

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2009 - 31.12.2009

FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	5
3 Vizyon & Stratejimiz.....	9
4 Sektörel Gelişmeler.....	10
5 Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör ve Sektördeki Yeri.....	12
6 Şirketin Sektörel Politikaları.....	13
8 Satışlar ve Temel Rasyolar.....	14
9 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	15
10 Etik Kurallar.....	33
11 Risk Yönetim Politikaları.....	35
12 Diğer.....	36

Raporun dönemi : 01.01.2009 – 31.12.2009

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 iştigal 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 Mah.19 Mayıs Cad.İsmet Öztürk sok. Elit Residence Kat.17 D.42 Şişli/İstanbul Şube bulunmamaktadır.
Telefon No	0212-380-16-80
Faks No	0212-380-16-81
İnternet Adresi	www.yapikredikoray.com

Şirketin Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Tayfun Bayazıt	Başkan
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
İbrahim Tamer Haşimoğlu	Üye
Alessandro M.Decio	Üye
A.Afa Boran	Bağımsız Üye
A.Mete Tapan	Bağımsız Üye

Fatoş Kılıç Bıçakçioğlu Bağımsız Üye

Denetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi
Osman Günaydın	Denetçi
H.Murat Çekiçi	Denetçi

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2009 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.Dönem içinde Kenan Yılmaz ve Aydın Boysan Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmış,Tayfun Bayazıt ve Fatoş Kılıç Yönetim Kurulu üyeliğine 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'nci maddesinde belirtilen yetkilerine 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:

30 Eylül 2009 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%
-----	-----

Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

18 Mart 2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda şirket ana sözleşmemizin 7.ve 11. maddeleri değiştirilmiş olup eski ve yeni metin aşağıdadır.

ESKİ METİN

7.SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

Şirket'in kayıtlı sermayesi 100.000.000.(yüz milyon)Yeni Türk Lirası olup, her biri 1 (bir) Yeni Türk Lirası değerinde 100.000.000 (yüz milyon) adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 (kırkmilyon) Yeni Türk Lirası olup, 40.000.000 (kırk milyon) adet paya ayrılmıştır. 40.000.000 (kırkmilyon) Yeni Türk Liralık çıkarılmış sermayenin tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeye tekabül eden 40.000.000 (kırkmilyon) adet hisseden 20.400.00 (yirmilyondörtüzyüzbin) adet hisse A Grubu ve nama yazılı ve 19.600.000 (ondokuzmilyonaltıyüz hisse de B Grubu ve hamiline yazılıdır. A Grubu hisselerden 2.446.000 (iki milyon dörtüzyüzkırka adedi B Grubundan A Grubuna dönüştürül-
düğünden bu dönüşüm esnasında ellerindeki B Grubu hamiline yazılı hisselerini, A Grubu nama yazılı hisselerle dönüştürmeyen ortakların hakları saklıdır.Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı			Pay	
Ticaret Ünvanı	Grubu	Türü	Adedi	Pay Tutarı
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	Nama	10.404.000,00	10.404.000,00
Koray Yapı End. Ve Tic.A.Ş.	A	Nama	3.015.999,98	3.015.999,98
Murat Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Selim Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Semra Turgut	A	Nama	2.000.000,00	2.000.000,00
Süleyman Yerçil	A	Nama	320.000,00	320.000,00
Mustafa Zeki Gönül	A	Nama	400.000,00	400.000,00
Zeynel Abidin Erdoğan	A	Nama	160.000,00	160.000,00
Koray İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	A	Nama	100.000,00	100.000,00
Necdet Öztürk	A	Nama	0,001	0,001
Diğer	B	Hamiline	19.600.000,00	19.600.000,00
		TOPLAM	40.000.000,00	40.000.000,00

Şirket tarafından çıkarılan A Grubu hisseler nama, B Grubu hisseler hamiline yazılı olup A Gru yazılı hisselerin devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay il

konusunda karar almaya yetkilidir.

A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde bu esas sözleşmenin 11. Maddesinde belirtilen surette aday gösterme imtiyazı vardır.

Sermaye artırımlarında; A grubu hisseler karşılığında A grubu, B grubu hisseler karşılığında B grubu yeni hisseler çıkarılacaktır. Ancak yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak hisselerin tümü B grubu hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullandıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkının kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm hisseler nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz, çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul sertifikası ihraç edilemez.

Hisselerin nominal değeri 1.000 TL iken 5274 sayılı TTK'da değişiklik yapılmasına dair kanun kapsamında 1 (Bir) YTL olarak değiştirilmiştir. Bu değişim sebebiyle toplam pay sayısı azalmış olup her biri 1.000 TL'lik 1.000 adet pay karşılığında 1(Bir) Yeni Türk Lirası pay verilecektir. Söz konusu değişim ile ilgili olarak ortakların sahip olduğu paylardan doğan hakları saklıdır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

YENİ METİN

7.SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

Şirket'in kayıtlı sermayesi 100.000.000 (yüz milyon)Türk Lirası olup, her biri 1 (bir) Türk Lirası değerinde 100.000.000 (yüz milyon) adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 (kırkmilyon)Türk Lirası olup, 40.000.000 (kırk milyon) adet paya ayrılmıştır. 40.000.000 (kırkmilyon) Türk Liralık

çıkarılmış sermayenin tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılan tekabül eden 40.000.000 (kırkmilyon) adet hissedenden 20.400.000 (yirmilyondörtüyüzbin) adet hisse A Grubu ve nama yazılı ve 19.600.000 (ondokuzmilyon altı yüzbin) adet hisse de B Grubu ve hamiline yazılıdır. A Grubu hisselerden 2.446.000 (iki milyon dört yüz kırkaltıbin) adedi B Grubundan A Grubuna dönüştürülmediğinden bu dönüşüm esnasında ellerindeki B Grubu hamiline yazılı hisselerini, A Grubu nama yazılı hisselerle dönüştürmeyen ortakların hakları saklıdır. Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı			Pay	
Ticaret Ünvanı	Grubu	Türü	Adedi	Pay Tutarı

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	Nama	10.404.000,00	10.404.000,00
Koray Yapı End. Ve Tic.A.Ş.	A	Nama	3.015.999,98	3.015.999,98
Murat Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Selim Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Semra Turgut	A	Nama	2.000.000,00	2.000.000,00
Süleyman Yerçil	A	Nama	320.000,00	320.000,00
Mustafa Zeki Gönül	A	Nama	400.000,00	400.000,00
Zeynel Abidin Erdoğan	A	Nama	160.000,00	160.000,00
Koray İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	A	Nama	100.000,00	100.000,00
Necdet Öztürk	A	Nama	0,001	0,001
Diğer	B	Hamiline	19.600.000,00	19.600.000,00
		TOPLAM	40.000.000,00	40.000.000,00

Şirket tarafından çıkarılan A Grubu hisseler nama, B Grubu hisseler hamiline yazılı olup A Grubu nam: hisselerin devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde bu esas sözleşmenin 11. Maddesinde belirtilen surette aday gösterme imtiyazı vardır.

