

SERİ : XI NO:29 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2011 - 31.03.2011

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Şirket Sermayesinin %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	4
3 Vizyon & Stratejimiz.....	5
4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	6
5 Şirketin Sektörel Politikaları	9
6 Temel Rasyolar.....	10
7 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	13
8 Risk Yönetim Politikaları.....	14
9 Diğer.....	16

Raporun dönemi : 01.01.2011 – 31.03.2011

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, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Merkez Adresi Meşrutiyet Mahallesi,19 Mayıs Caddesi,İsmet Öztürk Sokak,Elit Residence,No:17,Kat.17,D.42, Şişli 34360 İstanbul

Telefon No 212 380 16 80

Fax No 212 380 16 81

İnternet Adresi www.yapikredikoray.com

Şirket Yönetim Kurulu,İcra ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Tayfun Bayazıt	Başkan (İcra ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (İcra Komitesi Üyesi)
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Faik Açıkalin	Üye
Carlo Vivaldi	Üye (İcra ve Denetim Komitesi Üyesi)
A.Afa Boran	Bağımsız Üye
A.Mete Tapan	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Kamil Özçoban	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)

Denetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Osman Günaydın	Denetçi
H.Murat Çekiçi	Denetçi

Yönetim,İcra ve Denetim Kurulu Üyeleri 2011 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11-15. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir.Denetim Kurulu Üyeleri ise ,SPK'nın Seri X No:22 sayılı tebliğinin 25. Maddesi hükümlerinde açıklanan yetkilere sahiptir

Ortakların ünvanı	Hisse grubu	Pay tutarı (TL)	İmtiyaz	Pay
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00		26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	3.015.999,97		7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00		5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00		0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00		1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00		0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01		0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00		0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00		49,00%
Toplam		40.000.000,00		100,00%

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

31 Mart 2011 tarihi itibariyle, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 40 milyon TL'dir. Sermayenin % 10'undan fazlasına sahip ortaklar;

YAPI KREDİ BANKASI A.Ş.	26,01%
HALKA AÇIK	49,00%

TOPLAM	75,01%

Vizyon & Stratejimiz

Yapı Kredi Koray, sektörde ilkelere imza atan uygulamaları, kentsel yaşamın sürekli gelişen ve değişen gereksinimlerine uygun insan odaklı projeleri ve müşteri odaklı kurum politikası doğrultusunda mevcut ve potansiyel müşterileriyle kesintisiz diyalogunu koruyarak özgün konseptleri hayata başarıyla geçirmektedir

Şirket, deneyimi ve performansı ile, gelişen, değişen ve dönüşen kentlerin gereksinimlerine mükemmel çözümler üretirken aynı zamanda sağlıklı gelişimin ve verimli büyümenin en çarpıcı örneklerinden birini oluşturmuştur. Şirket geliştirdiği her projede piyasa beklentilerini doğru analiz ederek keyifli yaşam alanları yaratmanın yanında, karlı birer yatırım aracı olmasına da çalışmaktadır.

Yapı Kredi Koray keyifle yaşanacak mekanlar yaratarak müşterilerinin, öncü ve dinamik yapısıyla sektörünün, özgün ve yüksek nitelikli projeleriyle mimari kültürümüzün, başarılı mali performansı ile ortak ve hissedarlarının geleceğine değer katmaya odaklanmıştır. Konsept yaratma ve bunları markaya dönüştürme kapasitesiyle piyasadaki konumunu güçlendirmekte ve gelecekteki projeler için talep yaratmaktadır.

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış, satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Avrupa'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 öncü firmalarından biri olmayı;
- Ortaklarına düzenli olarak artı değer yaratıp, her zaman çok iyi bir risk-getiri performansı sunmayı hedeflemektedir.

