

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2014- 31.12.2014

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**



Building a better
working world

Kuzey YMM ve Bağımsız
Denetim AŞ
Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak No:27
Maslak, Sarıyer 34398
İstanbul - Turkey

Tel : +90 212 315 30 00
Fax: +90 212 234 10 67
ey.com
Ticaret Sicil No: 479919-427501

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 30 Ocak 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen konsolide finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.



Building a better
working world

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

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

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



18 Şubat 2015
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı.....	3
2 Yönetim Kurulu.....	5
3 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetimin Öz Geçmişleri.....	6
4 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	14
5 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	15
6 Vizyon & Stratejimiz.....	16
7 Ekonomik Gelişmeler.....	18
8 Sektörel Gelişmeler.....	20
9 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri.....	21
10 Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....	22
11 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	25
12 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	31
13 Şirket Etik Kuralları.....	52
14 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması.....	54
15 Bağlı Şirket Raporu.....	59
16 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	60
17 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	66
18 Portföy Sınırlamaları.....	71
19 2014Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	72
20 Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar.....	73
21 OrtaklıkHisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	74
22 Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu.....	76

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Ortaklarımız,

2014 yılının başında ABD Merkez Bankası (FED)'in piyasalardan likiditeyi çekmesi ve eş zamanlı olarak global büyüme rakamlarının zayıf seyretmesi, gelişmekte olan ülke ekonomilerinin sermaye ihtiyacını karşılamakta zorlanacağı beklentisini güçlendirdi ve 2014 yılının başındaki bu olumsuz hava, ilk çeyrek boyunca devam ederken S&P'nin Türkiye'nin kredi notu görünümünü negatife indirmesi ile piyasalarda olumsuz havanın devam etmesine neden oldu. Yılın ikinci çeyreğinde ise yurtiçi ve yurtdışındaki siyasi gerginliklerin azalması ve merkez bankalarının faiz indirimleri açıklamalarının etkisiyle bu hava olumluya döndü. Ancak son çeyrekte ABD ekonomisindeki beklentilerin üzerinde gerçekleşen %3,9'luk büyüme, FED'in faiz artırımını öne çekebileceği yönünde beklentilerin yeniden oluşmasına ve gelişmekte olan ülkelerin finansal piyasalarından çıkışlarına sebebiyet verdi ve bir taraftan da ABD ekonomisinde bu olumlu seyrin sürmesiyle USD, TL de dahil olmak üzere tüm para birimleri karşısında değer kazandı.

Diğer taraftan, Kasım ayında petrol fiyatlarında izlenen sert düşüş ortamında yapılan kritik OPEC toplantısında alınan kararlar beklentilere paralel gerçekleşmemiş ve OPEC petrol arzında kısıntıya gitmeyerek petrolde fiyat indirimlerine devam etmiştir. Temmuz 2009'dan bu yana en düşük seviyesine gelmiş petrol fiyatlarındaki bu ciddi düşüş, başta Rusya olmak üzere petrol ihraççısı ülke ekonomilerine darbe vururken, ülkemizin cari açığında bir iyileşme yaratarak, Türkiye gibi petrol ithalatçısı olan diğer ülkelere de destek olmuştur.

2014'te yaşanan bu dalgalı seyri geride bırakarak 2015 yılına baktığımızda; bu yıl ortasında yapılacak olan genel seçimlere rağmen siyasete ilişkin olarak belirgin bir piyasa dalgalanması beklememekte ve 2015'in ilk yarısının genel olarak büyümenin az da olsa yükseleceği, enflasyonun ve faizlerin düşeceği, cari açığın ise petrol fiyatları ve diğer dinamiklerle kontrol edilebilir bir seviyede kalacağı bir dönem olacağını düşünüyoruz. Bu iyimser ortam içinde TCMB'nin olası faiz indirimleri de önem kazanacaktır. Geçtiğimiz yıl %3,85'lik bir büyüme ile kapanırken, 2015 yılında da bu büyümenin %3,6 civarında olacağını tahmin etmekteyiz.

