiyle, istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan Birinci Derece "A" grubu imza yetkisinin iptaline; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Sn. Carlo Vivaldi'den boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 16.02.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. Niccolò Ubertalli'nin, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda üye olarak seçilmesine karar verilmiştir. 17.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Sn.Niccolò Ubertalli Şirket Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.
- Şirketimizin 01.07.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Genel Müdürü Sn. Erdem Tavas'ın 16.07.2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle, yerine Sn. Ahmet Okay Karaata'nın 16.07.2015 tarihi itibarıyla Şirketimizin Genel Müdürü olarak atanmasına karar verilmiştir.
- Şirketimizin 22.07.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Hande Osma'nın 31.07.2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılacak olması nedeniyle, aynı tarih itibarıyla yerine Sn. Bahar Tunçel Uslu'nun Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve kendisinin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

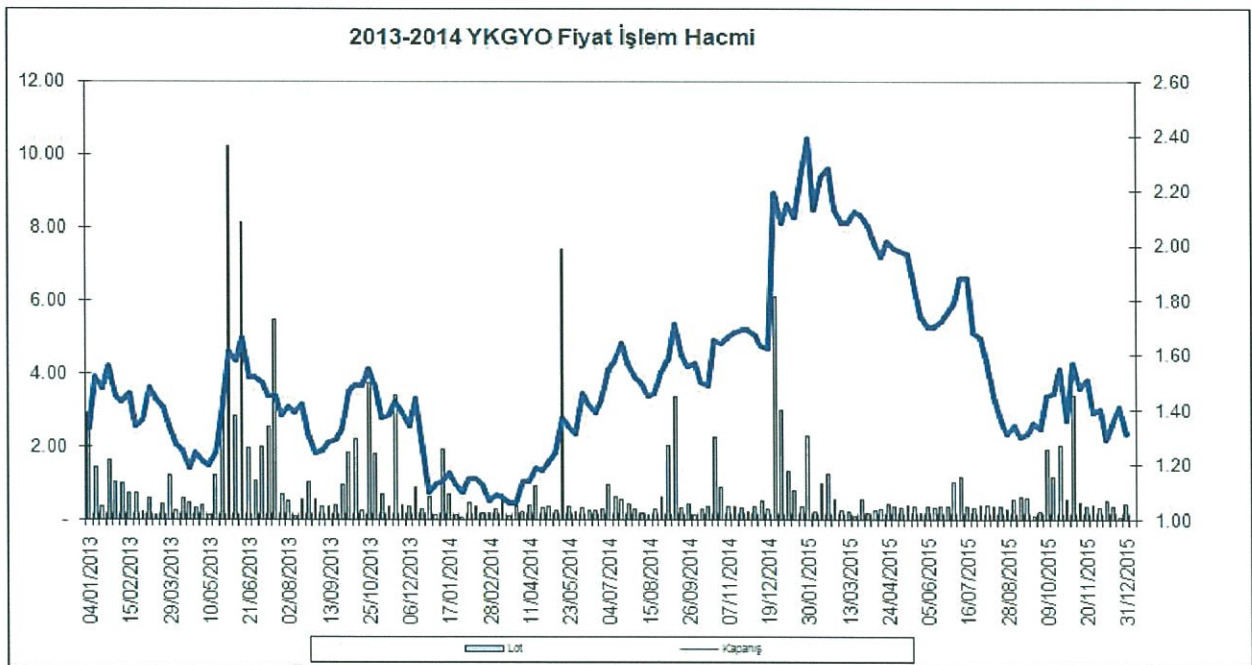
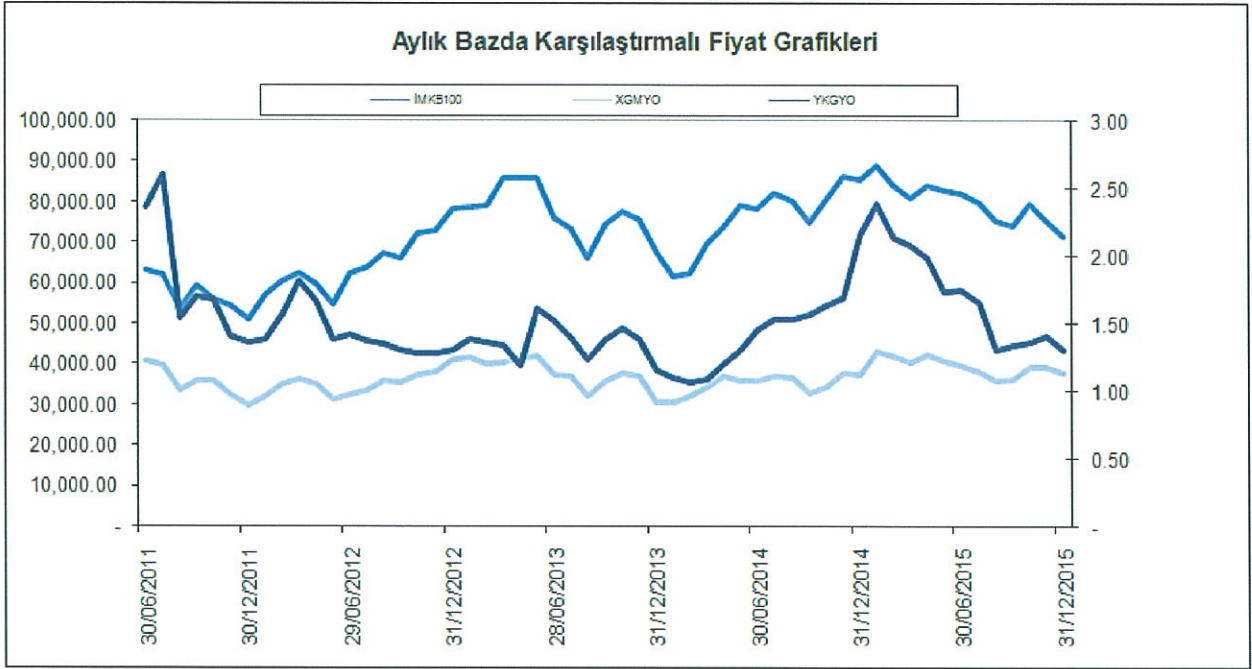
- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Murat Koray'ın Yönetim Kurulu üyeliğinden 24.08.2015 tarihi itibarıyla istifa ettiğini bildirmesiyle, istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan Birinci Derece "A" grubu imza yetkisinin iptaline; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Sn. Murat Koray'dan boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 24.08.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. Hüseyin Murat Çekici'nin, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda üye olarak seçilmesine karar verilmiştir.
- 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.
- 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 paylaşılmış olup, rapor tarihi itibarıyla, yeni bir gelişme olmamıştır.