Stratejimiz

- Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz ederek, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurabilmek;
- Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uygun olarak belirlemek;
- Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonuyla uyumlu çerçevede belirlemek;
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza en yüksek değeri yaratacak şekilde yönetmek

Sirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibariyle,

1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	28.050	% 51
KORAY YAPI END.TİC.AŞ.	26.800	% 48,73
MURAT KORAY	50	%0,09
SELİM KORAY	50	%0,09
SEMRA TURGUT	50	%0,09
TOPLAM	55.000	% 100

2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

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

Sermayesi : 68.200.000 TL

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	68.199.996,00	% 99,99
İBRAHİM TAMER HAŞİMOĞLU	1,00	% 0
SÜLEYMAN YERÇİL	1,00	%0
ALESSANDRO M.DECİO	1,00	%0
MURAT KORAY	1,00	%0
TOPLAM	68.200.000,00	% 100

İştiraklerimizin Portföy büyüklüğüne oranı 31.03.2011 tarihi itibariyle % 47,42 dir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya ekonomisinde gelişmiş ülke Merkez Bankaları'nın genişleme politikalarına 2011 yılında da devam etmeleri global ekonomik büyümenin artarak süreceği konusunda iyimserliği artırmaktadır. Gelişmiş ülkelerde bir önceki çeyreğe göre 2010 yılının son çeyreğinde büyüme hızlarının bir miktar düşmesiyle birlikte ABD merkez bankası ikinci parasal genişleme önlemlerini uygulamaya başlaması sonucu büyümeye ilişkin iyimser beklentiler artmış, ayrıca faizlerin uzun süre düşük kalacağı ve oluşan likidite fazlasının

da piyasalardan çekilmesi konusunda acele edilmeyeceği düşüncesi varlık fiyatlarında yükselme trendlerinin devam etmesini sağlamıştır.

Dünya ekonomisindeki gelişme öngörülleri için önemli bir öncü gösterge olan OECD bileşik öncü göstergeleri ekonomideki büyümenin genişleyerek 2011 yılında da sürmeye devam edeceğini işaret etmekte ve son üç çeyrektir sınırlı da olsa artmaya devam ederek ekonomilerdeki pozitif gelişmeyi teyit etmektedir.

ABD ekonomisi kriz sonrası hızlı ekonomik büyümeyi sürdürmekle beraber, işsizlik oranlarındaki olumlu gelişmelere rağmen hala oldukça yüksek olması ve yüksek kamu borcu ile bütçe açığı nedeniyle ABD ve yine Avrupa'da özellikle güney kanattaki ülkelerde süren borç krizi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik ve bu durumun ekonomik büyümeye yansıyan olumsuz etkileri nedeniyle her iki ekonomide de inşaat, konut ve gayri menkul sektörlerinde halen kalıcı bir toparlanma sürecine tam olarak girilememiştir.

İnşaat ve konut gayrimenkul sektörlerinde 2010 yılı son çeyreğinde başlayan göreceli iyileşme işaretleri 2011 yılında da devam etmiş; ABD inşaat harcamaları ile yeni ve mevcut ev satışlarında artışlar görülmüştür. Ticari gayrimenkul piyasasında ise fiyatlar uzun zaman sonra ilk kez hissedilir şekilde artmış ve ekonomik toparlanma beklentisi ticari gayrimenkul sektöründe ABD ve AB'de yeni taleplerin oluşmasına neden olmuştur.

Kriz sonrası tasarruf amaçlı yeni talebe ilk kez genişleme-büyüme odaklı talep de eklenmiştir. Bununla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında yeni arz, kiralar, satın almalar ve finansman tarafında zayıflık azalarak da olsa halen sürmektedir. ABD'de tüm ticari gayri menkul alt pazarlarında varlık fiyatları artmıştır. Gayrimenkul sektöründe global anlamda başlayan olumlu gelişmeler ve toparlanmalar, gelişen ülkelerdeki emlak piyasasına olan ilgiyi artırmakta ve özellikle Türkiye gibi yüksek büyüme potansiyeli olan ülkelerde yeni projeler firmalar tarafından faaliyete geçirilmektedir.