2014 yılında inşaat sektöründe ise bir önceki yıla göre yaklaşık %1 oranında bir büyüme ile bir milyondan fazla konut satışı gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz 2 yıllık dönemde 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri ve bu projelerde yer alan konutlara tanınan KDV avantajı gibi bu projelere bağlı olarak sektöre verilen desteklerin sürdürülmesi ile söz konusu kentsel dönüşüm projelerinin 2015 yılında da sektörün gelişimini ve büyümesini destekleyen en önemli lokomotif olmaya devam edeceği düşünülmektedir. Ayrıca 2015 yılında kentsel dönüşüm projeleri dışında "Mütekabiliyet Yasası" ile birlikte bireylerin gayrimenkul satın alımındaki mütekabiliyet şartının kaldırılması ile özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda sağlayacağı olanaklar ile sadece konut değil, ticari gayrimenkul alanının da olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Bunların yanında yine 2B yasası ile İstanbul'un başlıca alt pazarları olmak üzere Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

Yapı Kredi Koray 2014 yılında, Ankara'nın merkezi Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında Şirketin fark yaratan işlevsel ve elit mimarisi ile seçkin ve nitelikli yaklaşımını yansıtmakta olan Ankara-Çankaya projesinin tamamlanmasına odaklanmış, bir taraftan da gelecek vaat eden bölgelerde projeler oluşturma yönünde arayış ve çalışmalarına devam etmiştir.

2015 yılı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) açısından yeni yatırım ve proje fırsatlarının devam edeceği bir yıl olacaktır. İnsan odaklı, kaliteli ve müşterilerinin ihtiyaçları ile bire bir örtüşen, yenilenen ve değişen kentsel gelişime örnek teşkil edecek keyifli yaşam alanları oluşturma stratejimizi 2015'te de sürdüreceğiz. Geliştireceğimiz yeni yatırımlarla sektöre öncülük edecek benzersiz projeler üretmeye devam ederek hem değerli ortaklarımıza hem de müşterilerimize katma değer yaratıp, kârlı bir yatırım aracı oluşturacak projelere imza atmayı hedefleyen yolumuzda ilerleyeceğiz.

Şirketimizin geçmişten beri sürdürdüğü başarılı performansını gelecekte de aynı kararlılıkta devam ettireceğine yürekten inanıyor ve ortaklarımız başta olmak üzere bu parlak yolculuğumuzda yanımızda yer alan herkese teşekkürlerimizi sunuyoruz.

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

Raporun dönemi :01.01.2014 – 31.12.2014

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, Şirketin 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:3, Kat.17, D.42, Şişli 34360 İstanbul
Telefon No	212 380 16 80
Fax No	212 380 16 81
Ticaret Sicil No	359254
İnternet Adresi	www.yapikredikoray.com

Şirket Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Görevi
Faik Açıkalın	Başkan
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (Risk Yönetim Komitesi Üyesi)
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Carlo Vivaldi	Üye
Adil G. Öztoprak	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi(Başkan))
Sinan Erözlü	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkan), Risk Yönetimi Komitesi Üyesi (Başkan))
İrfan Aktar	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2014 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.Kurumsal Yönetim Komitesi,Risk Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin web sitesinde "Yatırımcı Köşesi" kısmında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, Şirket esas mukavelesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu, Şirket Üst Yönetimi'ne bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'nda toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte yıl içinde alınan kararların sayısı48olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %92 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

2014 yılında Yönetim Kurulu üyelerimizden,bağımsız üyelere genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 1.250,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15,17,18. 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 ile işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

Ortakların ünvanı	Hisse grubu	Pay tutarı (TL)	İmtiyaz	Pay
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	A	10.404.000,00		26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	3.015.999,98		7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,00		5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00		5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00		0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00		1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00		0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01		0,00%
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:

Faik Açıkalın

Yönetim Kurulu Başkanı

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

1998 yılı Mayıs ayında Dışbank'ta (daha sonra uluslararası finans grubu Fortis tarafından bankanın satın alınması ile Fortis'te) Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Açıkalın, kısa bir süre sonra Yönetim Kurulu ve iş kolları arasında koordinasyon ve iletişimden sorumlu üst düzey yönetici olarak atanmıştır. Aynı zamanda Kredi Komitesi üyesi olarak da görev yapmaya başlayan Açıkalın, 1999 yılı Haziran ayında banka bünyesinde Genel Müdür Vekilliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir. 2000 yılı Aralık ayında Genel Müdür ve Murahhas Üye olarak görevlendirilen Açıkalın, Dışbank'ın Fortis Grubu tarafından satın alınmasının ardından Fortisbank Genel Müdürü olarak görevine devam etmiş ve bu süreçte Fortis'in uluslararası yönetiminde de görev almıştır.

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

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 Bank Nederland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Koç Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı, Banque de Commerce et de Placements S.A.'da ve Allianz Yaşam ve Emeklilik'te Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Türkiye Bankalar Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Süleyman Yerçil **Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

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

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

Ahmet Ashaboğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

Tufts Üniversitesi'nin (ABD) ardından Massachusetts Institute of Technology (MIT)'de (ABD) Makine Yüksek Mühendisliği programını tamamlamıştır. 1994 yılında MIT'de Araştırma Görevlisi olarak iş hayatına başlayan Ashaboğlu, 1996-1999 yıllarında UBSWarburg 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 yılındanbu yana Koç Holding'de CFO olarak görev yapmaktadır.Ahmet Ashaboğlu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Selim Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

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

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Carlo Vivaldi **Yönetim Kurulu Üyesi**

Carlo Vivaldi, yüksek öğrenimini Venedik'te Università Ca'Foscari'de ticaret ve işletme üzerine tamamlamıştır. İş hayatına 1998 yılında UniCredit Grubu bünyesine katılan dört bankadan biri olan Cassamarca'da 1991 yılında başlayan Vivaldi, kariyerine Grubun Planlama ve Kontrol Departmanı'nda devam etmiştir. Grubun internet stratejisi gelişimine katkıda bulunduktan sonra, 2000 yılında UniCredit'in bölgedeki büyümesini desteklemek üzere yeni kurulmuş olan Yeni Avrupa Bölümü'nde Planlama ve Kontrol Sorumlusu pozisyonuna getirilmiştir. 2002 yılının sonunda Türkiye'ye gelerek Koç Finansal Hizmetler bünyesinde ve ardından Yapı Kredi'de Finansal İşler'den 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.

Vivaldi, Ekim 2007'de UniCredit Bank Avusturya bünyesinde (Avusturya ile 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 Bank Çek Cumhuriyeti ve UniCredit Bank Slovakya - Yönetim Kurulu Başkanı, Zagrebacka Bank, UniCredit Tiriak Bank, Kazakistan JSC ATF Bank ve UGIS) Yönetim Kurulu Üyelikleri'ne atanmıştır. Vivaldi, Mayıs 2009 tarihinde Yapı Kredi'ye Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Ocak 2011 tarihi itibarıyla, Yapı Kredi'de UniCredit'i temsilen Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili olarak görevlendirilen Vivaldi, aynı zamanda Koç Finansal Hizmetler'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı Vekili, Yapı Kredi'nin tüm iştiraklerinde de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır (Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Nederland, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moscow ve Yapı Kredi Kültür Sanat Yayıncılık). Vivaldi, ayrıca Allianz Yaşam ve Emeklilik ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

İRFAN AKTAR **Bağımsız Üye**

Orta ve Lise öğretimini Galatasaray Lisesi'nde yaptıktan sonra yüksek öğretimini Viyana Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde gerçekleştirmiştir. Aktar, yüksek öğrenim sonrası yurt içi ve dışında çeşitli inşaat firmalarında Proje Yöneticiliği yaptıktan sonra kendi kurduğu inşaat şirketi ile Libya'da 3 yıl ve Suudi Arabistan'da 2 yıl boyunca çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Yurtdışı ardından Türkiye'ye döndükten sonra konut inşaatları ve finans sektöründe çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Halen teknik müşavirlik yapan Aktar, son yedi yıldır Galatasaray Spor Kulübü Divan Başkanlığı görevini yapmaktadır. İrfan Aktar 2013 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Sinan Erözlü
Bağımsız Üye

