

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013 - 31.03.2013

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetimin Öz Geçmişleri.....	5
3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	11
4 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	12
5 Vizyon & Stratejimiz.....	13
6 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	15
7 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları	18
8 Temel Rasyolar.....	19
9 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	22
10 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	25
11 Risk Yönetim Politikaları.....	28
12 İç Kontrol	31
13 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	33
14 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	92
15 Kiralanan Varlık Bilgileri.....	96
16 Portföy Sınırlamaları.....	97
17 2012 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	99
18 Diğer.....	99
19 Hisse Senedi Performansı İlgili Bilgiler.....	100
20 Finansal Tablolar.....	102

Raporun dönemi : 01.01.2013 – 31.03.2013

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 Mahallesi,19 Mayıs Caddesi,İsmet Öztürk Sokak,Elit Residence,No:17,Kat.17,D.3, Şişli 34360 İstanbul

Telefon No 212 380 16 80

Fax No 212 380 16 81

Ticaret Sicil No 359254

Internet Adresi www.yapikredikoray.com

Şirket Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Faik Açıklın	Başkan
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Carlo Vivaldi	Üye
Adil G. Öztoprak	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi(Başkan), Risk Yönetimi Komitesi Üyesi)
Sinan Erözlü	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkan),Risk Yönetimi Komitesi Üyesi (Başkan))
Kamil Özçoban	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2013 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.Kurumsal Yönetim

Komitesi ve Denetim Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin web sitesinde “Yatırımcı Bölümü” kısmında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, şirket esas mukavelesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu, şirket Üst Yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Finans Direktörü'nde toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390'ıncı maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte yıl içinde alınan kararların sayısı 9 olmuştur.

2013 yılında Yönetim Kurulu Üyeleri'mizden , bağımsız üyelere genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 4,000.00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 1,000.00 TL huzur hakkı ödemesi gerçekleştirilmektedir.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

<u>Ortakların ünvanı</u>	<u>Hisse grubu</u>	<u>Pay tutarı (TL)</u>	<u>İmtiyaz</u>	<u>Pay</u>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	A	10.404.000,00		26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	3.015.999,98		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%

* Yapı ve Kredi Bankası B tipi hisselerinden de %4.44 oranında satın aldığından, A ve B tipi hisselerinin toplamı %30.45 seviyesindedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri:

FAİK AÇIKALIN

Yönetim Kurulu Başkanı

Faik Açıkalın, 1987 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş yaşamı ve bankacılık kariyerine, Interbank'ta Uzman Yardımcısı olarak başladı. 1992 ve 1998 yılları arasında Interbank, Marmarabank, Kentbank, Finansbank ve Demirbank'ta müfettişlik, müşteri ilişkileri yönetmenliği, şube müdürlüğü ve pazarlama müdürlüğü gibi çeşitli görevler üstlendi. 1998 yılı mayıs ayında Dışbank'ta (daha sonra uluslararası finans grubu Fortis tarafından bankanın satın alınması ile Fortis'te) Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Açıkalın, kısa bir süre sonra Yönetim Kurulu ve iş kolları arasında koordinasyon ve iletişimden sorumlu üst düzey yönetici olarak atandı. Aynı zamanda Kredi Komitesi üyesi olarak da görev yapmaya başlayan Açıkalın, 1999 yılı Haziran ayında banka bünyesinde Genel Müdür Vekilliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlendi. 2000 yılı Aralık ayında Genel Müdür ve Murahhas Üye olarak görevlendirilen Açıkalın, Dışbank'ın Fortis Grubu tarafından satın alınmasının ardından Fortisbank Genel Müdürü olarak görevine devam etti. Bu süreçte Fortis'in uluslararası yönetiminde de görev yapmaya başladı.

Ekim 2007'de Fortisbank'taki görevinden ayrılarak Doğan Gazetecilik CEO'su olarak göreve başlayan Açıkalın, Nisan 2009'da Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı olarak atandı. 2009 yılı Mayıs ayından bu yana Yapı Kredi CEO'su olarak görev yapan Açıkalın, 2010 yılında mevcut görevine ek olarak Koç Finansal Hizmetler A.Ş.'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı olarak görevlendirildi. 2011 yılı 1 Ağustos tarihi itibarıyla mevcut görevlerine ilaveten Koç Holding Bankacılık ve Sigortacılık Grup Başkanı görevine getirilen Açıkalın, ayrıca Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Sigorta, Yapı Kredi Emeklilik, Yapı Kredi Bank Nederland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Koç Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı, Banque de Commerce et de Placements S.A.'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Türkiye Bankalar Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alıyor.Faik Açıkalın;Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Süleyman Yerçil
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmesinin ardından Koray Grubu'nda meslek hayatına başlamıştır.Yerçil, şirketin tüm birimlerinde çalıştıktan sonra 1979'da İcra Kurulu Başkan Yardımcılığı'na, 1983'te Genel Müdürlüğe getirilmiştir. 1988-2004 yılları arasında Genel Müdürlük görevi yanında İcra Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmüştür. 2004-2008 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığını üstlenmiş, 2008 yılından itibaren de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir.Yerçil,1997 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Başkanı Vekili'dir.

Ahmet Ashaboğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Selim Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

Eastern Michigan University (ABD)'yi bitirdikten sonra meslek hayatına Koray Grubu'nda Şantiye-Maliyet Kontrol Müdürü olarak başlamıştır. 1987 yılında Merkez Ofis Satınalma Müdürü görevine atanmış ve 1988-1994 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi İcra Kurulu Üyeliği yapmıştır. 1994 yılından itibaren Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş ve 1996 yılından itibaren de Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş'de yönetim kurulu üyesi olup 1998 yılından itibaren Koray İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı, 2004 'den itibaren de YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Selim Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Murat Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

Öğrenimini Richmond College (İngiltere) ve Eckerd College (ABD)'de yapmıştır. Koray Yapı Endüstrisi'nde 1984-1997 yılları arasında Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Başkan Yardımcılığı, 1997- 2001 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmıştır.2001-2004 yıllarında Koray Holding'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2004-2007 yılları arasında Koray Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Koray Yapı Endüstrisi'nde

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. 2007-2009 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmış olup, 2008 yılından itibaren Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, 2009'dan itibaren Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Üyesi, 2002 yılından beri Sazmaş Turizm Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmektedir. Murat Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Carlo Vivaldi **Yönetim Kurulu Üyesi**

Yüksek eğitimini Venedik'te Università Ca' Foscari'de ticaret ve işletme üzerine tamamladıktan sonra kariyerine 1998 yılında UniCredit Grubu bünyesine katılan dört bankadan bir olan Cassamarca bünyesinde 1991 yılında başlayan Vivaldi ardından kariyerine Grubun Planlama ve Kontrol Departmanında devam etmiştir. Grubun Internet Stratejisi gelişimine katkıda bulunduktan sonra 2000 yılında UniCredit'in bölgedeki büyümesine katkıda bulunmak adına yeni kurulmuş olan Yeni Avrupa Bölümü'nde Planlama ve Kontrol Sorumlusu pozisyonuna getirilmiştir. 2002 yılının sonunda Türkiye gelerek Koç Finansal Hizmetler bünyesinde ve ardından Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de finansal işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmeye başlayan Vivaldi, bazı Grup şirketlerinin Yönetim Kurulu'nda da Eylül 2007 tarihine kadar görev almıştır. Bu zaman zarfında Türk bankacılık tarihinin en büyük birleşmesi olan Koçbank ve yeni satın alınmış olan Yapı Kredi birleşmesine de aktif olarak katkıda bulunmuştur. Carlo Vivaldi, Ekim 2007'de UniCredit Bank Avusturya AG bünyesinde (Avusturya ve UniCredit'in Merkez ve Doğu Avrupa ülkeleri dahil) Mali İşlerden Sorumlu Yönetim Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlendirilmiş, aynı zamanda UniCredit Grubu'nun Merkez ve Doğu Avrupa iştiraklerinin (UniCredit Bankası Çek Cumhuriyeti - Yönetim Kurulu Başkanı, Zagrebacka Bankası D.D, UniCredit Tiriack Bankası S.A., Kazakistan JSC ATF Bankası ve UGIS) Yönetim Kurulu üyeliklerine atanmıştır. Carlo Vivaldi Mayıs 2009 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Ocak 2011 tarihi itibarıyla Vivaldi Yapı Kredi'de (55 milyar Euro aktif, 6,5 milyon müşteri, 950 şube ve 17.500 çalışan ile Türkiye'nin en büyük 4. özel bankası) Unicredit'i temsilen Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili olarak görevlendirilmiştir. Vivaldi aynı zamanda, Koç Finansal Hizmetler A.Ş.'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı Vekili ve Yapı Kredi'nin tüm iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır (Portföy Yönetimi, Yatırım, Leasing, Faktoring, Sigorta, Emeklilik, Yapı Kredi Bank Nederland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova ve Yapı Kredi Kültür Sanat Yayıncılık) Vivaldi ayrıca Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üye'liği yapmaktadır.

Kamil Özçoban **Bağımsız Üye**

Ankara Üniversitesi Arkeoloji bölümünü 1967 yılında bitirdikten sonra, ticaret hayatına yine Ankara da küçük bir işletme ile başladı. Perakende sektörünün ilk örneklerinden olan mağazasını Dolphin Markası adı altında Ankara da açtı. 1972 yılında ikinci mağazasını Bravo adıyla açtıktan bir yıl sonra markanın ismi Bravo&Dolphin oldu.

Şirketin İstanbul'a taşınması ve marka isminin PARK BRAVO olarak değişmesi ise 1984 yılında gerçekleşti. PARK BRAVO markası ile Perakendenin yanı sıra üretim işine de girildi ve Folk Limited adı altında üretim yapılmaya başlandı. Şirket ilerleyen yıllarda bünyesine yabancı markalar katmaya başladı ve sırasıyla Amerikanın en büyük ayakkabı zinciri NINE WEST, Kanada'nın ünlü iç giyim markası LA SENZA, Polonya'nın ünlü kozmetik markası INGLOT ve yine Amerika'nın ünlü aksesuar markası KENNETH COLE'un Türkiye temsilciliklerini aldı. 2011 yılı içerisinde dünyanın ünlü iç giyim markası Victoria's Secret Beauty & Accessories ile kişisel bakım ürünleri markası olan Bath & Body Works'un Türkiye'deki ilk mağazalarını açarak sektöre kazandırdı. Bugün perakende sektöründe önemli bir yere sahip olan PARK BRAVO GROUP şirketlerinin, Yeni markaları ile birlikte 155 mağaza ve 1250 çalışanı bulunmaktadır. Kamil Özçoban, PARK BRAVO GROUP Kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanlığı yanı sıra 2010 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir.

Sinan Erözlü **Bağımsız Üye**

Sinan Erözlü, 1999 yılında Purdue University (Indiana, ABD) Endüstri Mühendisliği Bölümü'nü bitirdikten sonra meslek hayatına Production Modeling Corporation (Michigan, ABD)'de endüstri mühendisi olarak başlamıştır. 2003 yılında Boston College (Massachusetts, ABD)'den İşletme Yüksek Lisansı (MBA) derecesi almıştır. 2003-2005 döneminde Almanya Düsseldorf'da Cognis Deutschland GmbH & Co. KG Konsolidasyon Departmanı'nda Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2006 yılında, Arkan & Ergin Grant Thornton'a katılmadan önce, kısa bir süre İstanbul'da Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş. Stratejik Planlama Departmanı'nda Strateji Planlama Uzmanı olarak görev almıştır. 2006 yılından bu yana Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık A.Ş.'de Kurumsal Finansman Müdürü olarak çalışmaktadır. Sinan Erözlü 2012 yılından itibaren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir.

Adil Giray Öztoprak **Bağımsız Üye**

1966 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye ve Ekonomi bölümünden mezun olan Öztoprak, 1966-1975 döneminde Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu'nda görev almış, 1975 yılı içinde Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 1976 yılından itibaren birçok şirkette Mali İşler Koordinatörü ve Genel Müdür olarak görev yapan Öztoprak, 1993-2000 döneminde Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'de (PriceWaterhouseCoopers) ortak olarak hizmet vermiştir. Adil G. Öztoprak 2000 yılından bu yana Serbest Yeminli Mali Müşavir olarak meslek hayatına devam etmekte olup;;Mart 2012'den itibaren Yapı Kredi Koray Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Erdem Tavas**Genel Müdür**

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmış ardından İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat İşletmesi Sertifika Programını tamamlamıştır. iş hayatına 1991 ve 1992 yılında Londra'da Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında staj yaparak başlamıştır. 1995 yılında Inco İnşaat'ta Saha Mühendisi olmuştur.1997 yılında Koray İnşaat'ta Maliyet Kontrolü Mühendisliği yaptıktan sonra 1999-2004 yılları arasında İŞ-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılında Gap İnşaat'ta Planlama Müdürü olmuş, ardından 2005 yılında OYAK İnşaat'ta Gayrimenkul Geliştirme Danışmanı görevine getirilmiştir. 2006 yılında Yapı Kredi Koray Proje Yönetiminden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaya başlamış, 30.06.2009 tarihinden itibaren Genel Müdür Vekili olarak çalışmasına devam etmiş olan Tavas, 01.12.2010 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

M.Ömür Özüpek**Finans Direktörü**

İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra, İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü'nde İşletme Yönetimi programını tamamlamış ardından yüksek lisans derecesini Southbank Üniversitesi'nde (Londra) Finans & Yatırım konusunda yapmıştır. İş hayatına Turkish Bank (Londra) iç denetim elemanı olarak başlamış,daha sonra aynı bankada Hazine bölümünde uzman olarak çalıştıktan sonra,1993 yılında Türkiye'de Bank Expres'in Hazine Bölümü'nde Fon Yönetimi konusunda uzman olarak çalışmaya başlamış,1997 yılında Or Invest (Dublin) isimli yabancı bir fon yönetim şirketinin Fon Yönetiminden sorumlu olarak çalışma hayatına devam etmiş, 2004 yılında Beko Elektronik A.Ş finans bölümünde uzman olarak başladığı çalışmasını, Finansman Yöneticisi olarak sürdürmüş,2007 yılında ise Arçelik A.Ş.'nin Risk Yönetim Bölümünde Kıdemli Uzman olarak çalışma hayatını sürdürmüştür. Özüpek 2009 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Mali ve İdari İşlerden sorumlu Finans Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Ekrem Semih Baştak**Muhasebe Müdürü**

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1993-1995 yıllarında T.C.Maliye Bakanlığı'nda iş hayatına atılmış, 1995-1996 yılları arasında Türkiye Tütüncüler Bankası A.Ş. de Muhasebe bölümünde çalışmıştır. 1996-2001 yılları arasında Coty Kozmetik Ticaret A.Ş. de muhasebe, finans ve personel departmanlarında görev almıştır. 2001-2003 yıllarında Pont Dağıtım A.Ş. de ve 2003-2005 yıllarında Golf Gıda ve Dağıtım A.Ş. de Muhasebe departmanlarında şef olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de Muhasebe Müdürü görevine getirilmiştir. Baştak,2008 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Muhasebe Müdürü olarak görev yapmakta olup SMMM ünvanına haizdir.

A.Okay Karaata
İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmıştır. İş Hayatına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır. 2001-2004 yılları arasında İş-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde önce Planlama Mühendisi, 2004-2006 yılları arasında ise Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de İhaleler ve Sözleşmeler Müdürü görevine getirilmiştir.Karaata, 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Ferhan Has
İmar Mevzuat Müdürü

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olduktan sonra, 1982 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünde iş hayatına başlayarak planlama, ruhsat, yapı kontrol birimlerinde görev aldıktan sonra, 1994'de İBB İmar Müdürlüğünde imar mevzuatından sorumlu şef ve müdür yardımcısı görevlerini üstlenmiştir. 2001'de İTÜ Mimarlık Fakültesi Restorasyon ana bilim dalında yüksek lisans programını tamamlamış. İstanbul 2. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunda Büyükşehir Belediyesi temsilcisi olarak görev yapmış, 2006'da Büyükşehir Belediyesinde yapılanan Koruma Uygulama Denetim Müdürlüğü (KUDEB) kurucu müdür yardımcısı olarak görev aldıktan sonra 2007'de kamu hayatındaki görevine emekli olarak son vermiştir. 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray İmar Mevzuat Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve

sıhri hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

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

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

d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

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

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

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

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

i) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

beyan ederim.

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. Yönetim Kurulu Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. 2013 yılında şu ana kadar komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk ve Kurumsal Yönetim Komiteleri'nden oluşmaktadır.

Denetim Komitesi:

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak

bildirmek zorunda olduğundan, yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi'nin, şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve UFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede 2 üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklinde oluşmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirket'in kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine etme, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirme, yönetim kuruluna uygun adayların saptanma ve değerlendirilmesi, yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin öneriler gibi konular üzerinde çalışmalar yapar. Komitede 2 üye bulunur. Komite, yıl içinde kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite Başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olup, diğer üye ise bağımsız olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilmiştir. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Risk Yönetim Komitesi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmak. Risk yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Komite üyeleri, tercihen icracı olmayan Yönetim Kurulu üyeleri ya da Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler arasından seçilir. Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar. Yönetim kuruluna ve denetçiye riskler ve çareler hakkında önerilerini raporlar. Komite iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesinden oluşmaktadır.

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 40 milyon TL'dir. Sermayenin %5 ve %10 undan fazlasına sahip ortaklar;

Yapı Kredi Bankası A.Ş.	26,01%
Halka Açık	49,00%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	7,54%
Murat Koray	5,00%
Selim Koray	5,00%
Semra Turgut	5,00%

TOPLAM	97,55%
--------	--------

Vizyon & Stratejimiz

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

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

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

Yapı Kredi Koray,müşteri odaklı,piyasa beklenti ve trendlerinin doğru analizi işlevselliği estetikle buluşturan, özgün ve yüksek nitelikli projeleriyle mimari kültürümüzün,başarılı mali performansıya ortak ve hissedarlarının geleceğine değer katmaya odaklanmıştır.Gücünü konsept yaratma ve bunları markaya dönüştürmedeki ayırt edici konumundan alan şirket,benzersiz farkındalık yaratan gelecekteki projeleri içinde talep yaratmakta konumunu güçlendirmektedir.

Misyonumuz

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

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme ,proje yönetimi,satış,satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm

süreçlerini ve organizasyonunu Dünya'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi;

- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim,pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda sektörün lider kuruluşlarından biri olmayı;
- Optimum risk-getiri performansı sürekliliği ile ortakları ve müşterilerine değer yaratan projeler hedeflemektedir.

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2013 tarihi itibarıyla,

1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	28.050	% 51
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:3,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.	55.740.000,00	% 100
TOPLAM	55.740.000,00	% 100

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı 31.03.2013 tarihi itibarıyla % 36 dır.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Ekonomideki istikrar ve büyüme de görülen yumuşak iniş,büyümenin en önemli itici gücü olan inşaat sektöründeki büyüme beklentisini yeni yılda artmasına sebep oluyor.

Gelişmiş Ekonomilerdeki Durağanlığa Karşı, Global Kriz Sonrası Gayrimenkul Sektöründeki Toparlanma Sürüyor

Avrupa Birliği (AB) ülkeleri dışında Gelişmiş ülke ekonomilerindeki büyüme istikrar ve toparlanma sinyali vermekle beraber,Avrupa Birliği borç krizinin yarattığı olumsuzluk nedeniyle oluşan kırılganlığın da yeni yıla taşınacağını gösteriyor.

Geçtiğimiz yıl sonlarına doğru AB kaynaklı borç krizinin çözümü yolunda atılan önemli adımlar ve bu amaçla ESM fonunun uygulamaya geçmesi yanında,büyümenin temel taşlarında olan bankacılık sektörünün yeniden asli işlevine dönebilmesi ve yatırımcılar ile tüketiciler açısından fonlama kaynağı görevini ifa etmesi için yeniden sermayelendirme planları ve sürdürülebilirlik adına oluşturulmaya çalışılan bankacılık birliği ve ortak bütçe ve mali politikalar birliği gibi konuların yanında ABD de son dakika da vergi politikaları konusunda anlaşmaya varılarak bütçe harcamaları için iki aylık erteleme kararları yanında Çin'den sene başına göre gözlemlenen risklerin yılın son çeyreğinde yok olmaya başlaması yanında %7.9 ile beklenenden daha yüksek oluşan büyüme hızı ile korkulanın aksine ekonomide yumuşak inişin başarılmaya başladığını gösteren sinyaller çok olumlu geçmeyen bir yılın ardından 2013 yılına daha pozitif bakılmasını sağlayan gelişmeler olarak göz çarpmaktadır.