Ekonomide Süren Güçlü Büyüme , Gayrimenkul Sektöründeki Gelişme ve Büyümeye Olumlu Yansıyor

Türkiye ekonomisi 2010 yılını %8.9 büyüme ile kapattı. Hızlı ekonomik büyüme daha çok iç talep ve özel sektör yatırımları ağırlıklı olması ve inşaat sektörünün de ekonomi içinde en hızlı büyüyen sektörlerden biri olması ile düşük reel faizler, iyileşen işsizlik ve bütçe açığı gayrimenkul sektörünün gelişimi ve 2010 yılında yakaladığı ivmeyi 2011 yılında artarak sürdüreceğini göstermektedir.

Türkiye'nin temel ekonomik göstergeleri içinde genişleyen cari açık 2010 yılı içinde öncelik kazanmakta ve Merkez Bankası'nı cari açıktaki artışı engellemek için tüketici harcamalarının kısılması için munzam karşılıkları artışı gibi elindeki etki politika silahlarını kullanmaya zorlamıştır.

Dünya genelinde enerji ve emtia fiyatlarındaki artışa rağmen enflasyon ülkemizde tarihin en düşük seviyelerine gerileyerek %4 seviyelerine gelmiştir. Merkez Bankası gösterge faizi %6.25 ile tarihin en düşük seviyelerinde bulunurken, TL ise yeni yılda değerlendirilerek yatırımcıların ülkemize olan ilgisinin işaretlerinden biri olmuştur.

Reel kesimin beklentileri ve tüketici güveni de yeni yılda artmaya devam etmek de olup sırasıyla 2011 ilk çeyreğinde 114.8 ve 93.56 ile oldukça yüksek ve ekonomide süren hızlı

büyüme yi destekler nitelikte olarak, kriz sonrası zirve seviyesine ulaşmıştır. Bu seviyeler ekonominin geneli yanında konut ve ticari gayrimenkul sektörü içinde iyimser beklenti yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonominin büyümenin en hızlı olduğu sektör olarak, özellikle kamu ve özel sektör inşaat harcamaları ile alına konut yapı ruhsatlarının artmaya devam ettiği görülmektedir. Bu olumlu tablo içinde sadece konut satışları beklentilerin biraz altında gerçekleşmiştir.

İnşaat sektörü 2010 yılı içinde %17.1 ile en hızlı büyüyen sektör olmakla kalmayıp aynı zamanda geride bıraktığımız yıl özellikle kamu ve özel sektör inşaat harcamaları büyümesini sürdürmeye devam ederek yapılan 24.4 milyar TL inşaat harcamaları ile de sektörde yeni bir rekor kırılmıştır.

Konut kredileri stoku son çeyrekte önemli ölçüde genişlemiş ve konut fiyatları ve kiralarında da sınırlı bir artış yaşanmaktadır. Ticari gayri menkuller içinde özellikle ofis ve alışveriş merkezleri kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda canlanma görülmektedir. Lojistik ve sanayi alanları ise sınırlı bir gelişme gösterirken, özellikle son dönemde yeni hakla arzlar ile birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıklarının piyasa değeri önemli ölçüde büyümüştür.

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör ve Sektördeki Yeri

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

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

İnşaat sektöründeki hızlı büyüme geçtiğimiz yıl artarak sürmüş ve geçtiğimiz yılın son çeyreğindeki konut yapı ruhsatı 341.031 ile tüm zamanların çeyrek rekorunu kırmıştır. Yapı kullanma izin belgesi ise 109,194 ile en yüksek değerlerinden birine ulaşmıştır. Ekonomik iyimserliğin artması ile sıçrama gösteren yapı ruhsatları önümüzdeki dönemde de konut arzının önemli ölçüde genişleyeceğini göstermektedir.