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

Adil Giray Öztoprak
Bağımsız Üye

Adil Giray Öztoprak, lisans eğitimini A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi, Maliye ve Ekonomi bölümünde tamamlamıştır. Öztoprak, 1966-1975 döneminde Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu'nda görev almış, 1975 yılı içerisinde Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 1976 yılından itibaren birçok şirkette Mali İşler Koordinatörü ve Genel Müdür olarak görev yapan Öztoprak, 1993-2000 döneminde Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (PricewaterhouseCoopers) şirketinde Partner (ortak) olarak hizmet vermiştir. Serbest Yeminli Mali Müşavir olarak çalıştığı 2000 yılından bu yana olan dönemde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Yapı Kredi Sigorta A.Ş., Yapı Kredi Emeklilik A.Ş., Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O., Yapı Kredi Faktoring A.Ş., ve Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de kanuni denetçi olarak görev yapmıştır. Öztoprak, Nisan 2013 tarihinden bu yana Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Koç Finansal Hizmetler'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmaktadır. Adil Giray Öztoprak, 2012 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

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. İş 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje Yönetimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış, 30.06.2009 tarihi itibarıyla de Genel Müdür Vekili olarak çalışmasına devam etmiş olan Tavas, 01.12.2010 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır ve aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

Hande Osma

Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat Bölümü'nden 1995 yılında mezun olduktan sonra iş hayatına Ernst & Young İstanbul ofisinde bağımsız denetçi olarak başlamıştır. 1997'de Ernst & Young Toronto (Kanada) ofisine, yaklaşık iki sene kıdemli denetçi olarak çalışmak üzere görevli gitmiştir. 1999'da Ernst & Young İstanbul ofisine geri döndükten sonra, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik (S.M.M.M.) ruhsatını almış ve 2003 yılına kadar Denetim Müdürü olarak görevine devam etmiştir. 2003 yılında Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.'ye Denetim Müdürü olarak geçmiş, daha sonra sırasıyla Fon Yönetimi, Risk Yönetimi, Bütçe Planlama ve Kontrol, Finansal Raporlama ve Mali İşler bölümlerinden sorumlu Grup Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. 2004-2005 yıllarında iş hayatına eş zamanlı olarak Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde Sermaye Piyasaları ve Borsa üzerine Yüksek Lisans yapmıştır. Mayıs 2009'dan itibaren Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.'de CFO olarak görevini sürdüren Osma, 1 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (YKB)'ye Sermaye Yönetimi Destek Direktörü olarak geçmiştir. En son YKB Kurumsal Gelişim Direktörü olarak görevine devam ederken, 1 Haziran 2014 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmış olan Hande Osma, aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Ekrem Semih Başta

Muhasebe Müdürü

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

A.Okay Karaata**İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü**

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmıştır. İş hayatına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır. 2001-2004 yılları arasında İş-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde önce Planlama Mühendisi, 2004-2006 yılları arasında ise Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de İhaleler ve Sözleşmeler Müdürü görevine getirilmiştir.Karaata, 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 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 tamamlamıştır. İstanbul 2. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma KurulundaBüyükşehir 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İmar Mevzuat Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Özlem Kısakürek**Satış & Pazarlama Müdürü**

1997 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun olmuştur.2002 yılında Anadolu Üniversitesi,İletişim Fakültesi Halkla İlişkiler önlisansını tamamladı.Çalışma hayatına 1997 yılında Turyap Özel Projeler Ofisi ile başlayıp 1998-2002 yılları arasında Yüksel Yapı Yatırım A.Ş.'de satış danışmanlığı yaptıktan sonra 2005-2011 yılları arasında Tepe İnşaat San.A.Ş.' de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak görev almış olup,2011-2013 yıllarında ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak görev yapmıştır.Sn. Kısakürek,2014 Ocak ayından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

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

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

d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,

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

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

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

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

beyan ederim.