Sermaye artırımlarında; A grubu hisseler karşılığında A grubu, B grubu hisseler karşılığında B grubu yeni hisseler çıkarılacaktır. Ancak yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak hisselerin tümü B grubu hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullandıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkının kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm hisseler nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz, çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul sertifikası ihraç edilemez.

Hisselerin nominal değeri 1 YTL iken 5083 sayılı TTK'da değişiklik yapılmasına dair kanun kapsamında 1 (Bir) TL olarak değiştirilmiştir. Bu değişim sebebiyle toplam pay sayısında değişiklik olmamış, her biri 1 YTL'lik 1 adet pay karşılığında 1(Bir) Türk Lirası pay verilecektir. Söz konusu değişim ile ilgili olarak ortakların sahip olduğu paylardan doğan hakları saklıdır. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

ESKİ METİN

11.YÖNETİM KURULU

Şirket'in işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve bu Ana Sözleşme hükümleri dairesinde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen şartlara haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyelerinin 6 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 tebliğinin 18. Maddesinde belirtilen esaslar dahilinde Genel Kurul'da gösterilen adaylar arasından seçilir.

Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğunun Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Ayrıca Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen şartları taşıması zorunludur.

Yönetim Kurulu Üyelikleri'nden birisinin, her ne suretle olursa olsun, boşalması halinde Türk Ticaret Kanunu'nun 315'inci maddesine uygun olarak yapılacak tayinde, seçilen Üye, Genel Kurul'ca onaylandığı takdirde, yerine seçildiği Üye'nin görev Süresini tamamlar.

YENİ METİN

11.YÖNETİM KURULU

Şirket'in işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve bu Ana Sözleşme hükümleri dairesinde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen şartlara haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyelerinin 6 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 tebliğinin 18. Maddesinde belirtilen esaslar dahilinde Genel Kurul'da gösterilen adaylar arasından seçilir.

Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğunun Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Ayrıca Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen şartları taşıması zorunludur.

Yönetim Kurulu Üyelikleri'nden birisinin, her ne suretle olursa olsun, boşalması halinde Türk Ticaret Kanunu'nun 315'inci maddesine uygun olarak yapılacak tayinde, seçilen Üye, Genel Kurul'ca onaylandığı takdirde, yerine seçildiği Üye'nin görev Süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu yönetim ve temsil görevlerini üyeleri arasında paylaşırabileceği gibi, yönetim kurulu üyesi olan murahhaslara veya hissedar olmaları zaruri bulunmayan müdürlere tamamen veya kısmen bırakabilir.

Yönetim ve temsil görevlerinin anılan şekilde paylaşılmasında Yönetim Kurulu yetkilidir.

Yönetim Kurulu, murahhas üye ve müdürlerin yetki ve sorumluluklarını tayin eder ve Yönetim Kurulu'na tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine Yönetim Kurulu'nun tespit

edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dahilinde ilgili kişilere aktarabilir ve gerekli gördüğünde bu yetkilerin tamamını veya bir kısmını değiştirip tadil edebilir veya geri alabilir.

Yönetim Kurulu , uygun göreceği konularda kendi üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma , koordinasyon ve benzeri nitelikte komiteler veya alt komiteler oluşturulabilir.

Komitelerin Başkan ve üyelerinin, toplantı düzenleme, çalışma ve raporlama esasları Yönetim Kurulu tarafından tayin edilir, düzenlenir ve değiştirilir.

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek huzur hakkı yanında, üyelere Şirket'e vermiş oldukları diğer hizmetlerin karşılığında ücret ikramiye,prim veya mevzuat çerçevesinde kazanç payları ödenmesi Genel Kurul tarafından kararlaştırılabilir.

Vizyon & Stratejimiz

Yapı Kredi Koray gücünü konsept yaratma ve marka oluşturmadaki ayırt edici konumundan almaktadır.Sektörde kentsel dönüşüm sürecine katkıda bulunan etkin ve öncü aktörlerden biri olarak huzurla yaşayacak mekanlar tasarlaması piyasadaki konumunu güçlendirmekte ve gelecekteki projeleri için artı değer yaratıp ,avantaj sağlamaktadır..

Türkiye de bir ilki gerçekleştiren özgün ve nitelikli projeler Yapı Kredi Koray'ın başarı öyküsünde gururla taşıdığı kilometre taşlarıdır.

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 Avrupa'nın sayılı firmalarından biri olmayı;
- Ortaklarına düzenli olarak artı değer yaratıp,her zaman çok iyi bir risk-getiri performansı sunmayı hedeflemektedir.

Stratejimiz

- Makroekonimik 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 değer yaratmak şeklinde yönetmek.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2009 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 E 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 Kat.17

D.42 Şişli/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

Sektörel Gelişmeler

İnşaat sektöründe ,2002-2007 yıllarında bazı altyapı projelerinin, ama ağırlıklı olarak konut talebi patlamasının rol oynadığı bir büyüme yaşanmış, konut talebinin 2006'nın

ikinci yarısından itibaren hız kesmeye başlamasıyla inşaat sektöründeki büyüme hızı 2007'den itibaren gerilemeye başlamıştır.

Sektör 2007'yi son beş yılın en düşük rakamı olan %5,7'lik bir büyüme ile tamamlamış, 2008 yılında ise %7,6 oranında küçülmüştür. Söz konusu küçülmede bütün dünyayı etkisine alan küresel krizin konut ve gayrimenkul sektörü finansman sistemi kaynaklı olması en önemli etken olmuştur.

Dünya ekonomisi küresel kriz ile birlikte 2009 yılının ilk çeyreğinden itibaren ,hükümet destekleri ve alınan önlemlerle birlikte toparlanma sürecine girmiş ve yılın son çeyreğinde ekonomik küçülmeler yerine yeniden büyümeye bırakarak,ekonomik resesyondan çıkış yönünde kuvvetli sinyaller vermeye başlamıştır.Dünya ekonomilerinde görülen toparlanmanın 2010 yılında da artarak devam edeceği düşünülmektedir.

Küresel krizin ana sebebinin ABD'de konut finansman sistemi kaynaklı olması nedeniyle tüm dünyada inşaat sektörleri krizin olumsuz etkilerini diğer sektörlerle göre çok daha fazla hissetmiştir.Konut ve konut dışı bina harcamaları başta ABD olmak üzere tüm dünyada önemli ölçüde daralmıştır.Bununla birlikte 2008 yılı son çeyreğinde başlayan daralma ,2009 yılı son çeyreğiyle birlikte yerini artışa bırakmış ve özellikle ABD'de \$ 357,9 milyar dolarlık artış ile 6 çeyrek boyunca süren küçülme yerini yeniden artışa bırakmıştır.