Küresel ekonomilerde görülen genel yavaşlama trendi,global anlamda inşaat ile konut ve ticari gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleri sınırlandırıcı bir rol oynadığı görülmektedir.Bunun etkisiyle geride bıraktığımız yıl içinde gelişen ülke ekonomilerindeki geçtiğimiz yıllar göre gözlemlenen daha düşük ekonomik büyüme hızları nedeniyle bu ülkelerde de konut ve gayrimenkul sektöründeki büyüme hızı kriz sonrası yılların altında kalmıştır.

Küresel ekonomilerin lokomotifi konumundaki ABD ,AB ve Çin'den gelen sektörle ilgili gelişmeler incelendiğinde,ABD inşaat harcamaları ,mevcut ve yeni ev satışları ile konut fiyatlarındaki yıl boyunca artarak devam etmesi gibi olumlu faktörler sonrası kriz sonrası en yüksek seviyelerine ulaşan pozitif veriler,inşaat ve gayrimenkul sektöründe görülen toparlanmanın yeni yılda da süreceğini teyit ederken.AB tarafında ise 2011 yılında başlayan toparlanmanın geçtiğimiz yıl içinde yerini yeniden gerilemeye bıraktığı ve bu trendin yeni yıla taşınacağını ama yılın son çeyreğiyle birlikte sektörde toparlanmanın etkisinin hissedilmeye başlanacağı düşünülmektedir.Çin'de ise ekonomiyi kontrolü soğutma önlemleri çerçevesinde inşaat sektörüne getirilen kısıtlamalar özellikle konut ve ticari gayrimenkulleri olumsuz etkilemiştir.Yeni yılda özellikle yılın ikinci yarısından itibaren olumlu gelişme gösteren ekonomik faaliyetler ile birlikte inşaat ve gayrimenkul sektöründe de hissedilir bir toparlanmanın başlayacağı öngörülmektedir.

Sürdürülebilir Ekonomik Büyüme Adına Alınan Ekonomiye Soğutma Önlemleri Sektörün Olumsuz Etkilenerek Yavaşlamasını Sağladı

İstikrarlı büyümeyi sağlamak amacıyla enflasyon ve dış açığı kontrol altına almak için uygulanan ekonomiye soğutma önlemleri inşaat sektöründeki büyümeyi neredeyse durdurma noktasına taşımıştır.Yavaşlayan ekonomik faaliyetler neticesinde özellikle özel sektör inşaat yatırımlarıyla birlikte talep tarafında da yavaşlamaya yol açmıştır.Bunun yanı sıra yıl boyunca devam eden KDV belirsizliği gibi sektör için kritik önemdeki olumsuz faktörler nedeniyle sektörde 880 bin civarında bir yapı stoku oluşmuştur.

Konut sektöründe yılın son çeyreğinde oldukça cazip seviyelere gerileyen konut kredilerinin henüz talebi harekete geçirmemesi nedeniyle konut sektöründe talep tarafından geçtiğimiz yıl içinde ciddi bir durağanlık yaşandığı gözlemlenmiştir.Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasasında hem arz hem de talep tarafından oluşan hareketlilik yıl boyunca devam etmekle beraber ,AVM tarafı bu olumlu gelişmeden çok etkilennememekle birlikte,sene içinde uygulanmaya konulan yeni teşvikler ile organize sanayi bölgelerindeki lojistik ve sanayi alanlarında ise hissedilir bir hareketlenme görülmektedir.

Konut ve inşaat sektörü 2008 yılında oluşan ekonomik krizin etkisini en fazla hisseden işkolu olmasına rağmen,2010 yılında başlana toparlanma ve canlanma eğilimi geçtiğimiz yılda azalarak yerini kısmen durağanlığa bıraksa da yılın son çeyreğinde konut kredilerinde görülen hareketlenme ve konut fiyatlarında görülen yıllık %16 seviyelerindeki artış ile %14 civarlarındaki kira artışları enflasyonun yıllık bazda %6.3 seviyesinde olduğu ekonomik ortamda önümüzdeki yıllar için oldukça ümit verici olmasını yanında güçlü ve istikrarlı büyümenin önündeki en önemli etken olan cari açık problemine karşı girdilerinin neredeyse tamamı Türk malı olarak sektördeki kıpırdanma son derece önemlidir.

2013 yılında sektörde konut ve kira artışlarının %15-20 aralığında gerçekleşeceği öngörülmekte ve cari açığın %6.8 seviyelerine gerilemesi yanında Türkiye'nin güçlü ve istikrarlı büyümesi için gerekli olan %5-6 seviyelerindeki büyüme hızını ulaşılmasının beklenmesi geleceğe yönelik ümit ve beklentilerimizi yüksek tutmamızı sağlamaktadır.

Şirketin 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.

2012 yılı içinde uygulamaya konulan 2B ve mütekabiliyet yasası ile kentsel dönüşüme olanak verecek olan afet yasasının olumlu etkilerinin bu yıl içinde hissedilmeye başlanacağı ve yapılan bu düzenlemeler ile özellikle yabancılara konut satışının son

derece kolaylaştırılarak cazip hale getirilmesi ise yabancı kaynaklı yatırımcılar açısından ülkemizin cazibe merkezi olacağı öngörülmektedir.

2013 yılında kentsel dönüşüm projeleri ile mevcut yapı stoğunun yenilenmesi yanında ,2B yasası olarak tabir edilen düzenleme ve mütakabiliyet yasası ile yabancıların yatırım yapıp gayrimenkul edinmelerini sağlayacak yeni oluşumlar ile 2013 yılının sektörde yeni proje ve yatırım fırsatlarının öne çıkacağı ve şirketlerin büyümesine ivme katacağı düşünülmektedir.

Alışveriş Merkezi (AVM) Yatırımlarında Büyüme Yerini Yeni Bir Dengelenme Sürecine Bırakıyor

Geçtiğimiz yıl ekonomideki soğutma önlemleri çerçevesinde alınan önlemler ,iç tüketim ve perakende harcamalarında durağanlığa neden olarak AVM sektöründe büyümeyi yavaşlattırarak yerini dengelenme sürecine bırakmıştır.Perakende sektöründe yeri ve yabancı markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyonun devam etmesi AVM sektöründe yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır.

Geçtiğimiz yıl boyunca açılan toplam 16 AVM ile 600,070 metrekare ilave kiralanabilir alan yaratılırken,toplam da açılan AVM kiralanabilir alan 8.16 milyon metrekare olmuş ve kapanan AVM'ler dikkate alındığında ise mevcut kiralanabilir alan stoku 7.93 milyon metrekare olarak gerçekleşmiştir.

Ofis Piyasasında Boşluk Oranları Yeni Arzlara Rağmen Düşüyor

Yıl içinde yapılan yeni ofis arzları ile artmaya devam eden ofis talepleri karşılanmaya devam edilmiş ve ofis piyasasındaki canlılık ve hareketlilik yıl boyunca devam etmiştir.Kağıthane ,Ataşehir ve Kartal yeni ofis bölgeleri olarak öne çıkmakta olup,özellikle Ataşehir, İstanbul Finans projesi ile diğerlerinden bir adım öne çıkmaktadır.

Ofis kiralarda ise genel artış istikrarı korunmuş ve yılın son çeyreğinde yukarı yönlü hareketlenmenin ivmesini arttığı gözlenmiştir.Talep ve ihtiyaçla bağlı olarak ofis yatırımlarıyla ilgili geçtiğimiz yıl içinde alınan ruhsat sayılaaı ortalama %26 seviyesinden artış göstermiştir.

Lojistik Yatırımlar Teşviklerle Hız Kazanıyor

Yeni yatırım teşvikleriyle organize sanayi bölgelerine (OSB) sağlanan ilave desteklerin sonucu bu bölgelere olan ilgi ve talebin artmasını sağlamıştır.

OSB'lerde görülen hareketlenmeye karşılık diğer bölgelerdeki lojistik alanlara ilişkin talep ve kiralalarda ise göreceli olarak yeni bir denge sürecine girildiği görülüyor.Lojistik faaliyetlerini perakende ve ithalatta görülen durağanlık sınırlarken,ihracatta görülen artış sektörü desteklemektedir.2012 yılında ekonomide görülen genel yavaşlamaya karşılık yeni sanayi ve lojistik yatırımları için alınan yapı

ruhsatlarındaki artış 2013 yılında talebin artış yönünde kazanmaya başladığı ivme ile lojistik sektörünün cazibesini artıracakı düşünölmektedir.

Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları

Türkiye’de ilklere imza atan,kuruluşundan itibaren sektördeki yenilik ve gelişimin öncülüğünü yapmış olan Yapı Kredi Koray geride bıraktığımız yılda da özgün proje geliştirme yetkinliğini ve benzersiz mimari uygulama gücünü performansına yansıtmaya devam ederek,2013 yılını da pazar araştırmalarına dayalı değışen trendlerin ruhunu yansıtan yeni projelerinin oluşumu için fizibilite çalışmalarını proje geliştirme felsefesinin temelinde yatan kentsel yaşam ve çevre ile uyumlu,hedef kitlesinin ihtiyaçlarına yönelik çağdaş ve özgün projelerin hayat geçirilmesi çerçevesinde sürdürecektir. Önceliklerin belirlendiğı,her ihtiyaca cevap verebilecek,estetiğın işlevsellikle buluştuğı keyifli yaşam alanları oluşturacak yeni gayrimenkul yatırımları oluşturmaya odaklanmakta ve bu doğrultuda nakit yaratma gücü yüksek mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek projelere öncelik verilmesi amaçlanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları içinde oldukça gelişmiş bir veri tabanı ve know-how’a sahip olan Yapı Kredi Koray,sahip olduğı bu farklılıkla Riva,Göktürk gibi gelecek vaat eden, gelişmeye açık yerleşim bölgelerinde projeler oluşturmaya odaklanmayı sürdürmektedir.

Yapı Kredi Koray’ın ticari ve konut alanlarından oluşan ,estetik ve mimari dokusuyla farkındalık yaratan benzersiz karma tipteki Ankara-Çankaya projesi Ankara’nın kalbinde yükselen her ayrıntısında şirketin özgün işlevsel ve elit mimarisi ile seçkin ve nitelikli yaklaşımını yansıtmakta olup,bitirildiğinde şehrin çehresini değıştirecek bir çekim alanı oluşturacaktır.

Mimari kültürümüze değeri katan yeni yapılar oluşturma yolunda,İstanbul’un son yıllarda en fazla gelişim gösteren yeri Beyoğlu-Tünel’de yer alan Narmanlı Han’ın yeniden renove edilerek canlandırılması için çalışan şirket,Türkiye’de kentsel ve tarihi dönüşüm projelerinin en iyi örneklerinden birini oluşturma yönündeki çalışmalarını sürdürmektedir.

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

Mali Tablolar

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

Satışlar

Konsolide net ciro 8,560,637 TL olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 31.03.2013 tarihi itibarıyla 46,522,391 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2012-03 dönem itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dip notlarında verilmiştir

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2013 tarihi itibarıyla 105.5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide solo toplam aktif büyüklüğü ise aynı dönemde 111.3 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri :31.03.2013 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2.78 TL olmuştur

Temel Rasyolar

31 Mart 2013 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Brüt kar marjı	%11.90	%11.80
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	%40.50	%41.97
Cari Oran	1.43	1.49
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%85.55	%80
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%43.84	%43.11

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2013-03 dönem itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablo dip notlarında verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2013 tarihi itibarıyla 105.5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Solo Toplam Aktif değer büyüklüğü ise 31.03.2013 tarihinde 111.3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pay başına net aktif değeri 2013-03 aylık dönemde pay başına solo toplam aktif değeri 2.78 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %59'u gayrimenkul sektöründeki

yatırımlarından oluşmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %15 arsa, %44'ü ise Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı projeler ve Gayrimenkule dayalı haklardan 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 dağıtımı 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. Şirket kâr dağıtım ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Kanunen ayrılması gereken yedekler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20 nci maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabılır.

Kanuni yedek akçeler toplamının çıkarılmış sermayenin yarısını aşmış olması durumunda, Genel Kurul, çıkarılmış sermayenin yarısını aşan kanuni yedek akçelerin ne şekilde kullanılacağı ya da dağıtılacağı hususunu serbestçe karara bağlayacaktır.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılmaktadır. Şirketimizin kar dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.

2012 Yılı Temettü Dağıtımı

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

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

Erdem Tavas

Genel Müdür

İş yaşamına 1991 yılında Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında başlayan Erdem Tavas 01 Aralık 2010 tarihinde 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, 04 Mayıs 2009 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Finans Direktör'lüğüne atanmıştır.

Şirketimizin organizasyon yapısında yukarıda belirtilen üst düzey yöneticilerle birlikte Muhasebe Müdürü, İmar Mevzuat Müdürü ve İnşaat Koordinasyon ve İş geliştirme Müdürü bulunmaktadır. İmar Mevzuat Bölümü direkt olarak Genel Müdüre bağlı olarak çalışmaktadır. Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümü ile İnşaat ve Tasarım Koordinasyonları bölümünden oluşmakta olup Genel Müdüre bağlı olarak çalışmaktadır. Mali ve İdari İşler bölümü ise muhasebe, finans, insan kaynakları, bilgi işlem, yatırımcı ilişkileri, bütçe ve idari işler bölümlerinden oluşmaktadır. İç Denetim Bölümü ile doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmaktadır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketimizin 31.03.2013 tarihli konsolide raporları itibarıyla çalışan sayısı 43 kişi olup kıdem tazminatı yükümlülüğü 126,991 TL'dir.

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

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

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir.Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi,sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 176,463 TL'dir. (31 Mart 2012: 154,102 TL).

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

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.

28 Temmuz 2011 tarihinde 28008 sayılı Resmi Gazetede ;Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ Seri:VI,No:29 ile yayınlanmıştır:Bu tebliğ uyarınca aşağıda bahsedilen maddelerde değişiklikler yapılmıştır:

MADDE 1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ı) ve (i) bentleri değiştirilmiştir.

MADDE 2 – Aynı Tebliğin 6 ncı maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları değiştirilmiştir.

MADDE 3 – Aynı Tebliğin 15 inci maddesine dördüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.”

MADDE 4 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 5 – Aynı Tebliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi değiştirilmiştir.

MADDE 6 – Aynı Tebliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi değiştirilmiştir.

MADDE 7 – Aynı Tebliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (i) ve (n) bentleri değiştirilmiştir.

MADDE 8 – Aynı Tebliğin 27 nci maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 9 – Aynı Tebliğin 30 uncu maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 10 – Aynı Tebliğin 32/A maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 11 – Aynı Tebliğin 34 üncü maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 12 – Aynı Tebliğin 35 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları değiştirilmiştir.

MADDE 13 – Aynı Tebliğin 38 inci maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 14 – Aynı Tebliğin 41 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 15 – Aynı Tebliğin 42 nci maddesi başlığı ile birlikte değiştirilmiştir.

MADDE 16 – Aynı Tebliğin 43 üncü maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 17 – Aynı Tebliğe Geçici Madde 7 olarak aşağıdaki madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 7 – Ortaklıklarca, bu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önceki mevzuat hükümlerine göre, son kez 30/6/2011 tarihli portföy tablolarının hazırlanması ve kamuya açıklanması gereklidir.

Ortaklıklarca, bu Tebliğde finansal raporlara ilişkin olarak öngörülen hükümlerin ilk uygulamasına ise, 30/9/2011 tarihli finansal raporlarda yer verilir.

Bu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce payları halka arz edilmiş olan ortaklıklardan, bu Tebliğde yer verilen portföy sınırlamalarına ve bu Tebliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine uyum sağlayamayanların, 31/12/2012 tarihine kadar söz konusu sınırlamalara uyum sağlamaları gereklidir.

Şu kadarki, bu Tebliğ değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihte Kurul Karar Organı tarafından karara bağlanmamış mevcut başvurular ile bu Tebliğ değişikliği yürürlüğe girdikten sonra yapılan başvurular, işbu Tebliğ hükümlerine göre sonuçlandırılır.”

30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazetede ;Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına ilişkin tebliğ Seri IV, No:56 ile yayınlanmıştır.Bu tebliğ uyarınca IMKB’de işlem gören diğer şirketlerle birlikte Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının da uyması gereken Kurumsal Yönetim İlkelerinde geniş çaplı değişikliklere gidilmiştir.Bu tebliğ ile Kurumsal Yönetim İlkelerinin Madde 4 ,Madde 5,Madde 6 ve Madde 7,Madde 8 ve Madde 9’larda değişikliğe gidilmiştir.Bunların dışında Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık başlığı altında, 2.1 Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları,2.2 İnternet Sitesi ve 2.3 Faaliyet Raporları başlıkları altındaki maddeler; Menfaat Sahipleri başlığı altında, 3.1 Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikaları,3.2 Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi,3.3 şirketin İnsan Kaynakları Politikası,3.4 Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler ve 3.5 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk başlıkları altındaki maddeler;4 Yönetim Kurulu başlığı altında,4.1 Yönetim Kurulunun İşlevi,4.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları,4.3 Yönetim Kurulunun Yapısı,4.4 Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli,4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler ve 4.6 Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar başlıkları altındaki maddelerde çeşitli değişiklikler yapılmış ve bu değişikliklere 30.06.2012 tarihinden geç olmamak üzere yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı’na kadar uyum sağlanması istenmiştir.

11 Şubat 2012 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğ (Seri:IV,No:56)’de değişiklik yapılmasına dair Seri.IV ,No:57 sayılı tebliğ ile : Seri IV No:56 sayılı tebliğin;4.37 nolu ilkesinin “g” bendi ; 1.3.10 numaralı maddesi ;4.3.4 numaralı maddesi,4.3.5 nolu maddesi; 4.3.8 maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş olup aynı zamanda ve 4.3.7 nolu maddesine “i” bendi eklenmiş ve ;4.3.10 nolu madde eklemesi yapılmıştır.

*** 12 Mayıs 2012 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri: VI, No: 33) uyarınca aşağıda yer alan değişiklikler yapılmıştır:**

MADDE 1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 25 inci maddesinin (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi amacıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler.”

MADDE 2 – Aynı Tebliğin 28 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 28 – Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.”

12 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde değişiklik yapılmasına dair Seri IV.No:33 sayılı tebliğ yayımlanmıştır:

“MADDE 1 - 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 25 inci maddesinin (d) bendi ile 28 inci maddesi değiştirilmiştir.”

“d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi amacıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler”

“**MADDE 28** – Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir.İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnız intifa hakkı ,devremülk hakkı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.Üst hakkı ve devremülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez.Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.”

*** 6 Nisan 2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV, No: 56)’in 5 inci maddesinin on birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.**

- (12) Yönetim kurulunun, üyelerinin tamamının veya bir kısmının görev süresinin dolması veya üyeliğin boşalması sebebiyle, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere karar alamaması halinde Kurul, yönetim kurulundan, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 410 uncu maddesi uyarınca, genel kurul toplantısının 30 gün içerisinde yapılmasını teminen genel kurulu toplantıya çağırmasını talep eder. Bu süre içerisinde yönetim kurulunun genel kurulu toplantıya çağırması veya genel kurulun toplanarak uyum için gerekli kararları almaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, yerlerine usulüne uygun yeni atamalar yapılncaya kadar görev yapmak üzere, resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.

- (13) Borsa Şirketlerinin, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere işlem yapmak ve karar almak için yeterli sayıda yönetim kurulu üyesinin bulunmasına karşın yönetim kurulunun veya genel kurulun bu doğrultuda gerekli işlemleri yapmaması veya kararları almaması halinde Kurul, bu ortaklıklara 30 gün süre verir. Verilen süre içerisinde uyum için gerekli işlemlerin yapılmaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, mevcut yönetim kurulu üyelerinin yerine resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.”

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 04.07.2003 tarih ve 35/835 sayılı kararı ile kabul edilen ve Temmuz 2003’de kamuya ilk olarak açıklanan ve Mayıs 2005’te revize edildikten sonra Aralık 2012 yeni düzenlemeler getirilen ‘Kurumsal Yönetim İlkeleri’ şirketimiz tarafından ilk andan itibaren benimsenmiş ve bu evrensel prensiplerin eksiksiz

uygulanmasına çalışılmıştır.Şirketimiz kurumsal yönetimin temelini oluşturan, i) Şeffaflık, ii) Adillik, iii) Hesap Verilebilirlik, iv) Sorumluluk prensiplerine uymayı kendine ilke edinmiştir.