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar yönetim kurulu tarafından alınmaktadır. Yönetim Kurulu, komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. 2014 yılında şu ana kadar komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk Yönetim ve Kurumsal Yönetim komitelerinden oluşmaktadır.

Denetim Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden seçilmekte olup, gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilmektedir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Risk Yönetim Komitesi

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

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Yapı Kredi Koray, stratejik planları çerçevesinde yıllık bütçe ve yıl içinde gerçekleştirmeyi planladığı önemli hedefler konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir ve onaylarına sunar. Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla Şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur. Ayrıca, Üst Yönetimi'nin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir. Şirket 2014 yılında hedeflediği bütçeye göre mevcut durumda daha iyi bir performans göstererek, belirlenen hedeflerini tutturmayı başarmıştır. Şirket için önemli olan ve süre gelen davalar ve anlaşmazlık konuları (Ankara-Çankaya projesi ruhsat yenileme, davanın kazanılması, Narmanlı Han davasının çözülmesi, Ankara-Ankara projesi davaları gibi) dışında Ankara Çankaya projesine de devam ederek hedeflediği sonuçlara ulaşmayı başarmıştır.

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

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

Yapı Kredi Bankası A.Ş.	26,01%
Halka Açık	49,00%
Koray 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 gelişengereksinimlerine uygun insan odaklı projeleri başarıyla hayata geçirmeyi amaçlamaktadır. Türkiye’de ilkleri gerçekleştiren özgün konseptleri ve kesintisiz müşteri memnuniyeti politikası Şirketin başarı öyküsünde gururla taşıdığı kilometre taşlarıdır.

Yapı Kredi Koray, deneyimi ve performansı ile geliştirdiği her projede piyasa beklentilerini doğru analiz ederek keyifli yaşam alanları yaratmanın yanında, çağdaş kent mimarisinde işlevselliği estetik ile 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 estetik ile buluşturan, özgün ve yüksek nitelikli projeleriyle mimari kültürümüzün, başarılı mali performansı ile ortak ve hissedarlarının geleceğine değer katmaya odaklanmıştır.

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

Misyonumuz

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

Vizyonumuz

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

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2014 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

* YKS Tesis ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortağı olan YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret ve Limited Şirketi'nin ise tasfiye işlemleri 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, ilgili şirketin tasfiyesi gerçekleşmiştir.

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 : 55.740.000 TL

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	55.740.000	% 100
TOPLAM	55.740.000	% 100

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo finansallarına göre) 31.12.2014 tarihi itibarıyla %30'dur.

Ekonomik Gelişmeler

2014 yılının ilk çeyreğinde, Rusya - Ukrayna - Kırım arasında yaşanan siyasi gerginlik, zayıf global büyüme verileri, ABD ekonomisinde yavaşlama sinyalleri ve Çin ekonomisinde sert iniş endişelerinin yarattığı baskı finansal piyasalarda tedirginliğe yol açmıştır.

2014 yılının başında ABD Merkez Bankası FED'in piyasalardan likiditeyi çekmesi ve eş zamanlı olarak global büyüme rakamlarının zayıf seyretmesi, gelişmekte olan ülke ekonomilerinin sermaye ihtiyacını karşılamakta zorlanacağı beklentisini güçlendirmiştir. Bu nedenle gelişmekte olan ülke piyasaları sert satışlara maruz kalmıştır. Bu hareketlerden korunmak adına, TC Merkez Bankası (TCMB)'nin da dahil olduğu bir çok gelişmekte olan ülke merkez bankaları da faiz artırımına gitmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerden yaşanan sermaye çıkışının yanı sıra yurtiçinde yerel seçimler nedeniyle artan siyasi gerginlik, TL'de sert değer kaybı yaşanmasına neden olmuştur. TCMB, TL'deki sert değer kaybının ciddi boyutlara ulaşmasının ardından gerçekleştirdiği olağanüstü toplantıda politika faizini ciddi biçimde yükseltmiş ve %4,5 olarak belirlenen haftalık repo faizini %10'a çıkararak bu faizin politika faizi olarak kullanılmasına karar vermiştir.