Ekonomik kriz Avrupa Birliği'ndeki inşaat sektörü faaliyetlerini de olumsuz etkilemiş,2008 yılı ikinci çeyreğinde başlayan küçülme 2009 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren dip sinyalleri vermeye başlamış ama ABD'de olduğu gibi henüz büyüme trendine başlayamamıştır.Bunda en önemli etken konut inşaat faaliyetlerinde görülen daralmadır.Konut dışı inşaat faaliyetlerindeki sınırlı büyüme, Avrupa Bölgesi inşaat sektöründe 2009 yılı içinde pozitif büyüme rakamına ulaşılmasını sağlayamamıştır.

Konut Sektörü 2010 Yılına Pozitif Başlıyor

Türkiye'nin 3'üncü büyük sektörü konumunda bulunan inşaat sektörü, yüksek girdi maliyetleri ve özellikle konut cephesinde arz fazlası yaşanması nedeniyle bu dönemde küresel krizden en fazla etkilenen sektörlerden biri olmuştur. Planlarda ertelemeler yaşanırken, mevcut projelerdeki talep sorunu, sektörü olumsuz yönde etkilemiş ve bunun sonucu olarak sektörde konut ile konut dışı bina inşaat faaliyetleri önemli ölçüde daralmıştır.

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde yüzde 14.7,ikinci çeyreğinde ise yüzde 7.9 küçülmüş ve üçüncü çeyrekte ise yüzde 3.3 küçülerek yılın son çeyreğinde yeniden pozitif büyüme rakamına ulaşacağını sinyali vermiştir.2009 yılı içinde Mali sektör dışındaki tüm sektörlerde ciddi daralmalar yaşanmıştır.2010 yılında ise ekonominin % 4 civarı ile gelişmiş ülkelerde beklenen % 3,1 büyüme tahmininin oldukça üzerinde büyüyeceği düşünülüyor.

Tüm dünyayı etkileyen global krizle ilgili tedbir paketlerinin uygulamaya konulmasında geç kalınmış olması nedeniyle yılın ilk yarısında tüketicinin konut talebi önemli ölçüde

gerilemiş, bankaların inşaat sektörüne verdikleri kredi hacminin daralması da sektörün normalden daha fazla küçülmesine neden olmuştur.

Türkiye'nin 3'üncü büyük sektörü konumunda bulunan inşaat sektörü, yüksek girdi maliyetleri ve özellikle konut cephesinde arz fazlası yaşanması nedeniyle bu dönemde küresel krizden en fazla etkilenen sektörlerden biri olmuştur. Planlarda ertelemeler yaşanırken, mevcut projelerdeki talep sorunu, sektörü olumsuz yönde etkilemiş ve bunun sonucu olarak sektörde konut ile konut dışı bina inşaat faaliyetleri önemli ölçüde daralmıştır.

2009 yılı ikinci çeyreğinde gecikmeli olsada açıklanan ekonomik destek paketleri ile kriz psikolojisi dağılmaya başlamış, özellikle KDV ile diğer vergi ve harçlardaki indirimler ile konut talebinde canlanma meydana gelmiştir, çünkü Türkiye, mevcut yapılarının büyük bir bölümünün yenilenme gerektirmesi, genç nüfus ve yeni konut, işyeri vb. ihtiyaçlar nedeniyle pazarın henüz doymadığı ve gayrimenkul yatırımın düşük faizler nedeni ile oldukça cazip bir yatırım aracı olarak görünmektedir.

2009 yılı son çeyreğindeki olumlu gelişmelerle birlikte, inşaat şirketleri, bir yandan stoklarını, cazip ödeme koşulları ile satışa sunarken, diğer taraftan yeni projelerini de görücüye çıkarmaya başladı. Ekonomik ve alımı kolay projelerin sayısı artmakta, küçük metrekareli ve uygun ödeme seçenekli projeler ilgi görmektedir.

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör ve Sektördeki Yeri

Türkiye ekonomisi 2008 ve 2009 yıllarında Global ekonomileri etkileyen kriz nedeniyle oldukça ciddi biçimde gerilemesine rağmen son 8 yıllık süreçte bahsedilen 2 yıl dışında ortalama %5-6 gibi oldukça yüksek sayılabilecek büyüme rakamlarına erişmiştir. Ekonomik büyümeye bağlı olarak hızlı bir kentleşme ve artan konut talebi görülmüş, kentleşme oranı hızla artmıştır. Örneğin: Kentleşme oranı İstanbul'da %90, Ankara'da %88 ve İzmir'de %81 olmuştur.

2008 yılında başlayan ve 2009 yılında da devam eden ekonomik krizin özellikle ABD, Çin, AB ve Japonya gibi büyük ekonomilerde uygulamaya konulan kapsamlı mali ve parasal politikalar sonucu ekonomilerde global anlamda düşüşün durduğu ve 2010 yılında küçülmenin yerini dünya ekonomilerinde büyümeye bırakacağını ve özellikle gelişmekte olan ülkelerin de bu büyümeden 2004-2007 yılları arasında olduğu gibi maksimum fayda sağlayacağı düşünülmektedir. Özellikle ülkemiz de faiz oranlarının önemli ölçüde düşmesi, TCMB resmi faiz oranlarının %6,5 seviyesine kadar gerilemesi sonucu konut piyasalarının 2010 yılında toparlanmaya başlayacağı ve 2010 yılının ikinci yarısından itibaren artışın artarak devam etmesi beklenmektedir. Türkiye'de kentsel yerleşim alanlarında bulunan konutların sadece %62'sinin inşaat izni ve sadece %33'ünün yapı kullanma izni vardır. 2005 -2008 yılları arasında hızla artan konut üretimine rağmen konut talebi artışı bunun oldukça üstünde gerçekleşmiştir.

Ülkemiz'de son dönemde „Arazi kullanımı, Yeni Konut Üretimi“yle ilgili yasal düzenlemeler ve özellikle uzun süredir gündemde olan 2B arazileriyle ilgili yapılan çalışmalar ile Kamu arazilerinin kullanımının artırılması konusunda oluşan ortak görüş konut sektörünün önümüzdeki 5-10 yıllık süresine oldukça umutlu bakmamızı ve beklentilerimizi artırmamızı sağlamaktadır.