### **Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

Yapı Kredi Koray GYO'nun 2012,2013,2014ve 2015 yıllarına ait hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir. SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, İMKB'de payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusu düzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler BIST ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse

senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hissenin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır.

Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışı konu olabilmektedir. 31 Aralık 2015 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 37.751BIST 100 Endeksi ise 71.727 seviyesindedir.



**1 Ocak – 31 Aralık 2015 tarihli hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal durum tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>55.989.957</b>	<b>67.950.503</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	209.260	289.028
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	687.653	314.449
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.499.155	5.620.002
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	602.645	437.672
Stoklar	9	27.033.693	44.838.167
Finansal yatırımlar	5	14.841.390	11.835.203
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	35.968	36.518
Peşin ödenmiş giderler	15	562.722	414.946
Diğer dönen varlıklar	13	6.517.471	4.164.518
<b>Duran varlıklar</b>		<b>125.549.756</b>	<b>116.658.108</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	119.960	28.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	118.503.376	104.506.421
Maddi duran varlıklar	11	1.596.940	1.711.280
Maddi olmayan duran varlıklar	12	56.598	101.438
Peşin ödenmiş giderler	15	10.018	16.542
Ertelenmiş vergi varlığı	20	64.370	28.700
Diğer duran varlıklar	13	5.198.494	10.265.099
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>181.539.713</b>	<b>184.608.611</b>

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla  
konsolide finansal durum tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>100.288.964</b>	<b>108.737.778</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	84.191.945	86.867.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 28	802.543	1.945.735
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.017.358	3.344.721
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	676.512	1.443.720
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	422.211	159.483
Ertelenmiş gelirler	18	2.491.879	9.338.625
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	-	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	8.686.516	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	22.343
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.409.680</b>	<b>8.773.818</b>
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	74.892	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	667.059	639.270
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	19	7.667.729	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>72.841.069</b>	<b>67.097.015</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>72.205.548</b>	<b>66.469.805</b>
Ödenmiş sermaye	21	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	21	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/(Kayıplar)		(196.216)	(87.106)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	5.061.519	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları		(69.953.783)	(101.014.831)
Net dönem karı/(zararı)		5.844.853	31.061.048
Kontrol gücü olmayan paylar	21	635.521	627.210
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>181.539.713</b>	<b>184.608.611</b>