2011 yılı ilk çeyreğinde konut kredileri 60.5 Milyar TL’ye ulaşarak yeni bir rekora imza atmıştır. Konut kredilerinin ,tüm tüketici kredileri içindeki oranı %45.7 ve bankacılık sektörü tarafından kullanılan tüm krediler içindeki oranı %10’dur. Bankaların kullandığı konut kredilerin tüm krediler içindeki oranın gelişmiş ülkelerin oldukça altında olduğundan ,konut kredisi kullanımı önümüzdeki yıllarda artarak sürmesi ve fians sektörünün de bu kredilerin oranının artması için tüketici lehine gerekli çaba ve düzenlemeleri sürdürmeye devam edecekleri düşünülmektedir.

Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılında da kuvvetli olmaya devam etmektedir. Merkez Bankası’nın gerçekleştirdiği tüketici güven endeksi içinde yer alan tüketicilerin konut satın alma eğilimi %10.42 ile kriz sonrası en yüksek seviyeye çıkması, satın alma eğilimindeki bu güçlenmenin fiili konut satışlarına 2011 yılı içinde yansıtacağı şüphesizdir.

Konut kredileri aylık ortalama %0.90- %1 arasında değişerek tarihi düşük seviyelerde olması da alım yapmak isteyen tüketicilerin konut alımıyla ilgi planlarını öne çekmesine ve sektörün büyüyüp genişlemesine ekstra ivme kazandırmaktadır.Kullanılan konut kredilerinin ise vadelerinde uzama sürmektedir.5-10 yıl arası vadelerde kullanılan kredilerin payı 2009 sonunda %48.4 iken 2010 sonunda ise %52.6'ya ve 2011 Mart ayında ise bu oran %53.6'ya yükselmiştir.Diğer vadelerde kullanılan kredilerin payları ise gerileme içindedir.Düşük faiz oranları 5 yıldan uzun vadeli kredilerde talep yaratmaktadır.

Ekonomik kriz öncesi oldukça hızlı genişleme yaşayan AVM yatırımları kriz ile birlikte bir duraklama ve sindirme dönemine girmiş ve AVM yatırımları yavaşlamış veya ötelenmişti.2009 ve özellikle 2010'daki hızlı büyüme,canlı iç talep,yabancı perakendecilerin katılımı,düşük faiz oranları ve iyimser beklentiler ile birlikte AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır.Yerli ve Yabancı yatırımcılar AVM yatırımlarına yeniden hız vermeye başlamış; AVM'ler ikincil bir genişleme dönemine girmeye başlamıştır.

2010 yılında iktisadi faaliyetlerde görülen genişleme ile birlikte ofis talebinde hissedilir bir artış yaşanmıştır.İstanbul'a 2010 yılında 196,000 m² yeni ofis arzı eklenmiş ve bunun önemli bir bölümü dolmuştur.İstanbul ofis piyasasında A ve B sınıfı ofislerin boşluk oranları istikrarlı bir şekilde gerilemeyi sürdürmüş ve ortalama m² kira gelirleri de artmıştır.

Ekonomik büyümede yaşanan hızlı artıştan lojistik alanlar en az yararlanan ticari gayri menkul alanı olmuştur. Kiralama ve fiili kiralamar büyük ölçüde Gebze-Tuzla bölgesinde gerçekleşmiştir.Ekonomideki pozitif gelişmelerin lojistik alanlardaki olumlu etkisinin 2011 yılında daha çok hissedilmesi beklenmektedir.

Şirketin Sektörel Politikaları

Şirket kuvvetli bilançosu,optimum nakit ve işletme sermayesi yönetimi ve güçlü likidite pozisyonu ile proje geliştirme çalışmaları yanında, sektör ortalamalarının üzerinde getiri sağlayabilecek projelerden gayrimenkul alımlı yatırım fırsatlarını da araştırmaya devam etmektedir.

Şirket faaliyet giderleri üzerinde tasarruf sağlama yönünde sabit ve değişken maliyetlerini düşürecek önlemleri geçtiğimiz yıl oldukça başarılı bir şekilde uygulamayı başarmış ve 2011 yılı içinde de giderlerin düşürülmesi yönünde gerekli strateji ve önlemleri almaya devam edecektir.