Sektörde faaliyet gösteren pek çok firma 2008 yılının sonlarında etkisini iyiçe hissettirip, 2009 yılının ilk yarısından da devam eden ekonomik kriz nedeniyle oldukça zor duruma düşmüş büyük çoğunluğu finansman zorlukları ve satışlardaki düşüşler nedeniyle tasfiye olmak zorunda kalmışlardır. Yapı Kredi Koray GYO 2008 yılı başında henüz etkisini pek hissettirmeyen krizi öngörerek mevcut projelerini bitirip, yeni projelere başlamayarak ve bu dönemde borçlarını azaltarak likit kalmayı tercih etmiş ve

bunun sonucu olarak sektördeki diğer firmalara göre bu zor dönemi olabilecek en az hasarla kapatmayı başarmış ve sağlıklı bir finansal yapıya kavuşarak, sektörde oluşan oldukça uygun avantajlı fiyat ortamından maksimum avantaj sağlayacak şekilde kendini konumlandırmıştır.2009 yılının ilk yarısında durgun olan konut piyasası yılın ikinci yarısında düşen faizlerin etkisiyle hareketlenmeye başlamış ve aradığı sabit geliri mali piyasa araçlarından sağlayamayan yatırımcılarında ilgisini çekmeye başlamıştır.Bu nedenle şirket son dönemde uygun proje arayışlarına hız vermiş ve önümüzdeki dönemde beklediği ekomik büyüme ve bunun sonucu olarak doğru orantılı hareket eden konut sektöründe yeni projeler ve yatırımlar yapma konusunda kendini oldukça avantajlı bir şekilde konumlandırmanın sağladığı avantajı kullanma yönünde çalışmalarına hız vermiştir.

Yapı Kredi Koray sağlam kurumsal yapısı,iyi yönetimi ve güçlü ekibi ile ilkelere ve farklılık yaratan projelerle müşterilerine ve ortaklarına değer kazandırmayı sürdürüyor.Güçlü bilançosu ve sağlam gayrimenkul portföyü ile bugüne kadar elde edilen başarılı sonuçların yarattığı güvenle ortaklarına ve müşterilerine değer yaratmayı sürdürmektedir.

Yurtiçi ve dışında çalışmalarından dolayı takdir gören ve çeşitli ödüller alan şirketimizin hisse senedi performansı da bu başarıyı yansıtarak yıl içinde oldukça yüksek bir getiri sağlamıştır.

Şirketin Sektörel Politikaları

Şirketimiz yaşanan ekonomik krizin negatif etkilerinin minimumda tutulması için gerekli tedbirleri almış,öncelikle işletme sermayesi kalemlerini son derece dikkatli ve efektif bir şekilde yönetmek için azami çaba sarfetmiştir.

Maliyetler üzerinde gerekli kontroller sağlanarak,değişken ve sabit maliyetleri önemli ölçüde düşürerek ciddi bir tasarruf sağlamayı başarmıştır.

Bunlara ek olarak finansal risklerin,bilanço ve karlılık üzerindeki etkilerini en düşük seviyede tutacak şekilde yönetilmiş;Bu kapsamda ,elimizdeki likit varlık miktarı artırılarak,bilançomuzdaki cari oranın optimum seviyeye çıkması sağlanmıştır.

Bilançosunu oldukça kuvvetli bir hale getirmeyi başaran Yapı Kredi Koray, sadece yurtiçinde değil uluslararası alanda da artan saygınlığı ile Avrupa'nın en iyi gayrimenkul şirketlerinden biri haline gelme vizyonuna uygun hedefler belirlemeye ve projeler geliştirmek için çalışmalarını bitmeyen bir kararlılık ve azimle 2010 yılı içinde de sürdürmeye devam edecektir.

Doğru yer seçme yeteneği ,mimari konsept ve tasarım işlevselliği yaratma ,pazarlama becerileri,müşteri ilişkileri yönetim ilkeleri ve kanıtlanmış kalitesiyle Şirket,bu hedeflerine önümüzdeki dönemde de ulaşabileceğine şüphesiz inanmaktadır.

Satışlar

Konsolide net ciro TL 17,816 milyon olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin 2009-12 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda

verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2009 tarihi itibariyle 99,194 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 31.12.2009 tarihi itibariyle 5,078 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 97,798 milyon TL'dir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2008 tarihinde 3,40 TL iken 2009-12 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,44 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Aralık 2009 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Brüt kar marjı	% 11,78	% 5,50
İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 95,16	% 69,35
Cari Oran	11,13	2,30
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 6,32	% 48,62
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 5,77	% 31,69

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 dağıtım 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.

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

Erdem Tavas Genel Müdür Vekili

İş yaşamına 1991 yılında Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında başlayan başlayan Erdem Tavas 30 Haziran 2009 tarihinden itibaren Yapı Kredi Koray Gyo A.Ş. Genel Müdür Vekilliğine 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 Direktörlüğüne atanmıştır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketin 31.12.2009 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir. Şirketimizin 31.12.2009 tarihi itibariyle konsolide kıdem tazminatı yükümlülüğü 187.795 TL'dir.

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

1.Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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 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.

Yapı Kredi Koray Kurumsal Yönetim ilkelerine tam uyumun önemine inanmaktadır.Ancak Bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası

platformda devam eden tartışmalar ve ilkelerin bir kısmında yaşanan zorluklar gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanmamış olmakla beraber,tam uyumun sağlanması için sürekli geliştirme çalışmalarımız mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalarda dikkate alınarak devam etmektedir.

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı toplantı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören şirketlerin 2004 yılına ilişkin çalışma raporlarından başlamak üzere, çalışma raporlarında ve varsa İnternet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür.Şirketimizin uygulamaya koymuş söz konusu ilkelere uyum raporuyla ilgili detaylı bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamak amacıyla Mali ve İdari İşler Departmanı 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
- 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 Koç Topluluğu 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:

Mehmet Ömür Özüpek – Finans Direktörü

Tel: 0 212 380 13 90

Faks:0 212 380 16 81

Ekrem Semih Baştak – Muhasebe M¼d¼r¼
Tel: 0 212 380 16 80
Faks:0 212 380 16 81

2.1.Yatırımcı İlişkileri Birim Faaliyetleri Hakkında Bilgi

2009 yılı içinde analist/yatırımcılar ile pek çok toplantı yapılmış ve çeşitli konferanslara iştirak edilmiştir.Bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan 200'den fazla başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların g¼ncel bilgileri takip edebilmelerini teminen internet sitesi,yatırımcı sunum ve b¼ltenleri d¼zenli olarak g¼ncellenmiřtir.Yatırımcı taleplerinin yerine getirilmesinde mevzuata uyuma azami ¼zen g¼sterilmekte olup geçtiğimiz yıl şirketimizle ilgili pay sahipleri haklarının kullanımı ile ilgili olarak intikal eden herhangi bir şikayet veya bu konuda bilgimiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında ,ticari sır niteliği dışındaki t¼m bilgiler ayırım yapılmadan paylaşılmaktadır.