Seri:IV, No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” (Seri: IV, No:56 sayılı Tebliğ) kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve şirketin mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının tamamlanması sonrasında uygulamaya geçilmesi planlanmaktadır.

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.

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 görüldüğünden, Şirketimizce hazırlanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları”,şirket internet adresi ve Faaliyet raporlarımız içinde yayımlanmaktadır.

Genel Kurul Bilgileri

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile 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 dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır.Genel Kurul toplantılarımız genellikle Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır.Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılacak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır . Olağan Genel Kurulumuzda toplantı esnasında ortaklar, dinleyiciler ve toplantıya katılan menfaat sahipleri tarafından sorulan sorulara toplantıda hazır bulunan Yönetim Kurulu Üyemiz ve Üst Kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunmaktadır.

Şirket Etik Kuralları

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

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

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

Şirket ile Çalışan İlişkileri

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

Bu çerçevede;

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

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

Çalışanların Uyması Gereken Etik Davranış Kuralları

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

- Yasalara daima uymak,
- Temel ahlaki ve insani değerler çerçevesinde görevlerini yerine getirmek,
- Tüm ilişkilerinde karşılıklı yarar sağlamak amacıyla hakkaniyetli, iyi niyetli ve anlayışlı davranmak,

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

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

Kredi Riski

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

Faiz oranı riski

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

Likidite riski

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

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

Döviz kuru riski

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket, söz konusu riski çeşitli finansal enstrümanlar kullanarak hedge etmekte ve döviz pozisyonunu sürekli olarak analiz edilip değişiklikler karşısında gerekli görülen tedbirler uygulanarak 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 ve Grup'un faaliyetlerinin devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikaları sağlayabilmektir. Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Şirket Risk Yönetim Misyonu

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

Risk Yönetim Komitesi

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

Risk Yönetim Komitesinin kuruma amacı;Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmak.

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

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

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

Risk Yönetimi ve Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları

- * Satışlar,verimlilik,gelir yaratma kapasitesi,borç/özkaynak oranı ve benzer konularda şirketi etkileyebilecek ileri dönük riskler mevcut durumda görülmemektedir.
- * Şirketin öngürülen risklere karşı uygulamaya çalıştığı politika ve yönetimler finansal tablolar dipnotlarında ve faaliyet raporunda "Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması" başlığı altında açıklanmaktadır.

* Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 27 Temmuz 2012 tarihli yönetim kurulu toplantısında 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378'nci maddesine uyum ve yönetim kurulu bünyesindeki komitelerin etkin çalışmasını sağlamak amacıyla, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Risk Yönetimi Komitesi'nin kurulmasına ve Başkanlığına bağımsız yönetim kurulu üyesi Sayın Sinan Erözlü'nün, üyeliğine bağımsız yönetim kurulu üyesi Sayın Adil Öztoprak'ın getirilmesine karar verilmiştir. Komite kuruluşu sonrası şirketin risk yönetim sistemini değerlendirerek gerekli risk raporlama esaslarını belirlemek dışında gerekli risk yönetmeliğini yayınlamıştır. Komite belirlenen görev tanımları dahilinde yaptığı çalışmaları ve rapor bulgularını yönetim kurulunun bilgisine sunmaktadır.

* Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 4 yıllık iş planları iç kontrol tarafından denetlenmiş ve planlar ile mevcut faaliyet yılı için yapılan bütçe gerekli prosedürler dahilinde kontrol edilmiş olup olumsuz bir bulguya rastlanmamıştır. Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup bu kontroller etkinliği ve kontrolü komite tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda yıl içinde olumsuz bir olaya rastlanmamış olup iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

* Şirketin İç Kontrol Bölümü faaliyet raporundaki, ilgili kısım altında açıklanan genel ana hatlar dahilinde yıl içinde çalışmasını sürdürmüş olup, şirket açısından kanun ve yönetmelikler ile prosedürlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir bulgu raporlanmamıştır. İç Kontrol bölümü bağımsızlığını koruyacak şekilde çalışması için gerekli çalışma şartları şirket tarafından sağlanmaktadır.

* Hesap dönemi içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

İç Kontrol

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

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

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

Genel Kurul

2012 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 19 Mart 2013 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazırlanmış Cetveli www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Değerlemenin Amacı

Bu rapor, müşterinin talebi ve 24.09.2012 tarihli sözleşmeye istinaden, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Anonim Şirketi'nin "**pazar değeri**"ni tespit etmek üzere düzenlenmiştir. Raporun amacı, şirket yönetimi, hissedarlar ve ilgili tarafların yasal, mali ve ticari hususlarda alacakları kararlarda yardımcı olacak bağımsız bir görüş sunmaktır.

Değer Standardı ve Tanımı

Raporun dayandığı değer standardı olan "**pazar değeri**", değerlemesi yapılan şirketin, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

"**Pazar değeri**"nin belirlenmesinde, yasal yükümlülükler ve imtiyazlar gibi sınırlamalara tabi olmayan, şirketin yönetimi ve politikaları üzerinde kontrol gücü bulunan sahiplik paylarının, faaliyetlerini sürdürmekte olan işleyen bir teşebbüs olarak ifade ettikleri değer temel alınmıştır. Görüşümüze göre, bu kavram, değerlemeye konu şirketin en verimli ve en iyi kullanımını temsil etmektedir.

Diğer taraftan, bir varlığın fiyatının, işlem anındaki piyasa koşullarının ve tarafımızdan hesaba katılmayan diğer etkenlerin ayrı ayrı veya birlikte dikkate alınmasıyla belirleneceği de açıktır. Dolayısıyla, bu raporun sonuçları, hisse alım veya satımında, halka arzda ve/veya azınlık hisselerinin satışında oluşabilecek değerlere göre önemli farklılıklar gösterebilir.

Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi, 30.09.2012 olarak belirlenmiştir. Bu tarihin seçilmesindeki temel gerekçe, bu tarihte, mali dönem sonu olması nedeniyle, değerlendirme sürecinde yararlanılan çeşitli tipte bilgilerin kolaylıkla ulaşılabilir olmasıdır.

Değerlemenin Kapsamı

Değerin tespiti ve raporlanması sürecinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "**Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (seri:VIII, no:45)**" hükümlerine uygun hareket edilmiştir.

Genel Bilgiler

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., 2008 yılında Türkiye'de kurulmuştur. Şirket faaliyetlerini 683255 ticaret sicil numarası ile 19 Mayıs Caddesi İsmet Öztürk Sokak No:17 Elit Residence K:17 D:42 Şişli İstanbul adresinde sürdürmektedir.

Şirketin ana sözleşmesine göre amaç ve konusu aşağıdaki iş ve işlemleri kapsamaktadır:

Gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulu almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmektir

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2012 tarihi itibari ile sermayesi **68.200.000 TL** olup ortaklık paylarının dağılımı aşağıda verilmiştir.

Pay Sahibi	Pay Tutarı	Pay Oranı
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	68.199.996 TL	99,99%
Süleyman Yerçil	1 TL	0,00%
Murat Koray	1 TL	0,00%
Alessandro M.Decio	1 TL	0,00%
İbrahim Tamer Haşimoğlu	1 TL	0,00%
Toplam	68.200.000 TL	100%

Şirket Değerleme Yaklaşım ve Yöntemleri

Şirket değerlemesinde temel olarak 3 yaklaşım kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar şunlardır:

- Pazar Yaklaşımı
- Varlık Esaslı Yaklaşım
- Gelir (İndirgeme) Yaklaşımı

Her bir yaklaşım içerisinde, farklı değerlendirme yöntemleri ile şirket değeri tespit edilebilmektedir. Kullanılan bu değerlendirme yöntemlerinin her biri şirket değerini belirlemek üzere kendine özgü hesaplama prosedürleri içerebilmektedir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu şirketi, piyasada satılmış benzer nitelikteki şirketlerle, şirket mülkiyet haklarıyla ve menkul kıymetlerle karşılaştırmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan üçü, benzer nitelikteki şirketlerin mülkiyet haklarının alınıp satıldığı halka açık hisse senedi piyasaları, şirketlerin blok satışının yapıldığı piyasalar ve değerlendirme konusu şirketin mülkiyetine yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir.

Pazar yaklaşımında, benzer nitelikteki şirketlerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esas olmalıdır. Bu benzer nitelikteki şirketler, değerlendirme konusu şirket ile aynı sektörde veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir sektörde olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

Varlık Esaslı Yaklaşım

Şirket değerlemelerinde varlık esaslı yaklaşım, farklı varlık tipleri için kullanılan maliyet yaklaşımı ile benzer niteliklere sahiptir. Varlık esaslı yaklaşımın temeli, ikame prensibine dayalıdır, yani bir varlığın değeri, o varlığı oluşturan parçaların tamamının yenilenmesi maliyetinden daha fazla olmayacaktır.

Varlık esaslı yaklaşımın uygulanmasında maliyet esaslı bilanço yerine, maddi olan ve olmayan tüm varlıklar ve borçlar pazar değeri veya uygun olan bir başka cari değer üzerinden hesaplanmış bir bilanço kullanılmaktadır. Burada vergilerin de gözönüne alınması gerekebilir. Eğer pazar veya tasfiye değerleri uygulanırsa satış maliyetleri ile diğer giderlerin de dikkate alınması gerekmektedir.

Gelir (İndirgeme) Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, bir şirketin, şirket mülkiyeti hakkının veya menkul kıymetin değerini, gelecekteki kazançların bugünkü değerini hesaplayarak takdir eder. En sık başvurulanan iki gelir yaklaşımı yöntemi, doğrudan gelir indirgeme ve indirgenmiş nakit akışı analizi (ve/veya temettü) yöntemidir. İndirgeme oranı, kullanılan gelir tanımı için uygun olmalıdır.

Gelirin doğrudan indirgenmesinde bir temsili gelir seviyesi, geliri değere dönüştürmek amacıyla bir indirgeme oranına bölünür veya bir gelir çarpanıyla çarpılır. Teoride gelir, bir çok farklı gelir ve nakit akışı tanımı şeklinde olabilir. Uygulamada ise ölçülen gelir genelde ya vergi öncesi gelirdir ya da vergi sonrası gelirdir.

İndirgenmiş nakit akışı analizi (ve/veya temettü) yönteminde nakit akımları, gelecekteki her bir dönem için ayrı ayrı tahmin edilir. Bu nakit akımları daha sonra şimdiki değer teknikleri kullanılarak bir iskonto oranının uygulanmasıyla değere dönüştürülür. Bir çok nakit akışı tanımı kullanılabilir. Uygulamada genellikle, net nakit akışı (hissedarlara dağıtılacak nakit akışı) veya gerçekleşen temettüler (özellikle azınlık konumundaki hissedarların durumunda) kullanılmaktadır.

Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında "**pazar yaklaşımı**"nı temsilen karşılaştırılabilir firma değeri yöntemi, "**varlık yaklaşımı**"nı temsilen net defter değeri yöntemi ve "**gelir yaklaşımı**"nı temsilen indirgenmiş nakit akışları analizi yöntemi kullanılmıştır.

Varlık Yaklaşımı Sonuçları

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değerın hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaç mal olacağını belirlemektir.

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri'nin hesaplanmasında en önemli sorun alanı sahip olunan bina, makine ve tesis gibi sabit kıymetlerin değer takdiridir. Ancak ne yazık ki, bir çoğu kullanılmış durumda olan bu gibi sabit kıymetlerin çoğunun ikinci el pazarının bulunmayışı bu konuda yapılacak tahminlerin çok büyük yanılma payları içermesini kaçınılmaz hale getirir.

Şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkullerin maliyet bedelleri aşağıda gösterilmiştir:
Şirket aktifinde kayıtlı stokların (gayrimenkullerin) ekspertiz değerleri Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırılmıştır.

Kurumsal Finansman

SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	MALİYET (TL)
1	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR	1		1	2.672.000
2	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR	1		2	525.000
3	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR	1		3	310.000
4	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR	1		4	324.500

5	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR	1	5	144.500
6	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR	1	6	1.805.000
7	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİDAMLAR	1	7	285.000
8	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	8	1.060.000
9	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	9	1.082.000
10	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	10	5.888.000
11	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	11	1.486.000
12	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	12	972.500
13	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	14	1.137.000
14	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	15	375.500
15	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	16	1.194.000
16	İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMAPINARI	1	17	901.000
17	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİKMA F22.CO1.A1 NDIRAÇIFT A LİĞİ	1.164	1	8.938.000
18	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK	1	2.989	7.554.000
19	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK	1	2.993	5.153.000
20	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK	1	2.991	4.627.000
21	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK	1	2.994	5.940.000
22	İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	ÇAYAĞZI BEYLİK	1	2.992	4.626.000

TOPLAM ARSA DEĞERİ

57.000.000

Değerlenen Gayrimenkul	Sahiplik	Rapor No	Değerleyen	Tarih	Piyasa Değeri
Riva Arazileri - Göllü	Gelişim	2012_300_05_08	Vektör	22.10.2012	14.094.641 TL
Riva Arazileri - Doğu	Gayrimenkul		Gayrimenkul		
	Gelişim	2012_300_05_09	Vektör	23.10.2012	40.016.154 TL
	Gayrimenkul		Gayrimenkul		
Riva Arazileri - Doğu (Diğer Parseller)	Gelişim	2012_300_05_09	Vektör	23.10.2012	31.018.142 TL
	Gayrimenkul		Gayrimenkul		
Riva Arazileri - Doğu (3017 ve 3028 parseller)	Yapı Kredi	2012_300_05_09	Vektör	23.10.2012	8.998.012 TL
	Koray		Gayrimenkul		
TOPLAM					45.112.783 TL

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 22.10.2012 ve 23.10.2012 tarihlerinde hazırlanan sırasıyla 2012-300-08 ve 2012-300-09 numaralı gayrimenkul değerleme raporlarında şirketin aktifinde bulunan gayrimenkullerin ekspertiz değeri 45.112.783 TL olarak hesaplanmıştır

TL	Yasal Kayıtlar	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	67.303.754		53.276.837
Hazır Değerler	1.060		1.060
Stoklar	57.000.000		45.112.783
Riva Arazileri	57.000.000	-11.887.217	45.112.783
Diğer Dönen Varlıklar	10.302.693		8.162.994
Devreden KDV	10.302.693	-2.139.699	8.162.994
Duran Varlıklar	1.648		1.648
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (net)	1.648		0
Kuruluş ve Örgütlenme Giderleri	1.648	-1.648	0
AKTİFLER	67.305.402		53.278.486
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.125.116		1.125.116
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	0		0
Düzeltilmiş Özkaynaklar	66.180.285	-14.028.564	52.151.721
PASİFLER	67.305.402		53.278.486

Aşağıda belirtilen hususların etkisi dikkate alındığında Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2012 tarihli bilançosuna göre Düzeltilmiş Özvarlık Değeri **52.151.721 TL** olarak hesaplanmaktadır.

- Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme çalışmasına göre şirketin stokları (gayrimenkulleri) 11.887.217 TL değer düşüklüğüne uğramıştır. Bu tutar düzeltilmiş özvarlık değerinin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.
- Değer düşüklüğü nedeniyle devreden KDV tutarında değer düşüklüğüne uğrayan kısma isabet eden (11.887.217 TL x %18 = 2.139.699 TL) 2.139.699 TL'nin geri kazanılamayacağı düşünülmektedir.
- Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan raporda belirtilen İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 3017 ve 3028 parsellerin tapuları Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. üzerine kayıtlı olduğundan değerleme çalışmamızda dikkate alınmamıştır.
- Şirketin maddi duran varlıklarının rayiç değeri (çoğu aktifleşen gider mahiyetinde olduğundan) "0" TL olarak kabul edilmiştir.

Sonuç:

Çalışmalarımız sonucunda ulaşılan ve 30.09.2012 tarihi itibarıyla hesaplanan şirket değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Değerleme Yöntemi	Hesaplanan Değer
İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi	Anlamlı Değildir.
Karşılaştırılabilir Şirket Değeri (PD/DD)	90.418.153 TL
Düzeltilmiş Özvarlık Değeri	52.151.721 TL

Değerleme çalışmalarında en verimli ve en iyi kullanım esası temel alındığından, nihai değer belirlenmesinde yaygın uygulama, kullanılan değerleme yöntemleri arasında, değerlemeye konu şirketin faaliyet yapısına en uygun olan yöntemin seçilmesi veya elde edilen sonuçların, güvenilirlik düzeyi dikkate alınarak ağırlıklandırılması yönündedir.

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin pazar değerini gerçekçi biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz rakam Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile hesaplanmış olup, bu tutar yaklaşık **52.151.721 TL**'dir.

KAĞITHANE OFİSPARK:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 10.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_16
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerindeki, Kağıthane Ofis Park projesinde yer alan B Blok, 6.kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

: Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin 27.12.2011 tarih ve 2011_300_05_09 raporda takdir edilen %95 tamamlanma oranına göre KDV hariç; 6.576.744 TL (AltıMilyonBeşYüzYetmişAltıBinYediYüzKırkDört TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 12648 parselde Kağıthane Ofispark'ta, 6.katta bulunan 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7. katta bulunan 32 no'lu bağımsız bölümlerdir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup, ince işleri natamam olarak mülk sahiplerine teslim edilmiştir. Kağıthane Ofispark çevresinde Ali Fuat Cebesoy İlk Öğretim Okulu, Kağıthane Deresi, Cendere Yolu ve gibi röper noktaları bulunmaktadır. Kağıthane merkezine yakın konumda olan taşınmaz, toplu taşıma araçlarına yakın olduğundan ulaşımı oldukça rahattır. Taşınmazın yakın çevresinde tekstil, yapı malzemeleri fabrikaları bulunmaktadır. Mevcut sanayi dokusu dönüşmekte olup, yerine ofis ve konut projeleri gelişim göstermektedir. Taşınmaz Kağıthane-Piyalepaşa-Dolapdere tünellerine yakın olup, D100 ve TEM Otoyolları'nın arasında konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge, sanayi, ticaret ve konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri de bulunmaktadır.

TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KAĞITHANE
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : MERKEZ
SOKAĞI : --
MEVKİİ : --
SINIRI : PLANINDADIR
PAFTA NO : 6
ADA NO : --
PARSEL NO : 12648
YÜZÖLÇÜMÜ : 14.235,30 m²
NİTELİĞİ : ARSA

B BLOK 6. KAT 31 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : OFİS
ARSA PAYI : 25448/1581700
KAT NO : 6
BAĞIMSIZ BLM. NO : 31
YEVMIYE NO : 14521
CİLT NO : 212
SAHİFE NO : 21018
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

B BLOK 7. KAT 32 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : OFİS
ARSA PAYI : 25448/1581700
KAT NO : 7
BAĞIMSIZ BLM. NO : 32
YEVMIYE NO : 14521
CİLT NO : 212
SAHİFE NO : 21019
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR
TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP
OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

B Blok, 6. Kat 31 Numaralı Bağımsız Bölüm

08.11.2012 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

*Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 no'lu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye.

*T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye

BEYANLAR:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan bulunmaktadır.

*'19.10.2010 tarihli yönetim planı'-21.10.2012 – 12188 yev.

B Blok, 7. Kat 32 Numaralı Bağımsız Bölüm

08.11.2012 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

*Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 no'lu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye.

*T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye

BEYANLAR:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan bulunmaktadır.

*'19.10.2010 tarihli yönetim planı' –21.10.2010- 12188 yev.

**GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ
ALINAN VERİLER**

Kağıthane Ofispark projesinde; B Blok'ta projesine göre; 2.bodrum katta 252 araçlık otopark, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacim bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu B Blok'ta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve natamam olarak teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

Ana taşınmazın inşaatında LEED sisteminin uygulandığı, binanın Leed sitemine kaydının gerçekleştiği ve Leed Gold belgesi almış olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz Fan-Coil ısıtma sistemi ile ısınmaktadır.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 25448/1581700 arsa payına sahip 6. kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 25448/1581700 arsa payına sahip 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme **emsal karşılaştırma yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Taşınmazların birim fiyatı üzerinden değeri hesaplanırken satış fiyatına esas brüt alan esas alınmıştır. Birim m² satış değeri kat yüksekliğine bağlı olarak arttırılarak takdir edilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Değerleme konusu 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümlerin inşaatlarının tamamlanmış olması durumundaki KDV hariç toplam değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile **7.220.221,-TL**, gelir yöntemi ile ise **7.144.073,-TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle birebir örtüştüğü tespit edilmiş olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilen değer nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile;

Gayrimenkullerin Toplam Satış Değeri					
BB NO	Alanı	KDV Hariç Satış Değeri	Satış Değeri KDV Hariç	Satış Değeri KDV Dahil,	Satış Değeri KDV Hariç
	(m ²)	(USD/m ²)	TL	TL	USD

31	539,71	3.700	3.585.882	4.231.341	1.996.927
32	539,71	3.750	3.634.340	4.288.521	2.023.913
TOPLAM			7.220.221	8.519.861	4.020.840

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin toplam değeri; KDV hariç; **7.220.221 TL (YediMilyonİkiYüzYirmiBinikiYüzYirmiBir TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli TL/Ay	Kira Bedeli TL/yıl	Kira Bedeli USD/yıl
31	539,71	20.352	244.228	136.007
32	539,71	21.321	255.858	142.483
TOPLAM		41.674	500.085	278.490

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin toplam kira bedeli **41.674,- TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

*(28 Kasım 2012 T.C.M.B Dolar Kuru= 1.7957 TL'dir.)

LEVENT LOFT BAHÇE:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ

: 04.12.2012

RAPORUN NUMARASI

: 2012_300_14

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI

: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parsel üzerindeki Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan;

- 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm,
- 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm,
- 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm,
- 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm,
- 18.kat 76 no'lu bağımsız bölüm,

piyasa rayiç bedelinin tespiti.

RAPORUN KURUL

DÜZENLEMELERİ

KAPSAMINDA DEĞERLEME

AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN : Firmamız tarafından daha önce, 28.12.2011
YAPILIP YAPILMADIĞINA tarihinde 2011_300_05_07 no.lu rapor olarak
İLİŞKİN BİLGİ düzenlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 90 parsel üzerindeki Levent Loft Rezidans'da yer alan 5. kat 23 no'lu, 6.kat 28 no'lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no'lu, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerdir. Levent Loft Rezidans çevresinde Kanyon Alışveriş Merkezi, İş Bankası Kuleleri, Metrocity Alışveriş Merkezi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Taşınmazın yan parselinde Zorlu Levent Towers Projesi inşa halindedir. Taşınmaz, Talatpaşa Caddesi, Oto Sokak üzerinden giriş almaktadır. Toplu taşıma araçlarına ve metro istasyonuna yakın olduğundan ulaşım imkanları geniştir. Taşınmazların bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parselde kayıtlı olan **1.759,63 m²** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'da yer almaktadır. Levent Loft Bahçe, Levent Loft Binasının hemen arkasında yer almaktadır. Binada 16 farklı daire tipi bulunmaktadır. Tüm dairelerde, yerden tavana kadar cam pencereler mevcuttur. Her dairenin özel otoparkı ve 4 m²'lik deposu bulunmaktadır. Komplekste 10 araçlık misafir otoparkı, 110 araçlık 3 katlı otopark bulunmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm, 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm, 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm, 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümdür.

- Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe ismini almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup, birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.
- Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu, Levent Loft Bahçe Rezidans 90 numaralı parsel üzerinde , Levent Loft ise 56 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır.

TAPU KAYITLARI

Ana gayrimenkul ve bağımsız bölümler için tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ŞİŞLİ
BUCAĞI	-
MAHALLESİ	MECİDİYEKÖY
SOKAĞI	
MEVKİİ	
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	304
ADA NO	1947
PARSEL NO	90
YÜZÖLÇÜMÜ	1.759,63 m ²
NİTELİĞİ	KARGİR BİNA

Bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER					
SIRA NO	1	2	3	4	5
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
ARSA PAYI	184/20000	352/20000	156/20000	224/20000	224/20000
KAT NO	5	6	10	12	18
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	23	28	43	51	76
EKLENTİ	38 NOLU OTOPARK	79 NOLU OTOPARK	69 NOLU OTOPARK	93 NOLU OTOPARK	108 NOLU OTOPARK
CİLT NO	161	161	161	161	161
SAHİFE NO	15847	15852	15867	15875	15900
MALİK	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. : TAM HİSSE				
EDİNİM TARİHİ- YEVİMİYE	24.08.2010-9524	23.08.2010-9443	20.08.2010-9358	19.08.2010-9298	17.08.2010-9158
TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ				

Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölümün tamamı üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine rastlanmıştır.

304 pafta, 1947 ada, 90 parsel 23, 28, 43, 51, 76 no.lu bağımsız bölümler 01.011.2012 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmazlar üzerinde; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

Kira Şerhi: 07.12.2007 tarih, 17197 yevmiye no ile 9141 nolu T.M yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağ. A.Ş. lehine kira şerhi.

BEYANLAR:

Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

*06.06.2008 tarihli yönetim planı

***Ekleri= Aşağıdaki tabloda verilmektedir.**

*Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (14.01.2009 / 594)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİP	EKLENTİLER	TARİH -YEVMIYE
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	38 NOLU OTOPIK	06.06.2008 - 8658
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	79 NOLU OTOPIK	06.06.2008 - 8658
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	69 NOLU OTOPIK	06.06.2008 - 8658
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	93 NOLU OTOPIK	06.06.2008 - 8658
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	GARAJ	108 NOLU OTOPIK	06.06.2008 - 8658

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme yapılan ana taşınmazın; her bağımsız bölümünde kapalı devre TV kameraları, tüm girişlerde elektronik kart kontrolü, kat girişlerinde ve otopark giriş-çıkışlarında 24 saat genel güvenlik, binanın, merkezi denetim, işletme düzeni ve güvenliğini sağlayan dijital kontrol sistemleri, güç sarfiyatını belirli bir düzeyde tutarak enerji tasarrufu sağlayan elektronik sistem, yangın ikaz dedektörleri ve springler sistemi, uydu ve kablolu TV sistemleri, her dairede, 4 adet telefon hattı, mevsim şartlarına göre kendini ayarlayan iklimlendirme, ısıtma ve soğutma sağlayan fan-coil sistemleri, gelişmiş teknoloji ile donatılmış, organik, cam ve metal maddeler için ayrı ayrı sınıflandırma yapılmış çöp toplama merkezi, eşya yükleme ve boşaltma girişi, 10 kişi taşıma kapasiteli, biri eşya taşımaya uygun, biri yangın asansörü olmak üzere 3 asansör, elektrik kesintilerine karşı merkezi dizel jeneratör bulunmaktadır.

Her daire için ayrılmış 1 araçlık kapalı otopark ve 4 m2 depo alanı, 10 araçlık misafir otopark alanı, Levent Loft Rezidans ve Levent Loft Bahçe Rezidans ortak olarak kullanılan; çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, Lounge & Bar ve Concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon (Levent Loft ve Levent Loft Bahçe resepsiyon hizmetleri farklıdır) , 700 m²'lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı

havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşuyor.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir kapitalizasyonu yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında ;

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe projesindeki daireler, mimari projede belirtilen alanlarına, eklentileri olan otopark ve depolar yanı sıra, kat ortak alanlarından ve site ortak alanlarından (sosyal mekanlardan, bina girişinden, sirkülasyon alanları), kaynaklı payları dahil edilerek tanımlanmakta ve satılmaktadır. Bu sebeple değerlendirme yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırebilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmişlerdir.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, piyasayı daha iyi yansıttığından nihai değer takdirinde, emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.176.000 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 6.022.800 TL

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının , 03.08.2007 tarih ve 2007/5904/R/389482 sayılı Mimari Projesi , 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

KİRA DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m ²	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL/AY)	YILLIK KİRA (TL/AY)
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	31	3.720	44.640
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	43	6.235	74.820
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	41	4.100	49.200
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	46	5.520	66.240
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	46	5.520	66.240
TOPLAM DEĞER				25.095	301.140

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN m ²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Dahil TL	SATIŞ DEĞERİ KDV Hariç USD
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	5	120	8.300	996.000	1.005.960	556.269
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	6	145	10.240	1.484.800	1.499.648	829.266
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	10	100	9.760	976.000	985.760	545.099
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	12	120	11.330	1.359.600	1.373.196	759.341
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	18	120	11.330	1.359.600	1.373.196	759.341
TOPLAM DEĞER				6.176.000	6.237.760	3.449.316

Değerleme konusu 5. kat 23 no'lu, 6.kat 28 no'lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no'lu, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **6.176.000 TL** (Altı milyonyüzyetmişaltıbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(Değerleme tarihinde T.C.M.B Dolar Kuru=1,7905 TL'dir.)

BOMONTİ APARTMAN:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 03.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_15
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 980 ada 9 parselde konumlu Extensa Bomonti’de yer alan; - 1. kat 17 no’lu bağımsız bölüm, - 2. kat 34 no’lu bağımsız bölüm, - 2. kat 35 no’lu bağımsız bölüm, - 2. kat 39 no’lu bağımsız bölüm, - 2. kat 42 no’lu bağımsız bölüm, - 3. kat 56 no’lu bağımsız bölüm, - 4. kat 69 no’lu bağımsız bölüm, - 4. kat 75 no’lu bağımsız bölüm, - 4. kat 81 no’lu bağımsız bölüm, piyasa rayiç bedelinin tespiti.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor GYO için düzenlenmiştir.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ’inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 980 ada 9 no.lu parsel üzerindeki Extensa Bomonti Apartman’da yer alan 1. kat 17 no’lu, 2. kat 34, 35, 39, 42 no’lu, 3. kat 56 no’lu ve 4. kat 69, 75, 81 no’lu bağımsız bölümlerdir. Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Oton Elysium Fantastic gibi projeler, Eski Bomonti Bira Fabrikası, Özel Evrim Okulları, Özel Bilgi Koleji, Özel Saint Michel Lisesi, Fransız Latin Katolik Mezarlığı ve Feriköy Protestan Mezarlığı bulunmaktadır. Merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumludur. Ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup araç sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 980 ada 9 parselde kayıtlı olan **2.799,27 m²** arsa üzerindeki, Extensa Bomonti Apartman 'da yer alan 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm, 2.katta yer alan 34, 35, 39 ve 42 no'lu bağımsız bölümler, 3. Katta yer alan 56 no'lu bağımsız bölüm, ve 4. Katta yer alan 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerdir.

- Tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Extensa Bomonti Apartman giriş cephesi Gökkuşluğu Sokak'tan sağlanmaktadır.
- **Ana gayrimenkulün açık adresi;**

Extensa Bomonti Apartman Cumhuriyet Mahallesi Lalaşahin Sokak No:
Şişli/İstanbul'dur.

- Ana gayrimenkul B.A.K. tarzında taşıyıcı sistemi olan 4 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı arası katı bulunmaktadır. Taşınmaz 18.5 m irtifa ile Zemin Kat + 5 Normal Kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır.
- 4, 3 ve 2. bodrum katları; 142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar yer almaktadır.
- 1. bodrum katta; 5 adet dükkan ve depolar apartman girişi yer almaktadır.
- Zemin katında; bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 9 adet mesken yer almaktadır.
- Normal katların her birinde 17'şer adet mesken yer almaktadır.
- Meskenler stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 dubleks tiplerinden meydana gelmektedir.

TAPU KAYITLARI

Ana gayrimenkul ve bağımsız bölümler için tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ŞİŞLİ
BUCAĞI	:	-
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET
SOKAĞI	:	
MEVKİİ	:	
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	144
ADA NO	:	980
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.799,27 m ²
NİTELİĞİ	:	BETONARME APARTMAN

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	ARSA AYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE	BEYAN
17	1	11/1250	Mesken	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM 23.11.2010 - 14204	YÖNETİM PLANI : 11.11.2010 - 43938
34	2	11/1250	Mesken			
35	2	9/1250	Mesken			
39	2	9/1250	Mesken			
42	2	12/1250	Mesken			
56	3	9/1250	Mesken			
69	4	9/1250	Mesken			
75	4	9/1250	Mesken			
81	4	12/1250	Mesken			

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

144 pafta, 980 ada, 9 parsel
17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümler
01.11.2012 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre;
<u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<u>BEYANLAR:</u> Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır. *YÖNETİM PLANI: 11.11.2010 – 43938 * Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 20.12.2011/20525

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal karşılaştırma yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında ;

Mimari projede belirtilen alanlarına, eklentileri olan otopark ve depolar yanı sıra, kat ortak alanlarından ve site ortak alanlarından (sosyal mekanlardan, bina girişinden, sirkülasyon alanları), kaynaklı payları dahil edilerek tanımlanmakta ve satılmaktadır. Bu sebeple değerlemesi yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırebilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmişlerdir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, kat 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazların tümü şehir manzarasına sahip olmakla birlikte, üst katlarda bulunan taşınmazlar, daha geniş bir manzara açısına sahiptir.

Diğerlerinden farklı olarak 81 bağımsız bölüm numaralı dairenin yönü batı olup, manzara bakımından daha kısıtlı olup sokağa bakmaktadır. Ayrıca değerlemesi yapılan 9 adet taşınmazdan 4 daire 2+1, 5 daire ise 1+1 tipindedir, taşınmazlar metrekare büyüklükleri de göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değerler piyasayı daha iyi yansıtmaması nedeniyle nihai değer takdirinde, Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.002.005 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.460.180 TL

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın mimari projesi Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Şişli Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/12774982 sayılı Mimari Projesi , 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yapı Ruhsatı, 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

KİRA DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
17 NOLU BB.	131,58	22	2.895	34.737
34 NOLU BB.	129,93	23	2.988	35.861
35 NOLU BB.	94,27	24	2.262	27.150
39 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
42 NOLU BB.	138,47	22	3.046	36.556
56 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
69 NOLU BB.	92,68	24	2.224	26.692
75 NOLU BB.	103,11	23	2.372	28.458
81 NOLU BB.	150,88	21	3.168	38.022
TOPLAM DEĞER			23.454	281.453

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Brüt Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
17 NOLU BB.	131,58	5.710	751.322	758.835	419.616
34 NOLU BB.	129,93	5.710	741.900	749.319	414.354
35 NOLU BB.	94,27	6.100	575.047	580.797	321.166
39 NOLU BB.	93,71	6.110	572.568	578.294	319.781
42 NOLU BB.	138,47	5.645	781.663	789.480	436.561
56 NOLU BB.	93,71	6.140	575.379	581.133	321.351
69 NOLU BB.	92,68	6.210	575.543	581.298	321.443
75 NOLU BB.	103,11	5.880	606.287	612.350	338.613
81 NOLU BB.	150,88	5.450	822.296	830.519	459.255
TOPLAM DEĞER			6.002.005	6.062.025	3.352.139

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

6.002.005 TL (Altı milyon ikibinbeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(01 Kasım 2012 T.C.M.B Dolar Kuru=1,7905 TL'dir.)

NARMANLI HAN :

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 13.12.2012
RAPORUN NUMARASI : 2012_300_10
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no’lu; 2.642,50 m² arsa alanlı “Apartman, Yazıhane, Mağazalar” nitelikli gayrimenkulde
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 540/3600 hissenin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ’inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

26.12.2011 tarihli, 2011_300_05_03 nolu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait 540/3600 hisse değeri
KDV Hariç; **6.990.000**
TL(Altı milyondokuzyüzdoksanbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

13.12.2010 tarihli, 2010_300_06_03 nolu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait 540/3600 hisse değeri
KDV Hariç;
6.585.000TL(Altı milyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemem konusu taşınmaz, Narmanlı Han olup, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, Tünel kısmında, İsveç Başkonsolosluğu karşısında, Ziraat Bankası Sanat Galerisi yanında konumlanmıştır. Galata Antik Otel ve Beyoğlu Belediye Binası'na 118 m mesafede yer almaktadır. 3 farklı cephesi bulunmakta olup, bunlar ana girişin bulunduğu ön cephe İstiklal Caddesi'ne, güneybatı yönü yan cephesi Müeyyet Sokak'a ve batı yönü arka cephesi Sofyalı Sokak'a bakmaktadır.. Metro ve tramvay durağına yürüme mesafede yer almaktadır. **İstiklal Caddesi**, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun merkezi konumunda, ticari yoğunluğu oldukça aktif ve eğlence sektörünün gelişmiş olduğu tarihi ve turistik bir akstır. Cadde boyunca bir çok ticari faaliyetin olduğu mağaza, dükkan, cafe-bar ve restaurant sıralanmaktadır. Ticari, turistik ve tarihi kimliğinin yanı sıra, sinema, kitapçı/sahaf, sergi merkezleri, tiyatrolar, sanat merkezleri gibi kültürel aktivitelerin bulunduğu bir kültür merkezi vasfındadır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Raporla konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 1 pafta, 310 ada, 1 parselde, 2.642,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan; apartman, yazıhane, mağazalar olarak tapuya kayıtlı, tarihi Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu) olarak bilinen tescilli binadır.
- Narmanlı Han İnşa tarihi:1843
- Mimarı: İtalyan mimar, Giuseppe Fossati
- 1800'li yılların sonlarında Rus Elçiliği'nin hizmet binaları olarak inşa edilen Narmanlı Han, 20. yüzyıl başlarına kadar çeşitli eklemelerle genişletilmiştir. 1933'te Narmanlı ailesine satılan binalar, daha sonra mağaza, büro, konut ve sanat atölyesi olarak kullanılmıştır. Binada yaşamış olanlar arasında Ahmet Hamdi Tanpınar, Aliye Berger ve Bedri Rahmi Eyüboğlu gibi sanat ve yazın hayatının ünlü isimleri de yer almaktadır
- Han'ın İstiklal Caddesi'ne bakan kısmın zemin katı ile Han giriş kısmı mevcutta tadilatı yapılmış ve kiraya verilmiştir, geriye kalan kısımlar harap vaziyettedir. Koruma Kurulu'nun, izin verdiği ölçüde, yeniden inşa veya esaslı tadilatın yapılması gerekmektedir.
- Han 5 bloktan oluşmaktadır. 3 yola cephesi bulunmaktadır.
- A-Blok, İstiklal Caddesi, B-Blok Müeyyet Sokak, C-Blok Sofyalı Sokak cephelidir.

- D-Blok yan parseldeki taşınmaz ile bitişik, E-blok avlu içerisine bakmaktadır.
- 3 cepheden de Han'a giriş bulunmaktadır.(mevcutta girişler kapatılmıştır.)
- Hanın girişi A Blok'ta bulunan ve İstiklal Caddesi ile avluyu birbirine bağlayan kapı ile sağlanmaktadır.
- 5 bloktan oluşan Han, toplam kapalı alanı 5.557,70 m²'dir.
- Yığma kagir tarzında inşa edilmiştir.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile düz bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisindedir.

TAPU KAYITLARI

İLİ	İSTANBUL			
İLÇESİ	BEYOĞLU			
MAHALLESİ	ASMALI MESCİT			
SOKAĞI	İSTİKLAL CADDESİ			
SINIRI	PLANI GİBİDİR			
PAFTA NO	1			
ADA NO	310			
PARSEL NO	1			
YÜZÖLÇÜMÜ	2642,5			
NİTELİĞİ	APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR			
YEVMIYE NO	3537			
CİLT NO	1			
SAHİFE NO	143			
	MALİKLER		HİSSE	
MALİKLER	HATIRA TUNA NARMANLI	85	/	3600
	YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	540	/	3600
	HÜNKAR BİLGE AKKOR	340	/	3600
	İBRAHİM HİLMİ NARMANLI	255	/	3600
	ZELİHA LEYLA KOTAN	255	/	3600
	HALİL FAHRİ NARMANLI	89	/	1200
	AYŞE HALE BOZKURT	91	/	1800
	ZEYNEP HÜMA NOYAN	91	/	1800
	AMİNE NUR ARIKLI	91	/	1800
	SAİME NİLÜFER İKİZ	17	/	540
	LEYLA YASEMİN İKİZ	17	/	540
	AZİZE ASLI GÜLTEN	17	/	540
	BİHTER AKSOY	17	/	240
	*TEKİN ESEN	289	/	3200
	*AYHAN ESEN	289	/	3200
	*ETEKSAN TEKSTİL SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	89	/	4800
*Tekin Esen, Ayhan Esen, Eteksan Tekstil San. Tic. Ltd. Şti. hisseleri, 08.06.2012 tarih ve 5282 yevmiye ile satış ve satış+birleşme işleminden tescil edilmiştir. Diğer hisselerde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.				