Yeni gayrimenkul yatırım ve geliştirme projeleri araştırılmakta,mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek,nakit yaratma gücü yüksek projelere öncelik verilmesi amaçlanmakta ve bu doğrultuda Riva ,Göktürk vb. gibi gelecek vaat eden ,yeni ve gelişmeye açık bölgelerde projeler oluşturulmasına odaklanmaya çalışmaktadır.

Yapı Kredi Koray, sürekli projelerle ilgili fizibilite çalışmaları yaparak önceliklerini belirlemiş şekilde planlı iş geliştirme ve değer yaratma yaklaşımını sürdürmeye 2011 yılında da devam edecektir.

Mali Tablolar

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: XI, No: 29) uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanmaktadır.

Satışlar

Konsolide net ciro TL TL 3,116,335 olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 31.03.2011 tarihi itibarıyla TL 28,575,961 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2011-03 dönem itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2011 tarihi itibarıyla 110,875 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 89,238 milyon TL'dir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2010 tarihinde 2,25 TL iken 2011-03 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,23 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Mart 2011 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Brüt kar marjı	% 16.60	% 14.06
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 72.94	% 73.52
Cari Oran	2.66	2.77
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 39.81	% 37.54
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 27.49	% 26.4

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2011-03 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2010 tarihinde 110,779 milyon TL iken ;31.03.2011 tarihi itibariyle 110,875 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2010 tarihinde 89,796 milyon TL iken ; 31.03.2011 tarihinde ise 89,238 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2010 tarihinde 2,25 TL iken 2011-03 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,23 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %52.52'si gayrimenkul sektöründeki yatırımlardan oluşmaktadır.Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %8 arsa , %15 bina , %20 Gayrimenkul projeleri ve %9'u ise diğer gayrimenkul yatırımlardan oluşmaktadır.

Şirketin Uyguladığı Temettü Politikası

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas mukavelemizde 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 mukavelemizin 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 tablolarda 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 dağıtımını yapılmaz.Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Şirketimizin kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur.

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

Erdem Tavas

Genel Müdür

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

Ömür Özüpek

Finans Direktörü

İş yaşamına 1990 yılında Turkish Bank,London İç Denetim Uzmanı olarak başlayan Ömür Özüpek, 15 Mayıs 2009 tarihinden itibaren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Finans Direktör'lüğüne atanmıştır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketin 31.03.2011 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir. Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 73,354 TL'dir.

Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

2010 yılı içerisinde, 30.03.2010 tarihli ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"(Seri:VI, No:27) yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu, söz konusu Tebliğ ile mevcut Tebliğ'de yer alan "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur"(madde 25/1) şeklindeki düzenlemeye istisnai hüküm eklemiştir.

Bu kapsamda;mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi,hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilebilecektir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim kavramı ortaya çıkmasından itibaren şirketimiz tarafından yakından takip edilmekte olup, bu evrensel prensipler başlangıcından itibaren başarıyla uygulanmaya çalışılmaktadır ve şirket kültürünün bir parçası haline getirilerek 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 edilen '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.

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı toplantı gereğince, İMKB'de işlem gören şirketlerin 2004 yılına ilişkin çalışma raporlarından başlamak üzere, çalışma raporlarında ve varsa internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görüldüğünden, şirketimizce hazırlanan 'Kurumsal Yönetim İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları', şirket internet adresi ve Faaliyet raporlarımız içinde yayımlanmaktadır.

Yapı Kredi Koray Kurumsal Yönetim ilkelerine tam uyumun önemine inanmakta ve şirketlerin yönetim kalitelerinin artması, risklerinin kontrol edilebilmesi ile özellikle sermaye piyasasında kredibilitenin ve saygınlığın artmasını sağladığını düşünmektedir.