Pay sahiplerini yıl içinde ilgilendirecek her t¼rl¼ bilgi ¼zel durum açıklamaları ile duyurulmakta; s¼z konusu açıklamalar, isteyen yatırımcıların e-posta adreslerine iletilmektedir.İstenen bilgiler çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile ve birebir toplantılar yolu ile talep edilmektedir. Y¼neltilen soruların tamamı yazılı veya s¼zlu olarak en kısa s¼rede cevaplanmıştır. D¼nem içerisinde Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan başlıca bilgi talepleri;

- Açıklanan mali tablolar ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Mali tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe standartları hakkında bilgiler
- Açıklanan portf¼y tabloları ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Mevcut ve gelecek projelerimiz ile ilgili bilgiler
- ¼zel Durum Açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Gayrimenkul sekt¼r¼ ile ilgili 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 t¼m bilgiler eř zamanlı olarak İnternet sitesinde duyurulmakla birlikte pay sahiplerini ilgilendiren kapsamlı bilgi ve istatistiklerde ulaşmak m¼mk¼nd¼r.

3.1. 2009 Yılında Bilgi Edinme Talepleri

Yatırımcı İlişkileri Birimine gelen t¼m sorular,gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere yetkili kişiler tarafından gerek telefon, gerek yazılı, gerekse elektronik ortamda hemen cevaplandırılmaktadır.Bu kapsamda 2009 yılında 200'den fazla yatırımcı sorusu telefon ve e-pota yoluyla cevaplanmıştır.

3.2 ¼zel Denetçi Talep Hakkı

Ana Sözleşmemizde özel denetçi ataması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemekle birlikte bu yönde bir talepte pay sahiplerinden gelmemiştir. Ayrıca şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da tespit edilen Bağımsız Dış Denetçi ve Denetçiler tarafından periyodik olarak denetlenmektedir.

4. Genel Kurul Bilgileri

Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınarak Genel Kurul toplantılarımız yapılmaktadır.

4.1. 2009 yılında Yapılan Genel Kurullar

2009 yılında bir olağan genel kurul toplantısı yapılmıştır.

Olağan Genel Kurul Toplantısı 18 Mart 2009 tarihinde, %55,44 nisapla gerçekleşmiştir.

Genel Kurul toplantılarımız, kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir. Genel Kurulumuz Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Hükümet Komiseri gözetiminde yapılmaktadır.

4.2 Davet ve İlanlar

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas mukavelesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurul'un yapılması için Yönetim Kurulu kararı alındığı anda İMKB ve SPK'ya açıklamalar yapılarak kamuoyu bilgilendirilmektedir.

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmakta, ayrıca günlük yayınlanan yüksek tirajlı gazetelerden birinin tüm Türkiye baskısında yayınlanmaktadır.

Genel Kurul Toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dökümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır.

Genel Kurul gündem maddeleri çerçevesinde; bağımsız dış denetim raporları ve denetçi raporu yıllık çalışma raporu, finansal tablolar, kurumsal yönetim uyum raporu, kar dağıtım önerisi, esas mukavelede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığından alınan ön izinler Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve internet sitesinde pay sahiplerinin en kolay yolla ulaşacağı şekilde incelemelerine açık tutulmaktadır.

4.3. Oy Kullanma Yöntemleri

Genel Kurul toplantılarımızda gündem maddelerinin oylanmasında el kaldırma usulü ile açık oylama yöntemi kullanılmakta ve toplantıda uygulanacak oy kullanma prosedürü internet sitesi ve gazete 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.

4.4. 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 Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin “Genel Kurul Blokaj” işlemlerini düzenleyen hükümleri çerçevesinde Genel Kurul Blokaj Listesi'deki kayıtları dikkate alınır. MKK nezdinde kendilerini Blokaj Listesine kayıt ettirmeyen hissedarlarımızın toplantıya katılmalarına kanunen imkan bulunmamaktadır. Merkezi Kayıt Kuruluşu Genel Kurul Blokaj Listesi Toplantı'dan önceki günün akşamı düzenlenir.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımız ise vekaletlerini şirket Merkezimiz ile www.yapikredikoray.com adresindeki şirket internet sitesinden temin edebilecekleri vekalet formu örneğine uygun olarak hazırlayıp, bu doğrultuda 09.03.1994 tarih ve 21872 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No.8 tebliğinde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini şirket Merkezimize ibraz ederek Genel Kurulda temsil edilebilmektedirler.

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 Yönetim Kurulu Başkanı ve Üst kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen pay defterine kayıt için kısıtlayıcı bir süre öngörülmemiştir.

4.5. Toplantı Tutanakları

Toplantı tutanaklarına www.yapikredikoray.com adresindeki internet sitemizden ulaşılabilir. Ayrıca şirket merkezinde bu tutanaklar hissedarlarımızın incelemesine açık olup; talep edenlere verilmektedir.

4.6. Özellikli İşlemler

Şirketin sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar Genel Kurul tarafından verilmektedir.

Mal varlığı alımı, satımı gibi önemli nitelikteki kararlar ise şirket esas mukavelesi çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır.Çünkü şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle bu tip kararlar şirket'in rutin faaliyetlerinin bir parçası olduğundan,Genel Kurul'u toplantıya çağırmak pratikte mümkün olamayacaktır.Bundan dolayı bu tip kararların Genel Kurul'da alınması için Ana Sözleşme'ye hüküm konulmamıştır.

4.7. 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 üç hafta önce ilan edilerek, tüm dokümanların internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulması, şirket yönetiminin ve bağımsız denetçilerin yatırımcı sorularını cevaplamak üzere toplantıda hazır bulunmaları, Genel Kurul toplantılarının menfaat sahiplerine açık olması, kararların el kaldırmak suretiyle açık oy şeklinde alınması ve bunun Genel Kurul ilanında kamuya açıklanarak pay sahipleri bilgilendirilmesine azami dikkat etmektedir.İzleyen yıllarda yasal gelişmeler ve uygulama kolaylıkları takip edilerek, kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen diğer esaslara göre Genel Kurulların etkinliğinin artırılması çalışmalarına devam edilecektir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

5.1. 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.

5.2. 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 mukavelemizde 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.

5.3. Oylama Yöntemi

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

5.4. Azınlık Hakları

Şirketimizde azınlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir. 2009 yılında şirketimize bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır. Esas mukavelemizde birikimli oy kullanma yöntemine yer verilmemekle birlikte, bu yöntemin avantaj ve dezavantajları mevzuattaki gelişmeler çerçevesinde değerlendirilmektedir.

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

6.1. Kar Dağıtım 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 “dağıtılabilir dönem karı” nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır.

Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak karın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kar dağıtımını yapılmaz. Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

Şirketimizin kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur.

6.2. Kar Dağıtım Zamanı

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

Seri:IV No:27 Tebliği'nin 6'ncı maddesi 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.