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait**  
**konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**  
**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat	22	56.943.555	43.614.800
Satışların maliyeti (-)	22, 23	(47.263.989)	(38.633.412)
<b>Brüt kar</b>		<b>9.679.566</b>	<b>4.981.388</b>
Genel yönetim giderleri (-)	23	(7.475.446)	(6.504.661)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	23	(1.138.816)	(1.134.377)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	29.791.008	47.155.136
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(12.375.805)	(5.929.535)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>18.480.507</b>	<b>38.567.951</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	82.844	61.400
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>18.563.351</b>	<b>38.629.351</b>
Finansman gelirleri	26	5.011.043	3.598.626
Finansman giderleri (-)	26	(16.890.204)	(10.704.072)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>6.684.190</b>	<b>31.523.905</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(578.181)</b>	<b>(150.889)</b>
Dönem vergi gideri	20	(602.936)	(143.695)
Ertelenmiş vergi gideri	20	24.755	(7.194)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>6.106.009</b>	<b>31.373.016</b>
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)		-	(677)
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>6.106.009</b>	<b>31.372.339</b>
<b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		261.156	311.291
Ana ortaklık payları		5.844.853	31.061.048
<b>Pay başına kar/(zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)	27	0,1461	0,7765
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		-	(0.00002)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	21	<b>(130.504)</b>	<b>(177.722)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(141.419)	(194.031)
Ertelenmiş vergi etkisi		10.915	16.309
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		21.394	31.965
<b>Toplam kapsamlı kar/(zarar)</b>		<b>5.975.505</b>	<b>31.194.617</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		239.762	279.326
Ana ortaklık payları		5.735.743	30.915.291

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide öz kaynaklar değişim tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler									
	Sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar	
1 Ocak 2015	40.000.000	91.449.175	(87.106)	5.061.519	(101.014.831)	31.061.048	66.469.805	627.210	67.097.015	
Transferler	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-	-	
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(231.451)	(231.451)	
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	(109.110)	-	-	-	(109.110)	(21.394)	(130.504)	
Net dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	5.844.853	5.844.853	261.156	6.106.009	
Toplam kapsamlı gider	-	-	(109.110)	-	-	5.844.853	5.735.743	239.762	5.975.505	
31 Aralık 2015	40.000.000	91.449.175	(196.216)	5.061.519	(69.953.783)	5.844.853	72.205.548	635.521	72.841.069	
1 Ocak 2014	40.000.000	91.449.175	58.651	5.061.519	(81.236.313)	(19.778.518)	35.554.514	586.690	36.141.204	
Transferler	-	-	-	-	(19.778.518)	19.778.518	-	-	-	
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(238.806)	(238.806)	
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	(145.757)	-	-	-	(145.757)	(31.965)	(177.722)	
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	31.061.048	31.061.048	311.291	31.372.339	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(145.757)	-	-	31.061.048	30.915.291	279.326	31.194.617	
31 Aralık 2014	40.000.000	91.449.175	(87.106)	5.061.519	(101.014.831)	31.061.048	66.469.805	627.210	67.097.015	



Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansı	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		6.106.009	31.372.339
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	11, 12, 23	200.169	184.747
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	19, 24	(1.203.328)	1.072.363
Tapu karşılık giderlerindeki değişim	24	405.625	-
Dava karşılık giderlerindeki değişim	24	3.412.460	-
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları	18	(2.056.344)	9.162.954
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		(7.299)	109.431
Faiz gideri	26	8.222.271	4.657.226
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		1.625.643	1.285.146
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişimi	10, 24	(15.126.806)	(46.700.222)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	20	578.181	150.889
Yatırım amaçlı gayrimenkul sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir	10, 24	(666.321)	-
Şüpheli alacak karşılık gideri/(geliri)	7	-	24.512
Maddi duran varlık satış zararı/(karı)	25	-	(3.368)
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		1.490.260	1.316.017
Stoklardaki değişim	9	17.804.474	(10.162.828)
Alacaklardaki değişim	7, 8	(542.396)	(1.597.410)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış		2.638.534	(2.630.036)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	10	1.796.172	-
Borçlardaki değişim	7, 8	(1.145.754)	2.114.426
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(5.579.954)	639.187
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
		16.461.336	(11.636.661)
Ödenen vergiler	20	(638.904)	(196.974)
Ödenen kıdem tazminatı	17	(99.974)	(93.130)
Alınan faizler		329.451	318.568
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		16.051.909	(10.292.180)
<b>Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11, 12	(120.176)	(181.894)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı		79.187	23.648
Vadeli / bloke mevduat		-	41.383
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>			
		(40.989)	(116.863)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(2.853.457)	(2.111.848)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		144.418.782	158.859.511
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(157.424.562)	(145.907.635)
Ödenen temettüer	21	(231.451)	(238.806)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>			
		(16.090.688)	10.601.222
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>			
		(79.768)	192.179
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>			
	4	289.028	96.849
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>			
	4	209.260	289.028

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