2014 yılının başındaki bu olumsuz hava, ilk çeyrek boyunca devam ederken yurt içinde de yaşanan siyasi gerginliğin yanı sıra S&P'nin Türkiye'nin kredi notu görünümünü negatife indirmesi ile piyasalarda olumsuz havanın devam etmesine neden olmuştur.

2014 yılının ikinci çeyreğinde ise yurtiçi ve yurtdışındaki siyasi gerginliklerin azalması ve merkez bankalarının faiz indirimleri açıklamalarının etkisiyle olumluya dönmüştür.

İkinci çeyrekte FED'in tahvil alım programını tamamladıktan sonra faizleri uzun bir süre daha düşük seviyelerde tutacağını açıklaması Amerikan tahvillerine alım getirerek finansal piyasalara moral olmuştur. Diğer taraftan, Avrupa Merkez Bankası ECB'nin faiz indirimi ve olası tahvil alım programı konusunda sinyaller vermeye devam etmesi ile Avrupa bölgesinde büyüme verilerinin ve enflasyon verilerinin beklentilerin altında kalması da ECB'nin Haziran ayında daha ciddi bir adım atacağı beklentisini güçlendirmiştir. Global piyasalardaki olumlu hava Türkiye piyasalarına da yansımış, yabancı girişleriyle USD/TL kurunun 2,06 seviyelerine kadar gerilemesi ile TCMB Mayıs ayında politika faizinde 50 baz puanlık bir faiz indirimine gitmiştir. Bu olumlu seyir ile Haziran ayında politika faizini 75 baz puan daha indiren TCMB, böylece toplamda 125 baz puanlık indirim yapmıştır.

2014 yılının Temmuz ayında ise, Ukrayna ve Irak'ta artan jeopolitik riskler, küresel risk iştahının azalmasına neden olmuştur. Ekonomik ve finansal yaptırımlar uygulanan Rusya'da borsanın sene başından beri kaybı %16 seviyesine yükselmiş, Irak ve IŞİD cephesindeki gelişmelerle Ortadoğu'daki jeopolitik risklerin artması Türkiye'ye yönelik risk algısında bozulma yaşanmasına sebebiyet vermiştir. ABD'de açıklanan verilerin yakından takip edildiği bu dönemde GSYH'nin ikinci çeyrekte %4 artarak %3 seviyesinde olan beklentinin oldukça üzerinde gerçekleşmesi ABD borsalarında sert satışlar yaşanmasına neden olmuştur.

30 Temmuz'da yapılan FED komitesinde, faiz seviyesi beklentiler paralelinde %0,25 olarak bırakılırken, tahvil alım programında 10 milyar USD azaltılarak 25 milyar USD seviyesine çekilmiştir. Yurtiçinde ise TCMB, küresel likidite koşullarındaki iyileşmeyi işaret ederek, para politikası kurulu toplantısında politika faizini %8,75'ten %8,25'e indirirken faiz koridorunun alt bandını ise 50 baz puan düşürerek %7,5'e indirmiştir.

ABD ekonomisindeki büyüme sinyalleri ve beklentilere göre iyi açıklanan veriler, FED'in faiz artırımını öne çekebileceği yönünde beklentilerin oluşmasına ve gelişmekte olan ülkelerin finansal piyasalarından çıkışlara neden olmuştur. Yurtiçinde beklentilerin üzerinde açıklanan Temmuz ayı enflasyon verisi piyasalara olumsuz yansırken, artan döviz kurunun önümüzdeki dönemde enflasyona negatif etkisinin devam edeceği yönündeki beklentileri de artırmıştır. Yılın ilk yarısında yurtiçi finansal piyasaları ciddi şekilde etkileyen politik belirsizlik, Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin geride kalması ve Başbakan'ın ve yeni bakanlar kurulunun açıklanması ile büyük ölçüde ortadan kalkmıştır. Ancak Irak ve Rusya'da yaşanan gelişmeler nedeniyle artan jeopolitik risklerin yanı sıra Avrupa'da açıklanan verilerin durgunluğa işaret etmesi Türkiye ekonomisi için aşağı yönlü risklerin artmasına ve diğer gelişmekte olan ülkelere göre daha negatif yönde ayrışmasına neden olmuştur.