7. Payların Devri

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

8.1. Bilgilendirme Politikası Hakkında Genel Bilgi

Yapı kredi Koray , kanunlara uyumlu olmak kaydıyla şeffaf ve etkin bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Bilgilendirme politikasından amaç, Yapı Kredi Koray'ın geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak Şirketimiz'e ait finansal bilgileri Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; yatırımcı ilişkileri birimi ile sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Şirketimiz aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken; kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası düzenlemelerine uyum göstermektedir ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde en etkin iletişim politikasını uygulamaya çalışmaktadır.

Bilgilendirme politikası internet sitemiz aracılığıyla kamuya açıklanmakta ve bilgilendirme politikamızın gelişen piyasa koşulları ve yeni düzenlemeler çerçevesinde güncellenmesine yönelik çalışmalarımız sürmektedir.

8.2. Bilgilendirme Politikası Sorumluları

Bilgilendirme Politikası'nın oluşturulmasından Mali ve İdari İler birimi sorumlu olup,söz konusu politikaların takibinden ve geliştirilmesinden ise aynı birim içinde bulunan Yatırımcı İlişkileri sorumlu olmaktadır. Mali ve İdari İşler ile Yatırımcı İlişkilerinde konuyla ilgili sorumlular ise Finans Direktörü Mehmet Ömür Özüpek ile Muhasebe Müdürü Ekrem Semih Baştaç'tır.

8.3. Bilgilendirme Esasları

Şirket dışından gelen sorular, sorunun içeriğine göre Genel Müdür, Projeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Finans Direktörü, İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü, Muhasebe Müdürü tarafından cevaplandırılmaktadır. Soruların cevaplandırılmasında menfaat sahipleri arasında fırsat eşitliğinin bozulmamasına özen gösterilmektedir.

Kamuya yapılan tüm açıklamalarda mevzuat ile belirlenen durumlar hariç yazılı ve görsel medya, veri dağıtım şirketleri, internet sitesi ve elektronik posta aracılığıyla yapılan dağıtımlar etkin bir şekilde kullanılmaktadır.

Dönem içinde yaşanan çeşitli gelişmeler ile ilgili kamuoyuna doğru ve kontrollü bilgi akışı sağlanması gereken durumlarda, basına yazılı olarak açıklama gönderilebilmekte,yaşanan gelişmenin içeriğine bağlı olarak, bu bilgilendirme basın toplantısı yolu ile de yapılabilmektedir. Basın tarafından, yaşanan çeşitli gelişmeler ve genel akış ile ilgili olarak sorular ya da bilgi talepleri ise yazılı olarak değerlendirmeye alınır ve mutlaka olumlu ya da olumsuz yanıt verilir.

Ayrıca Yapı Kredi Koray'ın operasyonel ve mali performansının; vizyon, strateji ve hedeflerinin pay sahiplerine en iyi şekilde anlatılmasını teminen Yatırımcı İlişkileri Birimi aracılı kurumlarla, analistlerle ve yatırımcılarla sık sık bir araya gelmekte ve şirketimizin şeffaf ve doğru şekilde tanıtımının yapılması amacıyla sunumlar, soru/cevap çözelgeleri ve özet bilgiler hazırlamaktadır.

Pay sahiplerinden gelen toplantı taleplerine olumlu yanıt verilmekte olup; mümkün olan en üst düzeyde görüşme yapma olanağı sağlanmaktadır.

Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin esaslar bilgilendirme politikasında yer almakta ve söz konusu tahminlerin dayandığı gerekçe ve veriler kamuya açıklanmaktadır.

9. Özel Durum Açıklamaları

2009 yılı içerisinde 31 adet özel durum açıklaması yapılmış olup ,SPK veya İMKB tarafından ek açıklama istenmemiştir.

Özel durum açıklamalarının tamamı İnternet sitemizde de yayınlanmıştır .Şirketimiz yurt dışı borsalarda kote olmadığından SPK düzenlemeleri kapsamında İMKB dışında herhangi bir borsada özel Durum açıklaması yapılması zorunluluğu yoktur.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Yapı Kredi Koray internet sitesinde (www.yapikredikoray.com) Türkçe ve İngilizce olarak hem güncel hem de geçmişe dönük periyodik olarak güncellenen bilgiler yer almaktadır. Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracılı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitesinde ayrı bir 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 organizasyonu ve ortaklık yapısı
- Şirket ana sözleşmesi
- Ticaret sicil bilgileri

- İş birimleri ve şirkete ilişkin özet bilgiler
- Periyodik finansal tablolar, finansal bilgiler, göstergeler ve analiz raporları
- Faaliyet raporları
- Basın açıklamaları
- SPK özel Durum açıklamaları
- Hisse senedi ve performansına ilişkin bilgi, grafikler
- Yatırımcı sunumları ve bültenler
- Şirketi değerlendiren analistlere ilişkin bilgiler ve analist raporları
- Genel Kurul'un toplanma tarihi, gündem, gündem konuları hakkında açıklamalar
- Genel Kurul toplantı tutanağı ve hazirun cetveli
- Vekaletname örneği
- Kurumsal Yönetim uygulamaları ve uyum raporu
- Kâr dağıtım politikası, tarihçesi ve sermaye artırımları
- Bilgilendirme politikası
- Toplumsal sorumluluğa ilişkin bilgiler

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

11. 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 Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.015.999,98	3.015.999,98	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	0,001	0,001	A	Nama
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,25	100.000,00	100.000,00	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		

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Şeffaflık ile şirket çıkarlarının korunması arasındaki dengeyi sağlamada tüm şirket çalışanlarının içeriden öğrenilen bilgilerin kullanımıyla ilgili kurallara dikkat etmesine yönelik önlemlerin alınması için azami gayret gösterilmektedir.

Çalışma süresince öğrenilen, şirkete ait, gerekli kişiler dışında bilinmesi şirketçe arzu edilmeyen, ticari sır olarak nitelendirilebilecek bilgiler 'Şirket Bilgisi' olarak kabul edilir. Tüm çalışanlar Yapı kredi Koray'da çalışırken ve sonrasında şirket bilgisini korurlar, doğrudan veya dolaylı olarak amacı dışında kullanmazlar.

Hiçbir şirket çalışanı görevi nedeniyle içeriden aldığı bilgilere dayanarak Yapı Kredi Koray şirketine ait hisse senetlerinin alım satımıyla kazanç yaratacak faaliyette bulunamaz.

Rapor tarihi itibarıyla, içeriden öğrenebilecek durumda olan Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim ve yönetimde görev alan kişiler aşağıda gösterilmiştir. Bu kişiler her yıl yayınlanan faaliyet raporlarında ve internet sitemizde de kamuya duyurulmaktadır.

İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri:

Tayfun Bayazıt	Yönetim Kurulu Başkanı (*)
Süleyman Yerçil	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Tamer Haşimoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi
Alessandro M. Decio	Yönetim Kurulu Üyesi
Selim Koray	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat Koray	Yönetim Kurulu Üyesi
Afa Boran	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız
Mete Tapan	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız
Fatoş Kılıç Bıçakçioğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız (**)

Üst Yönetim:

Erdem Tavas	Genel Müdür Vekili
M.Ömür Özüpek	Finansman Direktörü (***)

Yönetim:

A.Okay Karaata	İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü
Ekrem Semih Baştak	Muhasebe Müdürü
Ferhan Has	İmar Mevzuat Müdürü

(*) 26 Haziran 2009 tarihi itibarı ile atanmıştır

(**) 27 Temmuz 2009 tarihi itibarı ile atanmıştır

(***) 04 Mayıs 2009 tarihi itibarı ile atanmıştır

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

13.1. Genel Olarak Menfaat Sahipleri

Şirketimiz ile ilgili menfaat sahipleri, 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.

13.2. Çalışanların Bilgilendirilmesi

Topluluk çapında çalışanlarımızın erişimi olan intranetimizde önemli duyurular, yönetim değişiklikleri ve basın açıklamaları yayınlanmaktadır. 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 işlerle ilgili koordinasyon sağlama amaçlı düzenli toplantılar yapılmakta ve bu toplantılar, Şirket üst yönetiminin karar alma sürecinde önemli rol oynamaktadır.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz menfaat sahipleriyle sözlü ve yazılı toplantılar düzenlemekte ve karşılıklı fikir alışverişleri sağlamakta, müşterileri 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.

15. İnsan Kaynakları Politikası

15.1. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; en çok tercih edilen ve herkesin parçası olmaktan gurur duyduğu ideal bir kurum olmayı hedeflemekte, çalışanlarıyla etkin ve motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulması, en çok 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 en nitelikli gençleri ve tecrübeli profesyonelleri bünyemize kazandırmayı,
- Adil ve rekabetçi ücret politikaları ve yüksek performans standartları ile başarıyı ödüllendirilmeyi,
- Çalışanların sürekli geliştirilmesi için yatırım yapmayı,
- Yükselme ve ödüllendirmelerde fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını arttırmayı ve böylece elde tutmayı,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamayı ilke olarak benimsemiştir.

15.2. 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. 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.

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 bilinçinde olmaları beklenmektedir.

Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikalı iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığındna 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.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket her zaman iş ortaklarıyla işbirliğini geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmaktadır, 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.

Müşteri ve tedarikçiler yapılan yazılı ve sözlü iletişimlerle memnuniyetleri ölçülmeye çalışılarak gerekli görülen iyileşme ve düzenlemelerin yapılıp hemen uygulamaya geçirilmesi için azami gayret gösterilmekte ve müşteri memnuniyetine yönelik iyileştirme hedefleri şirket yönetimlerinin performans hedeflerine yansıtılmaktadır.

17. 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 yürütmektedir.

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 olmamıştır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

18.1. Yönetim Kurulunun Yapısı

Yapı Kredi Koray'ın, Yönetim Kurulu yapısı SPK tarafından belirlenen ilkelere uymaktadır. Şirketimizin Yönetim Kurulunda, Selim Koray ve Murat Koray icrada görevli olmayan üyeler, Tayfun Bayazıt, Tamer Haşimoğlu, Alessandro M. Decio ve Süleyman Yerçil icrada görevli üyelerimiz olup, Afa Boran, Mete Tapan ve Fatoş Kılış Bıçakcıoğlu ise bağımsız üyelerimiz olarak yer almaktadır.

Yönetim Kurulumuzdaki bağımsız üyeler ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini tamamen taşımakta ve geçmiş faaliyet dönemi itibarıyla, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

18.2. Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır.

Tayfun Bayazıt	Yönetim Kurulu Başkanı, İcrada görevli
Süleyman Yerçil	Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İcrada görevli
Tamer Haşimoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli
Alessandro M. Decio	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli
Selim Koray	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil
Murat Koray	Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil
Afa Boran	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız
Mete Tapan	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız
Fatoş Kılıç Bıçakçioğlu	Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız

18.3. Yönetim Kurulu Üye Değişiklikleri

2009 yılı içinde mevcut bağımsız üyelerimiz için bağımsızlığını 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 315. maddesi hükümleri uygulanmaktadır.

2009 yılında Yönetim Kurulu üyemiz Kenan Yılmaz'ın görevini bırakması sonucu yerine Tayfun Bayazıt, Yönetim Kurulu üyeliği ve Başkanlığına seçilmiş,bağımsız üyemiz Aydın Boysan'ın görevini bırakması ile de yerine bağımsız üye olarak Fatoş Kılış Bıçakçioğlu seçilmiştir.

18.4. Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket Dışında Görev Almaları

Yönetim kurulu üyelerinin 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 böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinde aranan temel nitelikler SPK ilkelerinde yer verilen IV. Bölüm'ün 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 maddelerinde geçen niteliklere uygundur. Yapı Kredi Koray yönetim kurulu üyeliğine her zaman yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan ve yüksek öğrenim görmüş kişiler seçilmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerimizin öz geçmişleri internet sitemizde ve faaliyet raporunda kamuya duyurulmaktadır. Ayrıca Genel Kurul'larda aday gösterilen Yönetim Kurulu üyelerine ve öz geçmişlerine 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. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11. Maddesinde belirtilmiştir.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

20.1. 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 ve basın açıklamaları yolları ile duyurulmaktadır. Ana hatları aşağıda verilmiş olan misyon ve vizyonumuz, faaliyet raporunun ve internet sitemizin ilgili bölümünde daha kapsamlı bir şekilde açıklanmaktadır.

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 Avrupa'nın sayılı firmalarından biri olmayı;
- Ortaklarına düzenli olarak artı değer yaratıp, her zaman çok iyi bir risk-getiri performansı sunmayı hedeflemektedir.

20.2. Stratejik Finansal Planlama Süreci

Yapı Kredi Koray tarafından yıllık finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Yönetim Kurulu onaya sunulan finansal planı onaylar ya da değişiklik isteyebilir. Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 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 şirket bütçesini onaylar ya da değişiklik isteyebilir. Şirketin hazırladığı ve onaylanan finansal planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketlerin yıllık performansları belirlenir.

20.3. Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Koç Holding Yönetim Kurulu ve üst yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder, ayrıca üst yönetiminin hedeflere ve bütçeye göre performansı gözden geçirilir.

21. 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. Risk yönetimine ilişkin detaylı bilgiler faaliyet raporunun ilgili bölümünde yer almaktadır.