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

Şirket Etik Kuralları

Yapı Kredi Koray GYO, faaliyetlerinin optimum şekilde yönetilmesini ve ortaklarına düzenli ve sürdürülebilir yüksek bir getiri sağlamayı hedeflemektedir. Şirket çalışanları ile bu hedefi gerçekleştirirken aşağıda yer alan etik kurallara uyma konusunda azami dikkat gösterir.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.,

- Niteliği ve faaliyeti gereği bağlantılı olduğu her türlü hukuki sınırlamalara ve mevzuata uyar.
- Faaliyetlerini eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik, sorumluluk ilkelerinin çerçevesinde yürütür.
- Şirket ile ilgili menfaat sahiplerinin haklarına saygı duyar, onları korur, şirketin durumu hakkında gerektiği şekilde bilgilendirilmelerini sağlar.
- Çıkar çatışmalarına engel olacak her türlü önlemi alır.

- Şirketin hazırladığı, kamuya açıkladığı ve düzenleyici otoritelere sunduğu verilerin tamamen doğru, eksiksiz ve anlaşılabilir olması ve zamanında açıklanması konusunda azami gayreti sarf eder.
- Şirket,ürünleri ve operasyonları ile güvenlik, çevre ve sağlık konularında ilgili tüm kanun ve yönetmeliklere bağlı kalacağını taahhüt eder.
- Şirket her çalışanını şirket bünyesinde eşit kabul eder, adil ve güvenli bir çalışma ortamı sağlar.
- Çalışanlarının kişilik onurlarını ve yasalarla tanınmış haklarını korur.
- Yapı Kredi Koray çalışma prensipleri, başkalarına saygılı olmayı,iş yerinde ve saatlerinde alkol ve uyuşturucu madde kullanmamayı,iş yeri güvenliğini sağlamayı,çalışma barışına yardımcı bir ortam oluşturmayı gerektirir.

ÇALIŞANLAR;

- Yasalara ve şirket içi düzenlemelere uygun davranırlar.
- Yapı Kredi Koray adını ve saygınlığını benimser ve korurlar.
- Birbirleriyle, astlarıyla ve üstleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.
- Menfaat teminine ve/veya çıkar çatışmasına neden olabilecek ilişkilerden kaçınırlar.
- Mesleki bilgi ve deneyimlerini artırma ve kendilerini geliştirme hususunda devamlı gayret gösterirler.
- Şirkete ait sır olabilecek nitelikteki bilgileri saklama yükümlülüğünün bilincindedirler.
- Şirket malvarlığı ve kaynaklarının doğru kullanımı konusunda hassasiyet gösterirler.
- Etik kurallara aykırı herhangi bir durumda yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler.
- Şirket hedef ve stratejilerine ulaşmak için, işlerinin bir parçası olarak rakiplerle ilgili bilgi toplarken Yapı kredi Koray'ın ortak değerlerini ve iş ahlakı ilkelerini dikkate alır.

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Grup, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.Faaliyetlerimizden dolayı maruz kalınan başlıca riskler ise;Kredi Riski,Faiz Oranı Riski,Likidite Riski,Döviz Kuru Riski ve Sermaye Risk Yönetimidir.

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 yönetilmektedir.

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 kullanmıştır.

Döviz kuru riski

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişiklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket, söz konusu riski türev enstrümanlar kullanarak hedge etmekte veya döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup sermayeyi Borç/Sermaye oranını kullanarak izler. 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.

Genel Kurul

2010 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 21 Mart 2011 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2011/03 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2011/03 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- 21 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurulunda Sayın Faik Açıkalın Yapı ve Kredi Bankasını temsilen yönetim kurulu üyesi olarak Sayın Tamer Haşimoğlu yerine seçilmiştir
- 21 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurulunda Sayın Carlo Vivaldi, Yapı ve Kredi Bankasını temsilen yönetim kurulu üyesi olarak Sayın Alessandro M. Decio yerine yerine seçilmiştir