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Yığma kagir
Yapı Sınıfı	: V-D
Yapının Yaşı	: 168
Yapı Nizamı	: Bitişik(Han-5 bloklu)
Kat Adedi	: Kısmi Bodrum + Zemin + Ara Kat + 1 Normal Kat
Dış Cephe	: Dökülmüş, serpm siva
Kapalı Alan	: 5.557,70 m ²
Güvenlik	: Bekçi
Asansör	: Mevcut değil
Yangın merdiveni	: Mevcut değil
Su Deposu	: Mevcut değil
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke

Değerlemesi yapılan taşınmazların alansal büyüklükleri aşağıdaki gibidir:

A-BLOK		B-BLOK		C-BLOK		D-BLOK		E-BLOK	
KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)
BODRUM	66,10	BODRUM	151,50	BODRUM	29,80	BODRUM	158,40	BODRUM	64,20
ZEMİN	481,70	ZEMİN	400,70	ZEMİN	423,60	ZEMİN	373,20	ZEMİN	211,10
ARA KAT	481,70	ARA KAT	50,30	ARA KAT	41,90	ARA KAT	374,70	ARA KAT	0,00
1. KAT	481,70	1. KAT	400,70	1. KAT	260,10	1. KAT	374,70	1. KAT	176,20
ÇATI	381,40	ÇATI	50,10	ÇATI	0,00	ÇATI	56,80	ÇATI	67,10
TOPLAM	1.892,60	TOPLAM	1.053,30	TOPLAM	755,40	TOPLAM	1.337,80	TOPLAM	518,60

Taşınmaz toplam 5.557,70 m² büyüklüğe sahiptir.

İnşaat kalitesi ile ilgili görüşler aşağıdaki gibidir.

İnşaat Kalitesi	:	Yıpranma payı yüksek
Malzeme Kalitesi	:	Tarihi yapı için kullanılan malzeme(düşük)
Fiziksel Eskime	:	Mevcut
Fonksiyonel Eskime	:	Mevcut
Dışsal Eskime	:	Mevcut değil

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Gelir Yönteminde kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

Taşınmazın cadde üzeri zemin ve 1. Kat kullanımının dükkan/mağaza ve üst katların ise ofis olarak kullanılacağı varsayılmıştır.

- Değerlemesi yapılan taşınmaz toplam yüzölçümü:5.557,70 m²,
- Taşınmazın restorasyon çalışmalarının tamamlanma Oranı- 2013:%40, 2014:%60
- Faaliyete geçeceği öngörülen tarih:2015
- Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı: Faaliyete geçtiği ilk 2 yıl %10, sonraki yıllarda %8
- İstiklal Caddesi'ne Bakan A-Blok Ortalama Kira Getirisi:180 TL/m²
- Diğer Bloklar Ortalama Kira Getirisi:90 TL/m²
- Projeksiyon süresi: 10 yıl
- İskonto Oranı:%13
- Projeksiyon süresi sonunda Kapitalizasyon Oranı(Ro):%10
- Maliyet Artış Oranı:%3
- Kira Artış Oranı:%3
- Restorasyon Maliyeti:1.850 TL/m² **
- Geliştirme Maliyeti(müteahhit karı):Restorasyon maliyetinin yaklaşık %30'u
- Bu varsayımlar kullanılarak "İndirgenmiş Nakit Akımları" tablosu oluşturulmuştur.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti, iskontolu nakit akış yöntemi ile bulunmuş, bulunan sonuç emsal karşılaştırma yöntemi ile desteklenmiştir. Her iki değer birbirine yakın değerler olduğu görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Bulunan Değer YKK GYO Hissesi İçin: 7.206.990 TL
İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemine Göre YKK GYO Hissesi İçin: 7.405.209 TL olarak hesaplanmıştır.

Değer takdirinde her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması verilmiştir.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Narmanlı Han	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri KDV Hariç (TL/m ²)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (USD)
310 Ada 1 No.lu Parsel Değeri	5.557,70	8.756,62	48.666.667	57.426.667	27.180.490
Yapı Kredi Koray GYO 540/3600 Hisse Değeri			7.300.000	8.614.000	4.077.073

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; **7.300.000 TL (Yedimilyonüçyüzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

*(05 Kasım 2012 T.C.M.B Dolar Kuru= 1.7905 olarak alınmıştır.)

ANKARA – ANKARA :

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 26.12.2012
RAPORUN NUMARASI : 2012_300_12
RAPORUN TÜRÜ : Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün, piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır.

RAPORUN DÜZENLEMELERİ **KURUL** : Rapor GYO için düzenlenmiştir.
KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN : 26.12.2011 tarihli 2011_300_05_05 no.lu raporda, **YAPILIP YAPILMADIĞINA** yasal değer KDV Hariç; 986.425 TL (DokuzyüzseksenaltıbindörtüzyirmibeşTürkLirası) **İLİŞKİN BİLGİ** olarak takdir edilmiştir.

14.12.2010 tarihli 2010_300_006_05 no.lu raporda, yasal değer KDV hariç, 967.000 TL, (DokuzyüzaltmışyedibinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

28.01.2010 tarihli 2010_300_001_005 no.lu raporda, yasal değer KDV Hariç; 1.507.000 TL (BirmilyonbeşyüzyedimilyonTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada ve 3 no' lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde bulunan ve Ankara Ankara projesinde yer alan A, B2 ve C Bloktaki 4 adet dairedir. Taşınmazlar Kızılay'a 8 km, Aşti' ye 5 km, Bilkent' e 3 km ve ODTÜ Yerleşkesine ise 6 km mesafededir. Site girişi 2082. Cadde (Eski 6.Cadde) üzerinden olup, halihazırdaki posta adresi Mustafa Kemal Mahallesi, 2082. Cadde, Ankara Ankara Evleri, No:5 Çankaya-Lodumlu/Ankara şeklindedir. Bölgede Eskişehir Yolu ve ana cadde üzerleri kamu kurum ve kuruluşları, AVM'ler ile ticaret alanları, iç kısımlar ise konut ağırlıklı gelişmiştir. 2082. Cadde (Eski 6. Cadde) daha ziyade konut tarzı yerleşimin yoğun olduğu bir ulaşım aksıdır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge sosyo-ekonomik olarak yüksek gelir grubuna hitap etmektedir.

- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (yeni adıyla Mustafa Kemal) Mahallesi 16140 ada ve 3 no'lu parselde kayıtlı olan 17.952,00 m² arsa üzerinde bulunan Ankara Ankara Evleri Sitesi, içerisinde konumlu A, B2 ve C Bloklardaki A-45, B2-44, C-1 ve C-4 no' lu dairelerdir.
- ❖ 16140 ada 3 no'lu parsel, Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Caddeye cephelidir.
- ❖ Taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir arazide konumlu olup, içerisinde bulunduğu Çankaya ilçesi jeolojik açıdan 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazların konumlu olduğu sitede, 167 dairenin satılmış olduğu ve 17 dairenin ise henüz satılmadığı bilgisi alınmıştır. Site içerisinde doluluk oranı oldukça fazladır. İkinci el satışlar yapılmaktadır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede, 4 adet Blok bulunmaktadır (A, B1, B2 ve C Blok). Bloklarda 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler konumlanmış olup, toplamda 184 adet daire bulunmaktadır. Bloklarda düz daireler, dubleks daireler ve bahçe dubleks daireler mevcuttur. Dairelerin hepsinde kullanılan malzeme aynıdır. Dairelerin iç mekan özellikleri aşağıda belirtilmektedir. Her bloğun altında yağmurlama sistemli kapalı otopark ve depo üniteleri mevcuttur. Dairenin tipine göre kapalı otoparkta 1 veya 2 araçlık otopark imkanı vardır ve otopark tüm blokları birbirine bağlamaktadır. Proje genelinde güvenlik kameraları ve dairelerin tamamında görüntülü diyafon sistemi mevcuttur. Dairelerin tamamında bireysel kombi sistemi kurulmuş olup (Buderus marka) uydu sistemi ve dijital altyapısı tamamlanmıştır.

Proje dahilinde sosyal tesisler mevcuttur. B1 Bloğun altında konumlu sosyal tesislerde cafe, kapalı (yazları açılır cam tekniğiyle açık) havuz, çocuk havuzu, sauna, soyunma odaları (bayan-erkek), wc'ler (bayan-erkek-engelli), fitness salonu, toplantı ve oyun salonu, güneşlenme terası, çocuk oyun alanı, bisiklet yolu ve yürüyüş parkuru bulunmaktadır.

TAPU KAYITLARI

TAPU KAYITLARI				
İLİ	:	ANKARA		
İLÇESİ	:	ÇANKAYA		
MAHALLESİ	:	LODURLU		
SINIRI	:	PLANINDADIR		
NİTELİĞİ	:	APARTMAN-BETON		
ADA NO	:	16140		
PARSEL NO	:	3		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.952,00 m ²		
MALİK	:	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSESİ TAM)		
B.B.NO	:	A BLOK 45	B2 BLOK 44	C BLOK 1
KAT NO	:	12.KAT	12.KAT	ZEMİN+1.KAT
NİTELİĞİ	:	ÇATI ARALIKLI KONUT	ÇATI ARALIKLI KONUT	DUBLEKS KONUT
ARSA PAYI	:	224/28456	170/28456	277/28456
TAPU BELGE CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ
EKLENTİSİ	:	E-45 NOLU DEPO	E136 NOLU DEPO	E-137 NOLU DEPO
YEVMIYE	:	13309	13309	13309
CİLT NO	:	67	68	68
SAYFA NO	:	6622	6713	6714

* Tapu kayıtlarında, değerlemesi yapılan taşınmazların maliki Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dir. Projenin geliştirilmesini Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. birlikte yaptığından ve mevcut durumda tapuda terkin edilmiş olan Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre, projenin yatırımcısı olan YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş., proje ile ilgili her türlü ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, v.b. maliyetleri üstleneceği ve takip edeceğinden, projenin geliştiricilerinden biri olarak YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ üzerinde yapı sahiplerinden biri olarak belirtilmektedir.

** Taşınmazlar, detayları 4.18' de belirtilen sözleşme gereğince, nihai kullanıcıya satıldıkça devirleri doğrudan nihai kullanıcı adına yapılacaktır. Sözleşmenin 8.maddesi.

*** Yapı Kredi Koray GYO A.Ş., 25/02/2008 tarihli ek sözleşmede belirtilen paylaşıma göre B2 blok 44 no.lu bağımsız bölümün tamamına sahip iken diğer bağımsız bölümlerin satış hasılatının %57'sinde hak sahibidir.

TAPU İNCELEMELERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMLİĞİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

16140 ada 3 parsel (A-45, B2-44, C-1 ve C-4 no'lu daireler için)

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

05.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHİLER BÖLÜMÜNDE:

05.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde, 23.01.2008 tarih ve 1412 yevmiye ile "Ankara 25.Noterliğinin 23.01.2008 tarih ve 2501 S.Y. sözleşme gereğince 99 yıllığına TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine" kira şerhi bulunmaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

05.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde bulunan beyanlar aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Planı:14.04.2008,
- 28.05.2008 tarih ve 11798 yevmiye ile "İmar Müdürlüğü'nün 12.05.2008 tarihli tadilat projesi vardır" (Tarih: 28.05.2008 ve Sayı: 2348)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (19.06.2008 tarih ve 13309 yevmiye)
- *Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15/07/2009 tarih 16611 Say. ile 16140 ada 3 parselle ilgili Ankara 11.İdare Mahkemesinin 25/03/2009 gün 2009/133 E.sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (Tarih: 24/07/2009 ve Sayı:1774),

- Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10/10/2008 tarih 24182 Say. ile 16140 ada 3 parselle ilgili Ankara 7.İdare Mahkemesinin 18/07/2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir (Tarih: 15/10/2008 ve Sayı: 4058).

*26/01/2010 tarihli, 185 no'lu evrak ile Tapuya, bu beyanda yer alan bilginin yanlış olduğu ve düzeltilmesi gerektiği için Yapı Kredi Koray avukatları tarafından başvuruda bulunulmuştur.

** Mevcut durumda tapuda, sözleşmeyle ilgili herhangi bir şerh yoktur. 01.05.2006 tarih ve 7256 yevmiye ile tapuya tescil edilen, *Kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı vardır. (01.05.2006 tarih ve 7256 yevmiye no ile) şerhi*, iskân alındıktan sonra kat mülkiyetine geçerken tapuda terkin edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların devredilmesine veya satışına ilişkin kısıtlayıcı bir şerh görülmemektedir.

GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar her türlü yasal prosedürünü tamamlayıp prosedürün son basamağı olan kat mülkiyetine geçmiş (Taşınmazlar 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir) olup proje yaşama başlamıştır, halen “meskun” edilmiş durumdadır.

Sonradan taşınmazların yasal dayanağını teşkil eden, imar planları, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri ile ilgili çeşitli iptal davaları ve bu iptal davalarına karşı açılmış itiraz davaları söz konusu olmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ait 12.05.2008 tarihli ve tasdikli mimari tadilat proje, 21.04.2006 tarihli ve 218 sayılı ilk yapı ruhsatı, 16.04.2008 – 14.05.2008 tarihli ve 41 – 50 sayılı yapı tadilat ruhsatları, 13.06.2008 tarihli ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgelerin iptallerine ilişkin davalar açılmış ve bu iptallere ilişkin karşı itiraz davaları açılmış olup, süreç aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- 1- Davacıların, konutlarının doğu yönünde sınır komşusu olan 16140 ada 3 no.lu parsel üzerindeki yapıları dava etmesi üzerine, yapıların yapı ruhsatı ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile iptal edilmiş, bu karar Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.2009 tarih E.2008/13272 K.2009/2537 sayılı kararı ile onanmıştır.
- 2- 13.06.2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi ise, 01.12.2008 tarihinde Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından iptal edilmiştir.

- 3- 16140 ada 3 parselle ilişkili olarak, imar kanunun 32.maddesi gereğince, Çankaya Belediye Encümeni tarafından 10.12.2009 gün ve 3510.25 sayılı yıkım kararı alınmıştır.
- 4- a) Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesinin 2011/3005E sayılı dosyası üzerinden devam etmekte iken, dosya buradan yeni kurulan Danıştay 14. Dairesine, Ankara 11. İdari Mahkemesi tarafından 2011/14794 tevdi no'su ile gönderilmiş olup, temyiz incelemesi şu anda Danıştay 14. Dairesinde sürmektedir.
- b) Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline ilişkin işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle şirket tarafından 29.01.2009 tarihinde Ankara 11. idare mahkemesinde dava açılmış olup, mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Bunun üzerine Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline karşı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından açılan davanın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve 2009/133E,K.2010/410 sayılı kararının yürütmenin durdurulması istemiyle temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E. sayılı dosyası üzerinden görülmüş ve Danıştay 6. Dairesi söz konusu dosyayla ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onamıştır. Bu onama kararı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Firmanın karar düzeltme isteği Danıştay 6. Dairesinin 2012/341 no'lu kararı ile red edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme çerçeve sistem ile inşa edilmiştir. Çatılarda çelik konstrüksiyon kullanılmıştır.
Yapı Sınıfı	:	4 A
Yapının Yaşı	:	4
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Sıva üzeri akrilik esash boyalı
Kapalı Alan	:	44.542 m ² (toplam site için) 9.445 m ² (Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler)
Otopark	:	Var (Kapalı-Açık)
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var (Çift Asansör)
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var

Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz kombili

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	Çok İyi
Malzeme Kalitesi	:	Çok İyi
Fiziksel Eskime	:	Yok
Altyapı	:	Çok İyi

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, taşınmazın üzerindeki hukuki problemler dikkate alınarak, **yasal değer olarak arsa değeri** tespiti yapılmıştır. Değer tespit edilirken **Emsal Karşılaştırma** Yöntemi kullanılmış ve **Proje Geliştirme** yapılmıştır. Emsal karşılaştırmada, taşınmazın bulunduğu mevki, konum özellikleri, büyüklüğü gibi özellikler dikkate alınmıştır. Taşınmazın kazanılmış hakları dikkate alınarak, konut imarlı emsal arsalar dikkate alınmıştır.

Taşınmazın üzerindeki ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiş olan ve inşaatı tamamlanmış halen oturuma geçmiş olan sitedeki konutlar, yani bağımsız bölümler için **“mevcut durum değeri”** verilmiş olup, **Emsal Karşılaştırma** ve **Gelir Yöntemi** (Brüt Kira Çarpanı) kullanılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün projesinin inşaat kalitesi, konumu ve emsal satışlar ve projenin lokasyonu göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma yöntemiyle yapılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerlemesi yapılan 4 adet bağımsız bölüm, 13 Ekim 2005 tarihli ve Beşiktaş 11. Noterliğinde, 79511 numara ile kayıt edilmiş, Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile yatırımcı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. arasında bir nüsha olarak imzalanmış *GAYRİMENKUL Satış Vaadi, Ara Payı Karşılığında İnşaat Yapım ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi*, uyarınca taraflar arasında paylaşılmıştır. Sözleşme gereğince taraflar bağımsız bölümleri %43 arsa sahibi payı ve %57 yatırımcı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. olarak paylaşacaklardır.

Yapı kredi Koray GYO A.Ş., 25/02/2008 tarihli ek sözleşmede belirtilen paylaşıma göre B2 blok 44 nolu bağımsız bölümün tamamına sahip iken değerlemesi yapılan diğer bağımsız bölümlerin satış hasılatının %57'sinde hak sahibidir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır. **Arsa** için tespit edilen değer yasal değer ve yapılandırılmış mülk olarak tespit edilen değer “mevcut durum değeri” olarak belirtilmiştir. Arsa değeri, **proje geliştirme** yapılarak desteklenmiş ancak nihai değer **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile elde edilen değer kabul edilmiştir. Proje geliştirme yöntemi birçok varsayım içermekte olup raporun 4.15 bölümünde belirtilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yönteminden elde edilen değer, bölge emsalleri ile uyumlu olup aynı zamanda arsanın özelliklerini de değerlendirmektedir. Emsal Yöntem ile değer **2.550 TL/m²** olarak tespit edilirken (Bölüm 4.12), proje geliştirme yöntemi ile değer 2.617 TL/m² olarak bulunmuştur.

Değerlemesi yapılan 4 adet dairenin / konutun yapılandırılmış mevcut halleri ile değeri “mevcut durum değeri” olarak belirlenmiştir. Değer tespit edilirken, **Gelir Yöntemi** ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem birbirlerini desteklemektedir. Nihai değer **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile tespit edilmiştir.

	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN TOPLAMI M ²	YASAL DEĞER TOPLAMI (ARSA DEĞERİ) TL	MEVCUT DURUM DEĞERİ TOPLAMI (BAĞ.BÖL. OLARAK DEĞERİ) TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	598	1.525.062	2.295.900
GELİR YÖNTEMİ	598	1.565.306	2.225.000
NİHAİ		1.525.062	2.295.900

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmaz halen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almaktadır. Taşınmaz, yasal sürecini tamamen tamamlamış ve son basamak olan kat mülkiyetine geçmiş olmakla birlikte (19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir) sonradan taşınmaz ile ilgili çeşitli iptal davaları ve bu iptal davalarına karşı açılmış itiraz davaları söz konusu olmuştur. Geline aşamada;

Taşınmaz, mevcut hali ile yapılandırılmış bir mülk olması sebebi ile, Sermaye Piyasası Kurulunun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin, 25.

Maddesinin, (1) bendinde belirtilen, kat mülkiyeti ve iskan (yapı kullanma izin belgesi) şartlarından her ikisini de içermesi gerekliliği şartlarını artık taşımadığından (iskan iptal edilmiştir), portföyde yer almasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ilişkin Esaslar Tebliğinin ((Seri: VI, No: 11)

(8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.) Yatırım faaliyetleri başlığı altında,

Madde 25 - (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile(Ek: Seri: VI, No:21 sayılı Tebliğ ile) (I) bendi uyarınca: Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” İfadeleri bulunmaktadır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Ankara Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesinde yer almaktadır. Değerleme taşınmazların halihazırdaki Ankara-Ankara projesinde ve konut fonksiyonlu olmasına istinaden yapılmıştır.