Şirketimizin bulunduğu sektör ve faaliyet gösterdiği alanın özelliği nedeniyle, oldukça küçük bir yapı ile çalışması gerektiğinden iç kontrol birimi henüz kurulamamıştır. Bununla birlikte Şirketimizde ilgili dönem süresince, Yapı Kredi Bankası İç Denetim bölümü ile Koç Holding Denetim gurubu tarafından periyodik denetimler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kuruluna raporlanmaktadır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları şirketin esas mukavelesinde belirlenmiştir. Şirketin imza sirkülerinde yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun Faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu ve esas mukavele hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

23.1. Gündemin Belirlenmesi ve Toplantıya Çağrı

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 Yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir.

Toplantı gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayına sunulmakta ve onaylandıktan sonra Yönetim Kurulu Üyeleri bilgilendirilerek toplantıya çağrılmaktadır.

23.2. Yönetim Kurulu Sekreteryası

Şirketin Yönetim Kurulu toplantılarına Şirket Denetçileri de davet edilmekte ve üyelere gönderilen raporların aynısı denetçilere de gönderilmektedir. Gerek Yönetim Kurulu üyelerinin gerekse denetçilerin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunda Üst Düzey Yönetici Asistanı sekreteryaya görevini üstlenmektedir.

23.3. Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde, her halükarda şirket esas mukavelesinin tespit ettiği asgari sayıda olmak üzere toplanmaktadır. Yönetim Kurulu 2009 yılında 5 kere toplanmış, alınan karar sayısı ise 33 olmuştur. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin IV. Bölümü'nün 2.17.4'üncü Maddesinde yer alan tüm konularda fiilen katılım sağlanmıştır.

23.4. 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.

23.5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Toplantıya Fiilen Katılımı

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan IV. Bölümü'nün 2.17.4 numaralı maddede geçen konularda Yönetim Kurulu tarafından fiilen katılım sağlanmıştır.

SPK'nın GYO Tebliği (21. Madde), özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmasını zorunlu tutmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

23.6 Ağırlıklı Oy- Veto Hakkı

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

24. 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 334 ve 335. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

25. Etik Kurallar

Çalışanlarıyla birlikte, müşterilerinin tatminini sağlayarak sağlıklı gelişmeyi, global kalite ve standartlarda ürün ve hizmetler sunmayı amaçlayarak güvenilirlik, devamlılık ve saygınlık simgesi olmayı hedefleyen şirketimiz, bu amaçlara ulaşmada izlenecek yolla ilgili bilgileri internet sitesi aracılığıyla kamu ile paylaşmaktadır.

Ayrıca şirket çalışanları için geçerli olan Personel Yönetmeliği içerdiği etik kurallar ile personelin faaliyet sırasında uyması gereken hususlara dikkat çekmektedir.

26. 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.

26.1. Yönetim Komitesi

Yönetim Komitesi üyeleri çoğunluktaki hissedarları temsil eden Yönetim Kurulu üyeleri tarafından önerilir ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanır. Bu komitenin kuruluş nedeni ,Yönetim Kurulu'nun istenen sıklıkta ve aciliyette toplanamaması olduğundan Kurul'un yetki ve görevlerini Yönetim Komitesi görev tanımlamasında belirtilen belirli kısıtlamalar dışında bu komiteye devretmesidir. Alınacak kararların Yönetim Kurulu'nda değerlendirilmesi ve onaylanmasına ilişkin prosedür şirket esas mukavelesine göre yürütülür.

Yönetim Komitesi prensip olarak evvelce alınmış Yönetim Kurulu kararları ile Stratejik Plan'a ters düşecek veya bunları tadil edecek kararlar alamaz. Yönetim Kurulu toplantı aralıklarında, Yönetim Komitesi aldığı kararları müteakip Yönetim Kurulu toplantısında yazılı olarak getirir ve onaylatır.

Yönetim Komitesi Başkanlığını Yönetim Kurulu Başkanı yürütür, Yönetim Komitesi gelişmelerin gerektireceği sıklıkta toplanabileceği gibi Başkan'ın uygun gördüğü durumlarda da toplanabilir. Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve bir Yönetim Kurulu Üyesi olmak üzere üç kişiden oluşmaktadır.

26.2. 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 secimi ve her aşamadaki çalışmalarını 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. Bu komite iki Yönetim Kurulu üyesinden oluşmakta ve üyelerden biri bağımsız üyedir.İcrada görevli olan bağımsız olmayan Yönetim Kurulu üyesi aynı zamanda Yönetim Komitesi üyeliğinide sürdürmektedir.

26.3. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izler, henüz uygulamaya konulmamış ilkelerin uygulanamama gerekçelerini inceler, Yönetim Kurulu'na uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Komitede 2 üye bulunur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite üyelerinden biri Yönetim Kurulu Başkanı diğeri ise bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta ve basına açık olarak düzenlenen toplantıların tutanakları vasıtasıyla ve finansal tablo dipnotlarımızda kamuya açıklanmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinden sadece bağımsız olanlara ücret verilmektedir. Bu bağlamda 18 Mart 2009 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne brüt 3.800.-YTL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir

Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

Sirket Etik Kuralları

Yapı Kredi Koray GYO ,faaliyetlerinin optimum şekilde yönetilmesini ve ortaklarına na 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

Şirket, faaliyetlerinden dolayı oluşan riskleri yönetmeye odaklanmış ve risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.Faaliyetlerimizden dolayı maruz kalınan başlıca riskler ise;Faiz oranı riski,Fonlama riski, Likidite riski ve Kur riskidir.

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı oluşmaktadır.Söz konusu faiz haddi riski,faiz haddi duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek ve riskden korunma amaçlı türev araçlar kullanılmak suretiyle yönetilmektedir.

Fonlama riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması 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.

Döviz kuru riski

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden 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, ortaklarına getiri, 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 değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Genel Kurul

2008 yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 18 Mart 2009 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır.

Diğer

- 2009/12 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2009/12 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Ağustos 2009'da Şirketimizin İstanbul, Büyükçekmece ,2 Bölge, Esenyurt, Çiftlik
- Mevkii'de yer alan 53.730,78 m² büyüklüğündeki arsanın bize ait olan 1/2 hissesini
- Fiyapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye TL 16.500.000 +KDV bedelle sattık.
- Temmuz 2009'da Sayın Aydın Boysan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'mizden
- ayrılmış yerine Sayın Fatoş Kılıç Bıçakçıoğlu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak
- seçilmiştir.
- Haziran 2009'da Sayın Kenan Yılmaz Yönetim Kurulu Üyeliği'mizden ayrılmış yerine Sayın Tayfun Bayazıt Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

- Haziran 2009'da Genel Müdür Yücel Ersöz şirketimizden ayrılmış ve Genel Müdür Vekili olarak Proje Yönetiminden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Erdem Tavas atanmıştır.
- Mayıs 2009'da Mali ve İdari işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sara Bisa şirketimizden ayrılmış yerine Sayın Ömür Özüpek, Finans Direktörü olarak atanmıştır.