2014 yılının son çeyreğinde %3,9 büyüme sağlayan ABD ekonomisi bu büyüme oranı ile beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleştirmiş ve ABD ekonomisinde bu olumlu seyrin sürmesiyle USD tüm para birimleri karşısında değer kazanmıştır. Avrupa ve Japonya'dan gelen veriler ise ABD'den gelen veriler kadar parlak olmamıştır. Japonya'da %0,5 oranında bir büyüme beklenirken sürpriz bir şekilde bu büyüme verisi %0,4 küçülme olarak açıklanmıştır. Diğer taraftan, Kasım ayında petrol fiyatlarında izlenen sert düşüş ortamında yapılan kritik OPEC toplantısında alınan kararlar beklentilere paralel gerçekleşmemiş ve OPEC petrol arzında kısıntıya gitmeyerek petrolde fiyat indirimlerine devam etmiştir. Temmuz 2009'dan bu yana en düşük seviyesine gelmiş petrol fiyatlarındaki bu ciddi düşüş, başta Rusya olmak üzere petrol ihraççısı ülke ekonomilerine darbe vururken Türkiye gibi petrol ithalatçısı ülkelere destek olmuştur. 2014 yılının son döneminde gerçekleşen petrol fiyatlarındaki bu gerileme, ülkemizin cari açığında da bir iyileşme yaratmış ve diğer etkenlerle beraber cari açık son bir yılda kümüle bazda %21 oranında azalmıştır.

2014 yılı ikinci çeyreği itibarıyla açıklanan verilere göre, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) hacminin bir yıllık büyümesi %3.85 seviyesinde gerçekleşmiş olup, 2015 yılı için de bu büyümenin %3,6 civarında olması beklenmektedir.

Enflasyon verisine baktığımızda da; 2014 yılı enflasyonu %8,17 olarak sonuçlanmışken, 2015 yılında ise hem petrol, hem de diğer emtia fiyatlarındaki düşüş ile enflasyonun %7 civarında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2015 yılı ortasında yapılacak olan genel seçimlere rağmen siyasete ilişkin olarak belirgin bir piyasa dalgalanması beklenmemekte olup; 2015'in ilk yarısının genel olarak büyümenin az da olsa yükseleceği, enflasyonun ve faizlerin düşeceği, cari açığın ise petrol fiyatları ve diğer dinamiklerle kontrol edilebilir bir seviyede kalacağı bir dönem olacağı düşünülmektedir. Bu iyimser ortam içinde TCMB'nin olası faiz indirimleri de önem kazanacaktır.

Sektörel Gelişmeler

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

Nitekim ülkemizde de 2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında özellikle iç talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler etkisini 2012, 2013 ve 2014 yıllarında hissettirerek büyüme oranlarının, Türkiye'nin 2008 sonrası büyüme hızının oldukça altında gerçekleşmesine yol açmıştır.

2013 yılında %7,0 büyüyen inşaat sektörü 2014 yılı üçüncü çeyrek döneminde %1,0 büyümüştür. İlk çeyrekte %5,1, ikinci çeyrekte %2,8 büyüme gösteren sektör, 2014 yılı ilk dokuz ayında 2013'e göre yavaşlayarak %2,9 büyüme gerçekleştirmiştir. Yılın ilk dokuz ayında gayrimenkul ve iş faaliyetleri sektörü ise %2,2 büyümüştür. Genel ekonomik büyüme ile birlikte inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme de yavaşlamıştır.