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların nihai değeri, aşağıda belirtilen YASAL DURUM değeri olarak belirtilen arsa değeridir. Bu değer, değerlendirme yapılan 4 adet konut niteliğindeki taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarları hesaplanarak verilmiş olan arsa değeridir. Değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

Üzerindeki yapılandırmaların değeri ise “mevcut durum değeri” olarak rapor içerisinde çalışılmıştır. “Mevcut durum değeri”, ruhsatı ve iskanı olmayan mülkün yapılandırılmış hali ile değerini temsil etmekte olup, taşınmazın artık iskan belgesinin iptal edildiği kesinleştiğinden bu değer sonuç bölümünde hiç verilmemiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ

İncelenen emsaller doğrultusunda ve emsal karşılaştırma yöntemi sonucunda, arsanın birim satış değeri 2.550 TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre her dairenin değeri kendi arsa payı doğrultusunda tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin sözleşmeden kaynaklı payı hesap edilerek tabloya yansıtılmıştır.

SATIŞ DEĞERLERİ ARSA PAYINA GÖRE VERİLMİŞTİR						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224/28456	141	2550	359.550	424.269	200.754
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		273.482	322.708	152.698
C BLOK NO 1	277/28456	175		445.614	525.825	248.807
C BLOK NO 4	277/28456	175		445.614	525.825	248.807
TOPLAM				1.524.260	1.798.627	851.066
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	204.944	241.833	114.430
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	273.482	322.708	152.698
C BLOK NO 1	PAY		57%	254.000	299.720	167.348
C BLOK NO 4	PAY		57%	254.000	299.720	167.348
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI				986.425	1.163.982	550.768

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **986.425.-TL** (Dokuzyüzseksenaltıbindörtyüzymibes TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

*(11.12.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,791.-TL'dir).

ANKARA ÇANKAYA:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 25.12.2012

RAPORUN NUMARASI : 2012_300_13

RAPORUN TÜRÜ : Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

: Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA
İLİŞKİN BİLGİ**

27.12.2011 tarihli 2011_300_05_06 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

17.12.2010 tarihli 2010_300_006_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

27.01.2010 tarihli 2010_300_001_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

16.04.2009 tarihli 2009_300_005 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi üzerinde konumludur. Kuzeyinde Kuğulu Park, güneyinde Seğmenler Parkı, doğusunda Polonya, Çek Cumhuriyeti, İsrail ve İsviçre Büyükelçilikleri, kuzeyinde İlbank Blokları, batısında Karum AVM ve Sheraton Otel bulunmaktadır.

Ticaret, alış veriş merkezi ve büro kullanımlarının ağırlıklıkta olduğu bölge Ankara'nın en eski ve değerli yerleşimlerinden biridir. Bölgede 5 katlı konut yapılaşmaları bulunmakta olup söz konusu konutlar genellikle orta üst ve üst düzey gelir grubuna hitap etmektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, Kavaklıdere Semti, 6049 ada ve 21 no'lu parselde kayıtlı olan 10.264,32 m² büyüklüğündeki bağ vasfındaki arsadır. Üzerinde Yapı Kredi – Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından halen inşaata durdurulmuş olan “ Ankara-Çankaya ” ticari ve konut projesi bulunmaktadır. Proje dahilinde A, B, C, D, E ve F Bloklarda 62 konut ve 9 işyeri planlanmıştır.
- ❖ 6049 ada 21 parsel İran Caddesine cephelidir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve telefon şebekelerine bağlantılıdır.
- ❖ Taşınmazların topoğrafyası eğimlidir. İçinde bulunduğu Çankaya İlçesi jeolojik olarak 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

TAPU KAYITLARI

İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: ÇANKAYA
SINIRI	: PLANINDADIR
NİTELİĞİ	: BAĞ
ADA NO	: 6049
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.264,32 m ²
MALİK	: ŞABAN KARAMANCI : AHMET OĞLU (7783/51750) ESMA KARAMANCI : AHMET KIZI (7783/51750) SEMRA UÇAR : AHMET KIZI (7783/51750) NESRİN ÇALIKA : AHMET KIZI (16727/517500) NESRİN ÇALIKA : AHMET KIZI (7783/51750) ZEYNEP KARAMANCI : ŞABAN KIZI (16727/258750) TİMUR AHMET ÇALIKA : MEHMETGÜN OĞLU (16727/517500) MURAT KARAMANCI : DEMİR OĞLU (16727/517500) MEHMET FATİH KARAMANCI: DEMİR OĞLU (4171/129375) NAZLI MANYAS: AHMET KIZI (11137/172500) YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL Y.O. A.Ş. (7/50)
B.B.NO	: -

KAT NO	:	-
NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYI	:	-
TAPU BELGE CİNSİ	:	-
EKLENTİSİ	:	-
YEVİMİYE	:	10005 (KAT KARŞILIĞI TEMLİK) 01.05.2008
CİLT NO	:	4
SAYFA NO	:	368

TAPU İNCELEMELERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

6049 ada 21 parsel

05.11.2012 tarih, saat 11.44 itibarıyla Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı takyidat belgesine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan şerh kayıtları:

- Bu yer eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye)
- Tamamında /hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Başlama tarihi: 09.08.2006 süre: 10 yıl, 09.08.2006 tarih ve 14420 yevmiye)

Zeynep Karamancı: Şaban kızı hissesi üzerinde;

- *İcrai Haciz: Ankara 24. İcra Müdürlüğü'nün 05.10.2012 tarih, 2012/10393 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 8436745.44 bedel ile alacaklı : Aras Kazaz lehine haciz işlenmiştir. (05.10.2012 tarih, 46744 yevmiye)*
- *İcrai Haciz: Ankara 24. İcra Müdürlüğü'nün 08.10.2012 tarih, 2012/10393 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 8436745.44 bedel ile alacaklı : Hakkı Aras Kazaz lehine haciz işlenmiştir. (08.10.2012 tarih, 46839 yevmiye)*

Şaban Karamancı: Ahmet oğlu hissesi üzerinde;

- *Haciz: Ankara 24. İcra Müdürlüğü'nün 08.10.2012 tarih, 2012/10393 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Zeynep Karamancı (Kazaz) hissesi üzerine borç: 8436745.44 bedel ile alacaklı : Aras Kazaz lehine haciz işlenmiştir. (08.10.2012 tarih, 46839 yevmiye)*

HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan beyan kayıtları:

- * 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre kamulaştırılacaktır. (11.09.1991 tarih ve 5260 yevmiye)

*2942/4650 sayılı yasanın 7. maddesine göre 6 ay içerisinde kamulaştırma yapılmadığı takdirde resen düşer.

GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU

Söz konusu parsel ve üzerindeki proje ile ilgili olarak imar durumunun iptali ve ruhsat iptali istemiyle iki adet dava açılmıştır. Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin her iki dava ile ilgili BEYANLARI aşağıda yer almaktadır.

- İlk dava Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine imar durumunun iptali istemiyle açmış olduğu davadır. Bu davanın temyizi Danıştay 6. dairede, 2008-10427 esas no ile yürütülmüştür. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. davaya müdahil olarak katılmıştır.
 - o 09/12/2010 tarihinde neticelenen temyiz davasında Danıştay 6.dairesi, nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6 Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır.” Ancak karar düzeltme yolu açık bırakılarak yani itiraz yolu açık bırakıldığından, yasal süre olan 15 gün içerisinde 23/12/2010 tarihinde, “karar düzeltme davası” açılmıştır.
 - o Danıştay 6 dairesi karar düzeltme başvurusuyla ilgili, 2011/634 sayılı Esas no’lu dosya üzerinde incelemesini sürdürmektedir.

(Yerel mahkemede yürütülen bu davada, mahkeme; 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermişti.)

- Ankara Belediye'sinin Çankaya Belediye'si aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9 İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararıyla inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiş olup, davalı yanında müdahil sıfatıyla bu davaya katınıldığından, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyizi sonrasında, temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6 dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmektedir.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin **arsa hissesinin** satışına engel bir durum yoktur.

Firma devam eden hukuki süreç ile ilgili gerekli zamanlarda web sitesi ve/veya diğer kanallardan kamuyu aydınlatmak amacıyla bilgi sağlamaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili temyiz sürecinin devam etmekte olması nedeniyle aşağıda bilgileri verilen proje, “**mevcut durum değeri**” olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

“Ankara-Çankaya Projesi” içerisinde toplam 6 adet Blok bulunmaktadır. A, B ve F Bloklar ticari kullanımlı olarak planlanmış olup, A-B bloklar içerisinde 8 adet, F blok içerisinde 1 adet olmak üzere toplam 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu ticari kullanımlar toplam 12.099 m² brüt alana sahiptir. C, D ve E Bloklar ise konut kullanımlı olarak planlanmış olup, bloklar içerisinde toplam 62 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu konut kullanımları toplam 20.797 m² brüt alana sahiptir.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	Ticaret 4 A, Konut 3 B
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok, Ayrık
Dış Cephe	:	-
T.İnş.Alanı (m ²)	:	32.727
Otopark	:	Var
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz merkezi

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	Çok İyi olması planlanmış
Malzeme Kalitesi	:	Çok İyi olması planlanmış
Fiziksel Eskime	:	Yok (Yeni Bina),henüz tamamlanmamış
Altyapı	:	Tamamlanmış

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, taşınmaz üzerindeki belirsizliklerden, imar durumu ve ruhsat iptallerine ilişkin sürmekte olan temyiz davasının neticelenmemiş olmasından dolayı arsa değeri “yasal değer” olarak verilmiştir. Arsa değeri verilirken “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Arsa üzerindeki projeden kaynaklı değer, ruhsat iptalleri nedeniyle yasal kabul edilmemiş ancak temyiz davası halen sürmekte olduğu için “mevcut durum değeri” olarak rapora yansıtılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Beşiktaş 11. Noterliği’nde; arsa sahipleri Şaban Karamancı, Esmâ Karamancı, Behçet Kerim Çalika, Nesrin Çalika, Zeynep Kazaz (Karamancı), Timur Ahmet Çalika, Murat Karamancı, Mehmet Fatih Karamancı, Nazlı Uçar (Manyas), Semra Uçar ile yatırımcı Yapı Kredi - Koray G.Y.O.A.Ş. tarafları arasında 27.09.2005 Tarihli 74566 sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşme gereğince, bağımsız bölümleri ve Ticari alanları, arsa sahipleri % 54, yatırımcı ise % 46 oranında paylaşacaklardır”. Temyiz süreci devam etmektedir.

Değerleme yapılırken Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin tapu kayıtlarında geçen hissesi ve sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payı dikkate alınmıştır.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili bir hukuki süreç devam ettiğinden, süreç sonuçlanıncaya kadar arsa değerinin yasal değer ve yapılandırılmış mülkün mevcut durum değeri olarak takdir görmesi düşünülmektedir.

Yasal değer olan arsa değeri “Emsal karşılaştırma” yöntemi ile hesaplanmıştır.

Mevcut durum değeri ise taşınmazın sözleşmeden kaynaklı haklarını içerecek şekilde, “emsal karşılaştırma” ve “maliyet yöntemi” kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesinde yer almaktadır. Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili açılan her iki davada Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş., davalı değil sadece müdahildir. Süreç ve davalara ilişkin bilgiler 3.5 bölümünde anlatılmaktadır.

Taşınmazın, tapu kayıtlarında, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. hissesine (7/50 veya %14) tekabül eden arsa miktarının değeri “yasal değer” olarak tanımlanmıştır.

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, taşınmaz üzerindeki proje ile ilgili sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri ise, gelinen inşaat seviyesi (%40 oranında tamamlanmış) dikkate alınarak, hesaplanmış ve “mevcut durum değeri” olarak tanımlanmıştır

1.2 YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

Arsa üzerindeki yapılandırmalar, üzerinde temyiz süreci devam eden davadan dolayı, ruhsatsız olarak kabul edilmiş ve yasal değer olarak sadece arsa değeri alınmıştır. Değer Emsal Karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARIÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARIÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$22.991.544
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.218.816

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü değeri KDV hariç, **5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL)** dir.

1.3 MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ

Arsa üzerindeki yapılandırmalar ruhsatsız duruma düştüğü için, yapılandırmaları içeren değer mevcut durum değeri olarak verilmiştir. Yapı Ruhsatların ve imar planının iptaline ilişkin davayla ilgili temyiz süreci devam ettiğinde, taşınmazın ruhsatlı projesinden kaynaklı değeri, mevcut durum değeri olarak verilmiştir. Temyiz süreci 3.5 bölümünde anlatılmaktadır. Açılan davalarda Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. sadece müdahil olarak bulunmaktadır.

Gelinen inşaat seviyesine göre (%40 tamamlanma oranı) Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri, Maliyet Yöntemi ile yapılmıştır.

MEVCUT DURUMDA GELİNER İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞER			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARIÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARIÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$22.991.544
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAMAMLANMA)	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$6.808.310
TOPLAM PROJE DEĞERİ	53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$29.799.854
Sözleşmeye göre Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (%46)	24.478.256 TL	28.884.342 TL	\$13.707.933

Taşınmaz, mevcut durumda %40 tamamlanma seviyesinde olduğundan mevcut durum değeri, taşınmazın tamamı için, KDV hariç, **53.213.600 TL** olarak hesaplanmaktadır.

Mevcut durumda, %40 tamamlanma seviyesinde, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **24.478.256 TL (Yirmidörtmilyondörtüyüzatmışsekizbinikiyüzellialtı TL)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamlanmış olması durumunda yani bitmiş hali ile değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirmeye göre, tamamının toplam değeri, KDV hariç, **75.212.430.- TL** olarak takdir edilmektedir. Bu durumda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **34.597.718 TL** olacaktır.

*(12 Aralık 2012 tarihi itibarıyla T.C.M.B Dolar Kuru=1,7857 olarak kullanılmıştır)

ELİT RESİDENCE:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 10.12.2012

RAPORUN NUMARASI : 2012_300_11

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerindeki Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmazlara ait, daha önceki tarihlerde Şirketimiz tarafından hazırlanmış

- 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_004 numaralı raporda KDV Hariç; **4.046.000 TL**,
- 05.12.2010 tarihli 2010_300_06_04 numaralı raporda KDV hariç; **4.046.000 TL** takdir edilmiş olup,
- 26.12.2011 tarihli 2011_300_05_04 numaralı raporda KDV Hariç; **5.236.000 TL**,

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1905 ada, 48 parselde Şişli Elit Rezidansta, 11. Katta konumlu 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17. katta konumlu 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Elit Rezidans çevresinde Fransız Hastanesi, Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli Süper Plaza ve Şişli Etfal Hastanesi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça rahattır. Taşınmazların bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, gerek araç gerek yaya sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir. İstanbul'un merkezinde yer almaktadır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parselde kayıtlı olan 4.204,50 m² arsa üzerindeki yapıda yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür.
- Ana gayrimenkul çelik konstrüksiyon yapı türünde inşa edilmiş olan 5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kattan oluşan binadır.
- Parsel çevresi beton duvar üzeri demir korkulukla çevrilmiştir. Yapıya araç giriş çıkışı güvenlik nezaretinde otomatik bariyerle Dr. İsmet Öztürk Sokak

cephesinden yapılmaktadır. Bahçe peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark bulunmaktadır.

- Taşınmaz topografik yapı itibari ile eğimli bir parsel üzerinde konumlanmış olup, 2. derece deprem bölgesi içerisinde.
- Rezidanda tüm dairelere hizmet veren sosyal tesis bulunmaktadır. Sosyal tesis içinde; 1 adet spor ve sağlık kulübü (Sports International), açık ve kapalı olarak kullanılabilen yüzme havuzu, güneşlenme terasları, şok havuzu, buhar banyosu, sauna kompleksi, masaj odaları, squash kortları, bilardo ve masa tenisi salonu, 2 adet açık tenis kortu, açık teras imkanı restaurant, çatı bahçesi, çocuk kulübü, özel peyzaj düzenlemeleriyle bahçe dinlenme terasları ve çocuklar için oyun parkı bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlar 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Değerlenen taşınmazların ikisi de güneydoğu cephele olup, deniz manzaralıdır.
- Binada tüm dairelere hizmet veren 3 adet asansör, yangın merdiveni ve merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlara giriş kartlı sistemle kontrol edilmektedir. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekanlar ise granit kaplamadır.
- Değerleme konusu 11. katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm yerinde incelenememiş olup iç mekan özellikleri ve fotoğrafları 2010_300_006_004 no'lu ve 13.12.2010 tarihli rapordan temin edilmiştir. Taşınmaz projesine göre mutfak + salon + vestiyer + wc + antre + hol + işlik + 2 adet yatak odası + 1 adet duş-wc + 1 adet ebeveyn odası ve 1 adet ebeveyn odasında bulunan duş-wc'den oluşmaktadır. Ebeveyn odasının bir kısmı giysi odası olarak düzenlenmiştir.
- Salon + 2 yatak odası ve ebeveyn odasının zeminleri lamine parke, duvarları plastik boya, tavan ise havalandırma ve aydınlatma bulunan asma tavanıdır. Mutfak zeminini granit, duvarlar plastik boya, mutfak dolapları ise hazır mutfaktır. Antrenin ve holün yerleri granit, duvarlar kağıt kaplamadır. Islak zeminlerin ise zemin döşemeleri granit, duvarları mermerdir. Ebeveyn banyosunda duşun yanı sıra jakuzi bulunmaktadır.
- 17. katta bulunan 42 no'lu bağımsız bölüm; ise 30 numara ile benzer özelliklere sahip olup, 4 oda +salon + mutfak + antre + holden oluşmaktadır. Taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır. İç mekanı ofis kullanımına yönelik düzenlenmiştir.
- Projesine göre salon olan ve genel ofis alanı olarak kullanılan bölümün zemin döşemesi halıfleks olup, 2 yatak odası ve ebeveyn odasının zeminleri lamine parke, duvarları plastik boya, tavan ise havalandırma ve aydınlatma bulunan asma tavanıdır. Mutfak zeminini granit, duvarlar plastik boya, mutfak dolapları ise hazır mutfaktır. Antrenin ve holün yerleri granit, duvarlar kağıt kaplamadır. Islak zeminlerin ise zemin döşemeleri granit,

duvarları mermerdir. Ebeveyn banyosunda duşun yanı sıra jakuzi bulunmaktadır.

- Taşınmazın dış kapısı ahşap kapıdır. İç mekanların kapıları ahşap doğramadır. Pencereleer alüminyum doğrama ve cam giydirmedir.

TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : ŞİŞLİ
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : MEŞRUTİYET
SOKAĞI : BÜYÜKDERE CADDESİ
MEVKİİ : FRANSIZ HASTANE ARKASI
SINIRI : PLANINDADIR
PAFTA NO : 131
ADA NO : 1905
PARSEL NO : 48
YÜZÖLÇÜMÜ : 4204,50 m²
NİTELİĞİ : KARGİR APARTMAN

11. KAT 30 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : MESKEN
ARSA PAYI : 612/26980
KAT NO : ONBİRİNCİ
BAĞIMSIZ BLM. NO : 30
YEVMIYE NO : 6182
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9476
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

17. KAT 42 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : MESKEN
ARSA PAYI : 612/26980
KAT NO : ONYEDİNCİ
BAĞIMSIZ BLM. NO : 42
YEVMIYE NO : 6182
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9488
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

11. Kat 30 Numaralı Bağımsız Bölüm
09.11.2012 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. <u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi. <u>BEYANLAR:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. * Yönetim planı: 12.07.2000 * Ek yönetim planı: 28.03.2001 * Eklenti=4. bodrum 437 nolu depo.
17. Kat 42 Numaralı Bağımsız Bölüm
09.11.2012 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır. <u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi. <u>BEYANLAR:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. *12.07.2000 tarihli yönetim planı *28.03.2001 tarihli ek yönetim planı, *Eklenti=5. bodrum 516 nolu depo.

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	:	Çelik Konstrüksiyon
Yapı Sınıfı	:	IV-A
Yapının Yaşı	:	11
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Kat Adedi	:	5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kat
Dış Cephe	:	Giydirme cephedir
Kapalı Alan	:	12.077,14 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut

Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%10
Fonksiyonel Eskime	:	Yoktur
Dışsal Eskime	:	Yoktur

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 612/26980 arsa payına sahip 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 612/26980 arsa payına sahip 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında 11. Katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17. Katta bulunan 42 nolu bağımsız bölüm aynı cepheye sahip olup, güneydoğu yönündedir. Taşınmazların ikisi de deniz manzarasına sahip olmakla birlikte, 17. katta bulunan taşınmaz, kat yüksekliği sebebi ile daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Bu özellik değerlendirilmede göz önüne alınarak, birim m² satış değeri kat yüksekliğine bağlı artırılarak takdir edilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Brüt kira çarpanı, (GRM) sektör normalleri içerisinde yer almaktadır.

Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle örtüştüğü tespit edilmiş olup, gayrimenkulün niteliği gereğince (konut/daire) Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen toplam 5.338.000,-TL değer nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu rezidansta satılık ve kiralık emsaller incelenerek değer takdir edilmiştir. Değer takdiri Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi (Brüt Kira Çarpanı) kullanılarak yapılmıştır. Her iki yöntem de birbirini desteklemekte olup, nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre verilmiştir.

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu rezidansta satılık ve kiralık emsaller incelenerek değer takdir edilmiştir. Değer takdiri Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi (Brüt Kira Çarpanı) kullanılarak yapılmıştır. Her iki yöntem de birbirini desteklemekte olup, nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre verilmiştir.

KİRA BEDELİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Bedeli (TL/m ² /Ay)	Kira Bedeli (TL/Ay)	Kira Bedeli (TL/Yıl)
30 NOLU BB.	340	26	8.840	106.080
42 NOLU BB.	340	28	9.520	114.240
Σ Kira Bedeli			18.360	220.320

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam aylık kira bedeli; **18.360 TL** (OnSekizBinÜçYüzAltmış TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Dahil USD
30 NOLU BB.	340	7.650	2.601.000	3.069.180	1.714.147
42 NOLU BB.	340	8.050	2.737.000	3.229.660	1.803.775
TOPLAM DEĞER			5.338.000	6.298.840	3.517.922

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **5.338.000 TL** (BeşMilyonÜçYüzOtuzSekizBin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

*(01 Kasım 2012 T.C.M.B Dolar Kuru=1,7905 TL'dir.)

RİVA DOĞU:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 23.10.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_09
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
---	---

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Rapor Tarihi/No: 14.12.2010 - 2010_300_06_02 Taşınmazların Toplam Değeri: 39.374.436TL (KDV Hariç)
---	--

Rapor Tarihi/No: 28.01.2010 - 2010_300_001_002
Taşınmazların Toplam Değeri: 39.249.029 TL
(KDV Hariç)

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

1.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları' nın güneyinde bulunmaktadır.

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu'nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Ceneffe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellere ulaşılmaktadır. Parsellerin tamamında, Riva Deresi ve 3017 parselde de ayrıca kısmen

deniz manzarası bulunmaktadır. Riva deresinin, ulaşım konusunda tarihsel bir işlevi söz konusu olmuştur. Üç yüzyıl kadar öncesinde karayolunun olmaması sebebiyle Riva deresinden takalarla Karadeniz’e çıkılmakta ve İstanbul’a odun, kömür, sebze ve meyve götürülmekteydi.

Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Orman, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii’nde konumlu, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerdir. 1164 ada 1 parsel arsa vasıflı, 2989 parsel hariç, diğer parseller tarla vasıflıdır. 3017 parsel hariç diğer parseller, birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site yapılaşmasına müsaittir. Topografyası eğimli olup jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Riva genelinde, kuzeyden esen rüzgar nedeni ile kışlar sert olabilmektedir, fakat söz konusu taşınmazlar bu açıdan avantajlı bir konumdadır. Bölgede arazinin en yüksek kotu 106 metre civarındadır. Riva’ da aşırı eğimler ve yarlar mevcut değildir.

TAPU KAYITLARI

1164/1, -(2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028) PARSELLER							
İLİ			İSTANBUL				
İLÇESİ			BEYKOZ				
KÖYÜ			ÇAYAĞZI(RİVA)				
MEVKİİ			BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ				
SINIRI			PLANINDADIR				
PAFTA NO			F22.COLAIA,-(1-5)				
SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	NİTELİĞİ	YEVMİYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK
1	1164/1	38.846,18	ARSA	796	35	3429	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	2989	71.900,26	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI	794	30	2989	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
3	2991	21.520,00	TARLA	795	30	2991	GELİŞİM GAYRİMENKUL

							VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
4	2992	22.020,00	TARLA	795	30	2992	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
5	2993	24.524,00	TARLA	795	30	2993	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	2994	28.278,00	TARLA	795	30	2994	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
7	3017	26.745,00	TARLA	797	30	3017	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	3028	21.982,00	TARLA	1432	31	3028	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR
TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP
OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü' nden alınan 03.10.2012 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre;

ADA/ PARSEL	REHİNLER BÖLÜMÜ	ŞERHLER BÖLÜMÜ	BEYANLAR BÖLÜMÜ
1164/1	ipotek yok	Şerh yok	Müşterek methal şerhi vardır. 17.08.1978 tarih 1700 yev.
0/ 2989	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve talepten önce yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388 ***Bu özel orman 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı yasa ile değişik 52. mad. hükmü gereğince parçalanıp satılamaz,

			mirasçılar arasında taksim edilemez ve üzerinde madde hükmü dışında inşaat yapılamaz. 28.06.1994-1406
0/ 2991	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve talepnamesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388
0/ 2992	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve talepnamesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 2993	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve talepnamesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 2994	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve talepnamesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388 ***Diğer(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerdir; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
0/ 3017	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve talepnamesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 3028	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve talepnamesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388

*Parsellerin devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 ve 2 numaralı parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerdir

(parsellerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre “sınırlandırma hatası” olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği’ne göre düzeltililecektir. Kadastro Kanunu 41. Maddesi 4. Madde: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, **sınırlandırma**, tersimat veya hesaplama hataları, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

Riva Doğu ve Riva Göllü’de mükerrer olan kısımların maliki aynı olduğundan, değerleme tarihi itibarıyla, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır (Mükerrer olan kısımlar göllü 1 ve 2 no.lu parsellerin alanından düşülerek değer takdirinde bulunulmuştur.) Riva Doğu 1969 tarihinde, Riva Göllü ise 1972 yılında kadastroya geçtiği, iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının oluştuğu ve ilk geçen kadastronun esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile değer tespit edilmiş sonuç değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile desteklenmiştir. Gerçekleşen, istenen ve beklenen fiyat farklılık göstermektedir. Büyük ölçekli yatırımcıların bölgede projeye başlaması durumunda mevcut durumdaki tarla fiyatlarında önemli değişiklik olacağı beklenmektedir. Altyapının eksikliği ve talebin olmaması faktörleri, büyük yatırımcıların projeye başlaması durumunda bölgeye olan talebin artacağı beklentisi gibi önemli değişkenler göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur. Arazinin emsallere göre konumu, yönü ve 1/5000 ölçekli imar planının olduğu ancak 1/1000 ölçekli planlarının eksik olması dikkate alınmıştır. Gelir yöntemi ile elde edilen değer ve emsal karşılaştırma ile elde edilen değerler birbirine yakındır. Bölgenin beklentileri gözetilmekle beraber, bugün için, ortalama bir değer verilmiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde, emsallerde gerçekleşen satışlar olmaması nedeniyle, elde edilen değerler pazarlık payları ve dolar kuru artışları da dikkate alınarak 150-200 TL/m² aralığını işaret etmektedir.

Değer tespiti yapılan parsellerin alanlarının büyük olması, 1/1000 ölçekli planın çıkarılmamış olması, yapılaşma şartları, bulunduğu konum dikkate alınarak, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile belirlenen değerler nihai değerler olarak kullanılmıştır. 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim fiyat 102 TL olarak

belirlenmiş, diğer parsellerde İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile bulunan birim değerler 166 TL ile 200 TL aralığında değişmektedir.

Parsellerin yapılaşma koşulları ve konumuna göre, gelir yöntemi(arsa artuk) ile bulunan değerler nihai değer takdirinde dikkate alınmıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlemesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değer, “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılarak belirlenmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	ALAN(M ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1	1164 Ada 1 Parsel	38.846,18	198	7.691.543,640	9.076.021	4.243.376
2	2989	71.900,26	102	7.333.826,520	8.653.915	4.046.026
3	2991	21.520,00	166	3.572.320,000	4.215.338	1.970.826
4	2992	22.020,00	166	3.655.320,000	4.313.278	2.016.617
5	2993	24.524,00	166	4.070.984,000	4.803.761	2.245.936
6	2994	23.702,00	166	3.934.532,000	4.642.748	2.170.657
	Mükerrer Kısım	4.576,00	166	759.616,000	896.347	419.075
7	3017	26.745,00	200	5.349.000,000	6.311.820	2.951.010
8	3028	21.982,00	166	3.649.012,000	4.305.834	2.013.137
TOPLAM		255.815		40.016.154	47.219.062	22.076.660

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 40.007.465 TL (KDV Hariç) **(Kırk milyon onaltı bin yüzellidört Türk Lirası)**dır.

*(11.10.2012 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8126.- TL'dir).

RİVA GÖLLÜ:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 22.10.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_08
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor GYO için düzenlenmiştir.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Rapor Tarihi/No: 26.12.2011- 2011_300_05_01
Taşınmazların Toplam Değeri: 14.094.641 TL
(KDV Hariç)

Rapor Tarihi/No: 14.12.2010- 2010_300_06_01
Taşınmazların Toplam Değeri: 14.094.641 TL
(KDV Hariç)

Rapor Tarihi/No: 27.01.2010 - 2010_300_001_001
Taşınmazların Toplam Değeri: 14.094.641 TL
(KDV Hariç)

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları'nın güneyinde, Riva Deresi kenarında bulunmaktadır.

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu' nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Ceneffe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık

1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellerin devamında, Riva Deresi kenarında kalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Ormanı, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii'nde konumlu, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site yapılmasına müsaittir. Topografyası düz olup jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Riva genelinde, kuzeyden esen rüzgar nedeni ile kışlar sert olabilmektedir, fakat söz konusu taşınmazlar bu açıdan avantajlı bir konumdadır. Bölgede arazinin en yüksek kotu 106 metre civarındadır. Riva' da aşırı eğimler ve yarlar mevcut değildir.

TAPU KAYITLARI

GÖLLÜ/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 PARSELLER							
İLİ	:	İSTANBUL					
İLÇESİ	:	BEYKOZ					
KÖYÜ	:	GÖLLÜ					
MEVKİİ	:	ESKİDAMLAR					
SINIRI	:	PLANINDA					
PAFTA NO	:	1					
ADA NO	:	-					
MALİK	:	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: TAM)					
SIRA NO	PAFTA	PARS EL	YÜZÖLÇÜ M	NİTELİĞİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO
1	1	1	29.660,00	TARLA	2428	1	1
2	1	2	5.832,00	TARLA	2428	1	2
3	1	3	3.443,63	TARLA	2428	1	3
4	1	4	3.604,00	TARLA	2428	1	4
5	1	5	1.600,00	TARLA	2428	1	5
6	1	6	20.025,00	TARLA	2428	1	6
7	1	7	3.162,00	TARLA	2428	1	7
8	1	8	11.736,00	TARLA	2428	1	8
9	1	9	12.000,00	TARLA	2428	1	9

10	1	10	65.400,00	TARLA	2428	1	10
11	1	11	16.500,00	TARLA	2428	1	11
12	1	12	10.800,00	TARLA	2428	1	12
13	1	14	12.632,00	TARLA	2428	1	14
14	1	15	4.171,00	TARLA	2428	1	15
15	1	16	13.258,00	TARLA	2428	1	16
16	1	17	10.000,00	TARLA	2428	1	17

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

03.10.2012 tarihli yazılı Takyidat belgesine göre;

*Parsellerin devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

PAFTA	PARSEL	REHİNLER BÖLÜMÜ	ŞERHLER BÖLÜMÜ	BEYANLAR BÖLÜMÜ
1	1	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerdir; göllü 1 parsel, riva 2994 parselle mükerrerdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	2	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerdir; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerdir, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerdir. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerdir.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	3	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	4	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	5	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	6	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	7	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	8	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	9	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	10	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	11	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	12	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	14	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	15	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	16	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	17	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok

Göllü Köyü 1 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerdir (parsellerde keşim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre “sınırlandırma hatası” olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği’ne göre düzeltilmelidir.

Kadastro Kanunu 41. Maddesi 4. Madde: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, **sınırlandırma**, tersimat veya hesaplama hataları, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

Riva Doğu ve Riva Göllü’de mükerrer olan kısımların maliki aynı olduğundan, değerlendirme tarihi itibarıyla, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır.

(Mükerrer olan kısımlar göllü 1 ve 2 no.lu parsellerin alanından düşülerek değer takdirinde bulunulmuştur.)

Riva Doğu 1969 tarihinde, Riva Göllü ise 1972 yılında kadastroya geçtiği, iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının oluştuğu ve ilk geçen kadastro esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer tespit edilmiştir.

Mevcutta taşınmaz, imarsız boş tarla vasfında olduğundan her hangi gelir üreten bir vasfı olmadığından, sadece “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

Taşınmaz, imarlı arsa olması veya gelir getiren bir özelliği olması durumunda geliştirme yapılarak ikinci bir yöntem ile de değerlendirme yapılması mümkün olurdu. Ancak mevcut özellikleri itibarıyla ikinci bir yöntem ile değerlendirme imkânı bulunmamaktadır.

.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır.

SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	829.659
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	192.676
Mükerrer	1669 parsel ile	459	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	123.489
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	129.240
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	57.376
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	718.098
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	113.390
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	420.854
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	430.321
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.345.250
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	591.691
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	387.289
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	452.985
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	149.572
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	475.433
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	358.601
		223.824		14.094.641	16.631.676	7.775.925

Değerleme konusu gayrimenkullerin KDV Hariç toplam rayiç değeri;

14.094.641.-TL (Ondörtmilyon doksandörtbin altıyüzkırkbir Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(11.10.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8126.- TL'dir).

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Narmanlı Han'da kiracı bulunmamaktadır. Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından ,şirketimizle yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin feshi,tapu ve tescil -terkin iptalleri için , İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde,2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere aleyhimize sonuçlanmış olduğu 11 Kasım 2011 tarihinde avukatlarımıza yapılan tebligat ile anlaşılmıştır.Avukatlarımız temyiz işlemi için gerekli hukuki işlemlere başlamış ve açtığımız temyiz davası Yargıtay 15 Hukuk Dairesinde 2011/7526E sayılı dosya ile görüşülmüş olup,yaptığımız temyiz başvurumuz 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık

olmak üzere lehimize sonuçlanmış olup; karar düzeltme yönünde başvuru yapıldığından Yargıtay'ın karar düzeltme konusunda yapıla itiraza vereceği karar beklenmektedir.

2. Kiralanan varlıklarla ilgili bilgiler Ek-1 tablosunda verilmektedir.Tablodaki USD tutarlar dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır.

3. Çankaya projesi

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm bakanlığına karşı açtığı Ankara 9.İdare mahkemesinde 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiş, karar temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6. Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır.Bu onama kararının tarafımıza 8 Aralık 2010 tarihinde tebliğ edilmesinin ardından, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmesi için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmış olup Danıştay 6 Dairesinin karar düzeltme talepimizle ilgili kararı beklenmekteydi;Danıştay 6. Dairesi tarafından 15.10.2012 tarihinde alınmış olan ve tarafımıza 05.04.2013 tarihinde tebliğ edilmiş karar ile ;Danıştay 6. Dairesinde 2011/634 esas no ile görülen dosya konusunda yapılmış olan karar düzeltme isteği şirketimizin lehine sonuçlanmış olup, Ankara 9. idare mahkemesinin 09/01/2008 gün, E:2006/2203 sayılı kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Söz konusu dava Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfının, Çankaya Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına karşı açtığı dava olup şirketimiz davalı idareler yanında müdahil olarak katılmaktaydı. Dava ise Ankaya-Çankaya projesinin gerçekleştiği alanla ilgili olarak; 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış idi.

Ankara Belediye'sinin Çankaya Belediye'si aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9 İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararıyla inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiş olup, davalı yanında müdahil sıfatıyla bu davaya katıldığımız için, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyizi sonrasında, tarafımızca da temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6 dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmekte olup; Danıştay tarafından temyiz başvurumuz şirketimiz lehine sonuçlanmıştır.Söz konusu dava Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Çankaya Belediye Başkanlığı'na karşı açılmış olup şirketimiz, davalı idare yanında müdahil olarak katılmaktaydı.

Dava ;Ankara Çankaya ,6049 ada eski 3,4 ve 5 (yeni 21) sayılı parsellere ilişkin olarak düzenlenen yapı ruhsatlarının iptali istemiyle açılmış olup; Ankara 9 İdare mahkemesinin verdiği ruhsat iptal kararı Danıştay tarafından, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy birliği ile bozulmuştur.

Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi %46 - %54 oranına göre, kat karşılığı esasına göre oluşacak bağımsız ve ticari bölümleri paylaşılabilecektir.

4. Ankara Ankara projesi;

Portföy tablosu tarihi itibarıyla 4 adet satılmamış dairelerin değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok NO:45,C Blok No.1 ve C Blok No:4 'de hasılat paylaşımı (Yapı Kredinin payı %57) bulunmaktadır.B2 blok No:44 no'lu bağımsız bölümde ise hasılat paylaşımı bulunmamaktadır.

18.01.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklamamızda belirtilen,Ankara-Ankara projesiyle ilgili, Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvuru yapılması için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki işlemler yapılmış olup,dosyamız Danıştay 14 . Dairesinde incelenmek üzere bulunmaktadır.Öte yandan, Ankara- Ankara projemizle ilgili olarak 24 Mayıs 2010 tarihli özel durum açıklamamızda belirtilen, Çankaya Belediye'sinin iskan iptaline karşı şirketimizce açılan davanın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve 2009/133E,K.2010/410 sayılı kararının yürütmenin durdurulması istemiyle temyizine ilişkin başvuru dilekçemiz, Danıştay'ın ilgili Dairesi'ne sunulmak üzere Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne verilmiş ve temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E. sayılı dosyası üzerinden sürmekteydi.Danıştay Altıncı Dairesi söz konusu dosyayla ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onamıştır. Bu onama kararı tarafımıza 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup , Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir.20 Nisan 2012 tarihinde tarafımıza yapılan tebliğ ile karar düzeltme isteğimizin Danıştay 6 dairesi tarafından ret edildiği belirtilmiştir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altunıç ; A Blok ,41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı ; 2A Blok, 2 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Ece Ungan ve A Blok ,18 no'lu daire sahibi Sayın A. Ünal Mercimek ,Ankara 4 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/347 , 2011/464 , 2011/678 ve 2012/488 sayılı dosyalar üzerinden;A Blok ,41 no'lu Sayın Burak Başkale Ankara 3 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/ 485 sayılı dosya üzerinden ; C Blok ,13 no'lu daire sahibi Sayın Eray Yay ve B Blok ,35 no'lu daire sahibi Sayın A. Murat Arpınar , Ankara 7 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/515 ve 2011/ 516 sayılı dosyalar üzerinden; B2 Blok,24 no'lu daire sahibi Sayın Asuman Akkaya Ankara 5 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/ 611 sayılı dosya üzerinden ; C Blok,23 no'lu daire sahipleri Sayın Gözde ve Emine Hale Gürgün İstanbul 2 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/813 sayılı dosya üzerinden ; A Blok,13 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Nur Önsoy; 2C Blok,30 no'lu daire sahibi Sayın Filiz Direkçi,Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/733 ve 2013 /148 sayılı dosyalar üzerinden;2C Blok,40 no'lu daire sahibi Sayın Hamza Şen,Ankara 2 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2013/942 sayılı dosya üzerinden davalar açılmış olup ,bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmaktadır.

A Blok,13 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Nur Önsoy Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/733 sayılı dosya üzerinden açtığı davadan feragat etmesi sonucu, ilgili mahkeme davanın feragat nedeni ile reddine karar vermiş olup ilgili tebligat şirketimize 7 Eylül 2011 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 sayılı dosya ile açılan davada 1 milyon TL'yi aşmayacak şekilde ihtiyati tedbir kararı verilmiş olduğu 10 Kasım 2011 tarihinde

tarafımıza tebliğ edilmiş olup ,ilgili ihtiyati tedbirle ilgili 1 milyon TL banka teminat mektubu mahkeme kasasında hukuki prosedürler sonuçlanıncaya kadar saklanmak üzere 17 Ocak 2012 tarihinde verilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/516 sayılı dosya ile açılan davada 750,000 TL'yi aşmayacak şekilde ihtiyati tedbir kararı verilmiş olduğu 10 Kasım 2011 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup ,ilgili ihtiyati tedbirle ilgili 750,000 TL banka teminat mektubu mahkeme kasasında hukuki prosedürler sonuçlanıncaya kadar saklanmak üzere 17 Ocak 2012 tarihinde verilmiştir.

6. Bomonti Apartman Daireleri

Bomonti Apartmanları projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesinde 2.799,27 metrekare yüzölçümüne sahip, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 574/1091 paylı mülkiyetindeki parsel üzerinde yapılmış bir projedir.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri 21.05.2010 tarihinde imzalanmış olup, sözleşmeler uyarınca ödenmesi gereken KDV dahil 3,333,333 USD, 01.06.2010 tarihinde Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye ödenmiştir.

12.05.2010 tarihinde özel durum açıklamamızda belirtilen Bomonti Apartman projesinden alımına karar verilmiş olan 9 adet bağımsız bölümle ilgili şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devirleri 23 Kasım 2010 tarihinde yapılmıştır.

Bomonti Apartman projesinden satın alınan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tapu devirleri tarafımıza 22 Aralık 2011 tarihinde yapılmıştır.

Bomonti Apartman'da 4 katta bulunan 69 ,75 ve 81 no'lu daireler, 3 katta bulunan 56 no'lu daire ve 2 katta bulunan 39,35,34 ve 42 no'lu daireler kiralanmış olup ayrıntılar aşağıda verilen Ek-1 tablosunda verilmektedir.

7. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 08.11.2012 tarihinde düzenlene raporda,Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplama da %100'üne sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 52.151.721 TL bulunmuştur.

25.11.2008 tarihli özel durum açıklamamız ile kamuya duyurulan Riva Göllü Köyü ve Eskidamlar Mevkii ve Riva (Çayağzı) Köyü, Mandır Mevkii'de bulunan arsalarımızın Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. 'ne satışı ile ilgili tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

1.11.2012 tarihli özel durum açıklamamızda belirtilen ve İstanbul ili,Beykoz İlçesi,Çayağzı(Riva) Köyü,Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii'nde konumlu bulunan ve bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den aldığımız arsaların tapu devir işlemleri 30.11.2012 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirketimizin bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul Ticaret A.Ş. sermayesi 12.460.000 TL azaltılarak , 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirilmiş olup tescil işlemi 19 Şubat 2013 tarihinde gerçekleşmiştir.

8. Levent Loft Bahçe Daireleri

Levent Loft Bahçe , İstanbul ili,Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip,90 no'lu parsel üzerinde yer alan bir projedir. Levent Loft Bahçe projesinden, ekspertiz

değeri KDV dahil 4.970.853,88 TL (KDV dahil 3.207.003 USD) olan 5 adet dairenin, şirketimiz tarafından KDV dahil 4.696.500 TL (KDV dahil 3.030.000 USD) peşin bedelle satın alınmasına karar verilmiş ve Gayri Menkul Satış Vaadi Sözleşmeleri 16.08.2010 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeler uyarınca ödenmesi gereken KDV dahil 4.696.500 TL (KDV dahil 3.030.000 USD) ,17-19-20-23- 24 Ağustos 2010 tarihlerinde ödenmiş ve satın alınan 5 adet dairenin tapuları üzerinde bulunan ipotekler kaldırılarak aynı tarihlerde şirketimize devredilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de bulunan 18 kat 76 no'lu ,10 kat 43 no'lu ve 12 kat 51 no'lu daireler ABD Doları bazında kiralanmış , ayrıntılar aşağıda verilen Ek-1 tablosunda verilmektedir. Tablodaki USD tutarları dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır

9. Kağıthane OfisPark

Kağıthane OfisPark projesi, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta , 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m² yüzölçümüne sahip Kağıthane OfisPark projesinde bulunan mevcut durum adil piyasa ekspertiz değeri KDV dahil 3,690,000 USD (KDV dahil 5.609.000 TL) olarak belirlenen ; kat irtifakı listesine göre , B Blok,Kat 6'da bulunan ,Bağımsız bölüm 31 ve B Blok, Kat 7'de bulunan, Bağımsız Bölüm 32 ; toplam 2 adet bağımsız bölümün KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) peşin bedelle satın alınmasına, karar verilmiş ve 20 Aralık 2010 tarihinde sözleşmeler uyarınca ödenmesi gereken KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) ödenerek ,aynı tarihte alımına karar verilmiş olan 2 adet bağımsız bölümle ilgili şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devirleri yapılmıştır. Projeyle ilgili iskan alınmış olup, şirketimize ait kat mülkiyet tapularını çıkarılması için gerekli başvurular yapılmıştır.

23.12.2010 tarihinde kat irtifakı tapusu alınmış olan, Kağıthane OfisPark Projesinden alınmış olan 2 adet bağımsız bölümle ilgili; Projenin iskan izni alınıp, şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devirleri de 08.02.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

EK-1		YKGYO				
Kira Bedeli - USD	Kira Bedeli - TL	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Sigorta Değeri
Elit Residence						
	8,057	01.03.2013	3 yıl	10.12.2012	8,840	482,156
Levent Loft Bahçe						
2,232	4,037	01.09.2012	1 yıl	04.12.2012	5,520	509,424
1,732	3,133	01.12.2012	1 yıl	04.12.2012	4,100	373,450
2,542	4,598	01.06.2012	1 yıl	04.12.2012	5,520	509,424

Bomonti Apartman						
	1,949	01.04.2012	1 yıl	03.12.2012	2,372	105,000
	1,864	01.04.2012	1 yıl	03.12.2012	2,224	94,000
	1,949	03.05.2012	1 yıl	03.12.2012	2,249	95,000
	1,907	01.07.2012	1 yıl	03.12.2012	2,249	96,000
	1,864	10.07.2012	1 yıl	03.12.2012	2,262	96,000
	2,542	16.07.2012	1 yıl	03.12.2012	3,168	152,000
	2,458	01.10.2012	1 yıl	03.12.2012	2,988	131,000
	2,542	08.10.2012	1 yıl	03.12.2012	3,046	140,000
Toplam	36,900					

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Burada yer verilen bilgiler, SPK'nın seri Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.724	6.905
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	65.353.101	65.280.934
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	40.152.435	52.553.531
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		5.774.602	5.675.727
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	111.283.862	123.517.097
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	46.522.391	44.785.893
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	63.641.056	65.247.261
	Diğer Kaynaklar		1.120.415	13.483.943
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	111.283.862	123.517.097
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.724	6.905

A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	16.779.064	16.779.064
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	0%	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	59%	%53
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	36%	%43
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	15%	%14
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	0%	%0
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	78%	%74
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0%	%0

Ana Sözleşme Değişikliği

Şirket Esas Sözleşmesi'nin; "Kuruluş" başlıklı 1.maddesi, "Şirketin Unvanı" başlıklı 2.maddesi, "Amaç ve Faaliyet Konuları" başlıklı 3.maddesi, "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 4.maddesi, "Merkez ve Şube" başlıklı 5.maddesi, "Süre" başlıklı 6.maddesi, "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7.maddesi, "Tahvil, Finansman Bonosu, Kar Ortaklığı Belgeleri ve İntifa Senedi Çıkarılması" başlıklı 8.maddesi, "Portföyün Oluşturulması ve Varlıkların Değerlemesi" başlıklı 9.maddesi, "Portföydeki Varlıkların Muhafazası ve Sigortalanması" başlıklı 10.maddesi, "Yönetim Kurulu" başlıklı 11.maddesi, "Yönetim Kurulu'nun Süresi" başlıklı 12.maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 13.maddesi "Şirket'in İlzamu" başlıklı 14.maddesi, "Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Görev Taksimi" başlıklı 15.maddesi, "Ücret" başlıklı 16.maddesi, "Genel Müdür ve Müdürler" başlıklı 17.maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Yasaklar" başlıklı 18.maddesi, "Denetçiler" başlıklı 19.maddesi, "Denetçilerin Görevleri" başlıklı 20.maddesi, "Denetçilerin Ücretleri" başlıklı 21.maddesi, "Genel Kurul" başlıklı 22.maddesi, "Toplantı Yeri" başlıklı 23.maddesi ve "Bakanlık Komiseri" başlıklı 24.maddesi, "Toplantı ve Karar Nisabı" başlıklı 25.maddesi, "Oy hakkı" başlıklı 26.maddesi, "Oydan Mahrumiyet" başlıklı 27.maddesi, "Oyların Kullanma Şekli" başlıklı 28.maddesi, "Vekil Tayini" başlıklı 29.maddesi, "İlanlar" başlıklı 30.maddesi, "Ana Sözleşme Değişikliği" başlıklı 31.maddesi, "Bakanlığa Verilecek Belgeler" başlıklı 32. Maddesi, "Bilgi Verme" başlıklı 33.maddesi, "Hesap Yılı" başlıklı 34.maddesi, "Karın Dağıtımı" başlıklı 35.maddelerine ilişkin tadiller ile "Karın Dağıtım Tarihi" başlıklı 36. Maddesi, "İhtiyat Akçesi" başlıklı 37.maddesi, "Şirketin Fesih ve Tasfiyesi" başlıklı 38.maddesi, "Kendiliğinden Sona Erme" başlıklı 39.maddesi, "Bakanlığa Gönderilecek Ana Sözleşme" başlıklı 40.maddesi, "Kanuni Hükümler" başlıklı 41. Maddesi, "Geçici Madde: Damga Vergisi" başlıklı 42.maddesi ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 43 maddesinin iptal edilmesiyle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ve ile ilgili diğer mercilerden gerekli izinlerin alınıp, ardından 19 Mart 2013 tarihinde yapılan

Olağan Genel Kurul’da onaylanmıştır.Şirket Esas Sözleşmesinde yapılan madde tadilatları Eski ve Yeni metinler şeklinde detaylı olarak şirketimizin www.yapikredikoray.com adresinde bulunan “Yatırımcı Köşesi” başlığı altında yer alan “Genel Kurul Bilgilendirmesi” kısmında açıklanmaktadır. Şirketimizin Esas Sözleşmesi’nin son hali ise yine internet sitemizde bulunan “Yapı Kredi Koray” başlığı altında yer alan “Şirket Ana Sözleşmesi” kısmında verilmektedir.

2013 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 19 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul’da seçilen yönetim kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı’na Sayın Faik Açıkalın ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği’ne Sayın Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi’ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. Süleyman Yerçil (Üye) seçilmiştir. Şirketimizin Denetim Komitesi’ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Üye) seçilmiştir.İrfan Bey 1941 doğumlu olup, Viyana Üniversitesinde Mimarlık eğitimi alıp çeşitli inşaat şirketlerinde çalışıp daha sonar kendi kurduğu inşaat şirketi ile Türkiye ve yurtdışında müteahhatlik işleri yapmış olup şu anda müşavirlik hizmeti yapmaktadır.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi’ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. Adil Öztoprak (Üye-Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- İştirakimiz olan Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. isimli şirketimizin değerlendirme çalışması Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmış ve 08 Kasım 2012 tarihli raporlarına göre şirketin Düzelmış Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışması sonucunda ,değeri 52.151.721 TL olarak bulunmuştur.
- Şirketin , %100 kontrol gücüne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul Ticaret A.Ş. sermayesini 12.460.000 TL azaltıp , 68.200.000 TL’den 55.740.000 TL’ye indirmiş ve tescil işlemi 19 Şubat 2013 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz Kayıtlı Sermaye Tavanı’nın 2017 yılına kadar uzatılması için SPK’ya gerekli başvuru Kabul edilmiştir.

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

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2012/13 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2012/13 itibariyle Şirket’in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Şirketimize 2013 yılı içinde BIST tarafından 27.03.2013 tarihinde yapılan açıklama ile uyarılmış olup,bu uyarı karşısında gerekli açıklamalar şirketimiz tarafından 28 Mart 2013 tarihinde yapılan ÖDA ile yapılmıştır.

- Şirketimize yukarıda belirtilen uyarı dışında kamu otoriteleri tarafından yapılan herhangi bir uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları olmamıştır.
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Kamil Özçoban 16 Nisan 2103 tarihinde istifa etmiş ve yerine Sn. İrfan Aktar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak 25 Nisan 2013 tarihinde seçilmiştir.

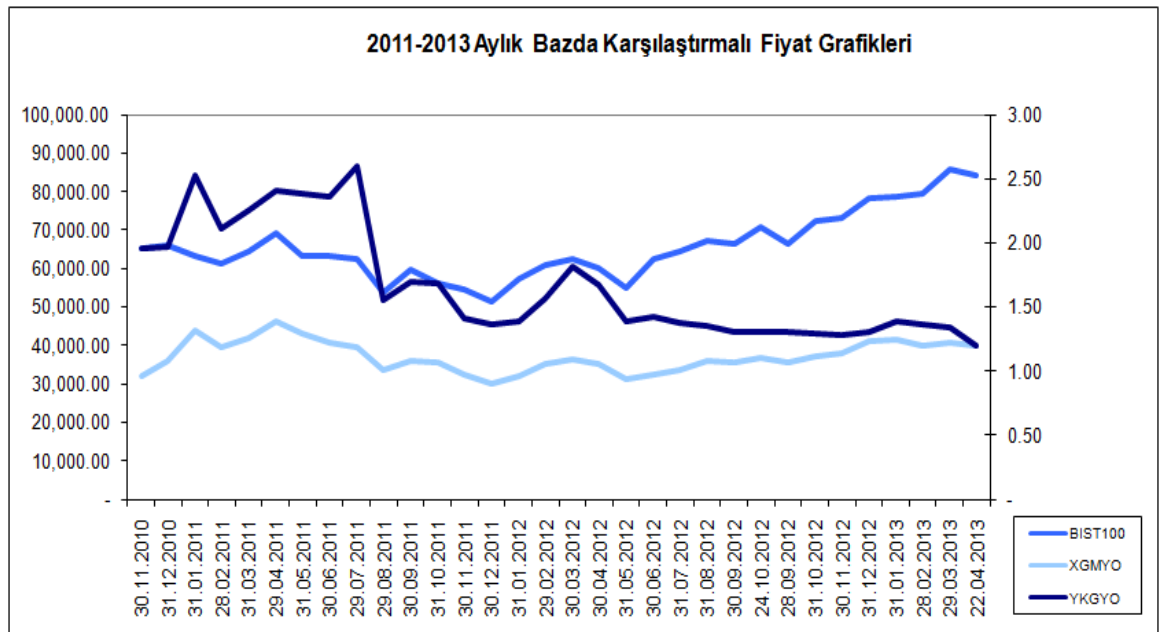
Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

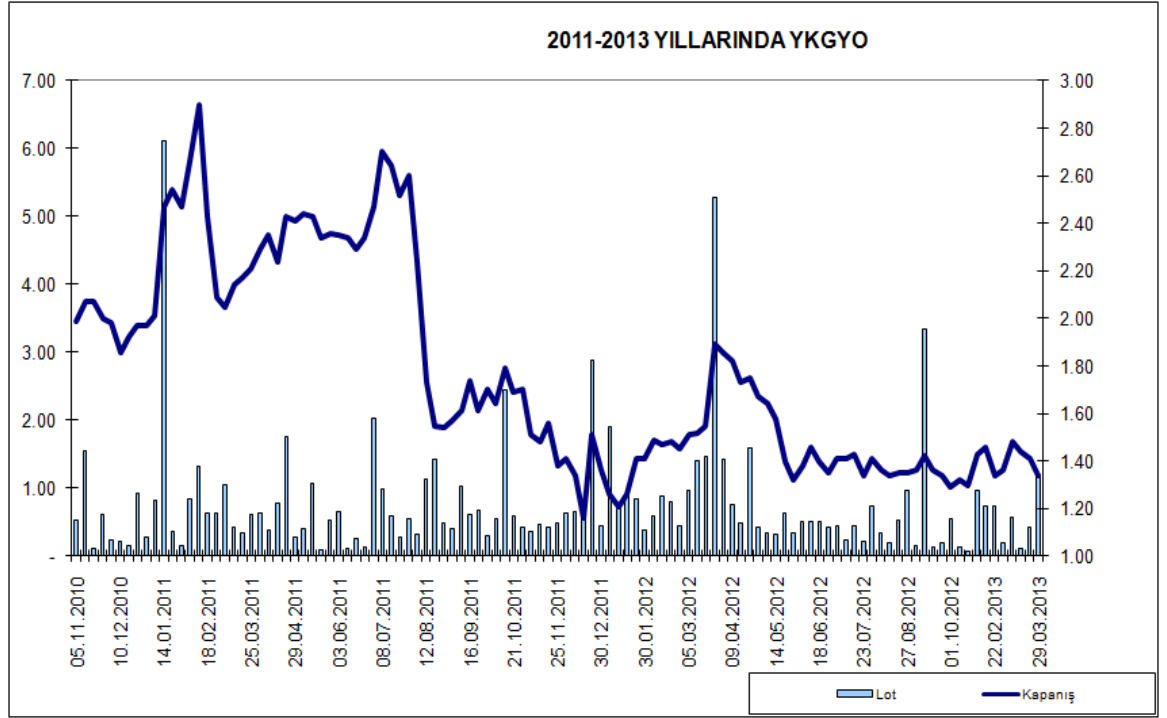
Yapı Kredi Koray GYO'nun 2009,2010,2011,2012 ve 2013 yıllarına ait hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir.

SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, İMKB'de payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusu düzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler BIST ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hissenin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır.

Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmektedir, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir.

31 Mart 2013 itibarı ile BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi(XGMYO) 40,535 , BIST 100 Endeksi ise 85,898 seviyesindedir.





YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2013 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET
KONSOLİDE BİLANÇO
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2013	Önceki dönem 31 Aralık 2012
Dönen varlıklar		73.619.751	71.432.350
Nakit ve nakit benzerleri	3	184.300	173.096
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		4.778.405	2.874.809
- İlişkili taraflardan alacaklar	13	333.530	302.913
Stoklar	7	65.747.690	65.663.339
Diğer dönen varlıklar	5	2.575.826	2.418.193

Duran varlıklar		32.492.150	32.447.560
Ticari alacaklar			
-Diğer ticari alacaklar		6.728	6.624
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13	-	-
Diğer duran varlıklar	5	8.572.456	8.571.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	21.999.227	21.999.227
Maddi duran varlıklar	9	1.776.215	1.761.405
Maddi olmayan duran varlıklar	10	104.240	88.283
Ertelenmiş vergi varlığı	12	33.284	20.114
Toplam varlıklar		106.111.901	103.879.910

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2013 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET
KONSOLİDE BİLANÇO
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2013	Önceki dönem 31 Aralık 2012
Kısa vadeli yükümlülükler		51.594.067	48.053.257
Finansal borçlar	4	46.522.391	44.785.893
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		2.514.987	1.814.061
- İlişkili taraflara borçlar	12	500.192	343.496
Diğer borçlar	5	101.157	53.760
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6	1.955.340	1.056.047

Uzun vadeli yükümlülükler	135.196	131.565
Ticari borçlar	8.205	8.205
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	126.991	123.360
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	12 -	-
Özkaynaklar	54.382.638	55.695.088
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	53.705.344	55.274.381
Ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	107.441	107.441
Geçmiş yıllar zararları	(76.282.235)	(69.212.455)
Net dönem zararı	(1.569.037)	(7.069.780)
Kontrol gücü olmayan paylar	677.294	420.707
Toplam kaynaklar	106.111.901	103.879.910

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2013 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE
AIT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Sürdürülen faaliyetler		
Satış gelirleri, net	8.560.637	6.065.241
Satışların maliyeti (-)	(7.542.001)	(5.363.693)
Brüt kar	1.018.636	701.548
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(210.748)	(214.149)

Genel yönetim giderleri (-)		(1.280.923)	(1.122.065)
Diğer faaliyet gelirleri	14	104.281	91.948
Diğer faaliyet giderleri (-)	14	(98.718)	(666.226)
Faaliyet (zararı)/karı		(467.472)	(1.208.944)
Finansal gelirler	15	163.544	1.820.744
Finansal giderler (-)	15	(936.938)	(579.969)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		(1.240.866)	31.831
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(71.584)	(25.935)
Dönem vergi gideri	12	(84.754)	(31.418)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	12	13.170	5.483
Dönem karı/(zararı)		(1.312.450)	5.896
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)		-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)		(1.312.450)	5.896
Dönem karının/(zararının) dağılımı			
Azınlık payları		256.587	163.430
Ana ortaklık payları		(1.569.037)	(157.534)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)		(0,0392)	(0,0039)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		(0,0392)	(0,0039)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		(0,0392)	(0,0039)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		-	-