2014 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre Yapı Ruhsatı verilen bina sayısında %25,6, yüzölçümünde %39,2, değerinde %54,4, daire sayısında ise gerçekleşen %33,3 oranındaki artış son derece dikkat çekici olmasının yanında güçlü ve istikrarlı büyümenin önündeki en önemli etken olan cari açık problemine karşı girdilerinin neredeyse tamamı Türk malı olan gayrimenkul ve inşaat sektöründeki kıpırdanma Türkiye'nin orta vadeli planlarında belirlen hedeflere ulaşma açısından hayati öneme sahiptir.

Geride bıraktığımız yılın ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 173.126.100 m2 iken; bu rakamın %56,6'sı konut; %26,8'i konut dışı ve %16,6'sını ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleştirmiştir.

2014 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısında %15,8, yüzölçümünde %17,3, değerinde %29,7, daire sayısında ise %12,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

Yine bu dokuz aylık dönemde Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü de 112.266.889 m2 iken; bunun %60,1'i konut; %25,4'ü konut dışı ve %14,5'i ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde 2014 yılında, bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1.165.381 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Satılan konutların 389.689 adeti ipotekli, 775.692 adeti diğer satış türünde gerçekleşmiştir. Ülke genelinde 2014 yılında satılan konutların 18.959 adeti yabancılara satılmıştır.

Sektörün 2015 yılında gelişim ve büyümeyi olumlu etkilemesi beklenen en önemli faktörün geçtiğimiz 2 yılda olduğu gibi, 35 ilde başlatılan kentsel dönüşümüne bağlı olarak sektöre desteğe devam edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan konutların KDV avantajı gibi nedenlerle yine kentsel dönüşüm projeleri olması beklenmektedir.

2015 yılında kentsel dönüşüm projeleri dışında “Mütekabiliyet Yasası” ile birlikte bireylerin gayrimenkul satın alımındaki mütekabiliyet şartının kaldırılması ile özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda sağlayacağı olanaklar ile sadece konut değil ticari gayrimenkul alanının da olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Özellikle 2014’ün son çeyreğinde katkılarını gördüğümüz bu yasaların etkilerinin 2015’te de benzer şekilde devam edeceği öngörülmektedir. Bunların yanında yine 2B yasası ile İstanbul’un başlıca alt pazarları olmak üzere Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlanması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

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

Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri

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

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

Yapı Kredi Koray 2014 yılında, Ankara’nın merkezi Çankaya’da yükselen ve her ayrıntısında Şirketin fark yaratan işlevsel ve elit mimarisi ile seçkin ve nitelikli yaklaşımını yansıtmakta olan Ankara-Çankaya projesinin tamamlanmasına odaklanmış, bir taraftan da özellikle Göktürk gibi gelecek vaat eden bölgelerde projeler oluşturma yönünde arayış ve çalışmalarına devam etmiştir. Ankara Çankaya projesinin hukuksal sorunlarının çözülüp inşaat çalışmalarına 2013 yılının son çeyreğinde başlanması ile 2014 yılında inşaatın büyük bölümü tamamlanmıştır ve 2015 Mart ayından itibaren teslimatlara başlanması planlanmıştır.

Yapı Kredi Koray’ın ticari ve konut alanlarından oluşan ve mimari yapısıyla fark yaratan bu benzersiz karma tipteki Ankara-Çankaya projesi, bitirildiğinde şehrin çehresini değiştirecek nitelikte özgün bir eseri olacaktır.

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

Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler

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

Satışlar

Konsolide net ciro 43.614.800TL olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin konsolide kredi büyüklüğü 31.12.2014 tarihi itibarıyla 86.867.630TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2014-12 dönem itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2014 tarihi itibarıyla 183,6milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 184,6milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 31.12.2014 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 4,59TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Aralık 2014 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	31Aralık 2014	31 Aralık 2013
Brüt kar marjı	%11,42	%11,23
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%59	%52
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%112	%160
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%47,1	%56,2

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2014 tarihi itibarıyla 176,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin solo toplam aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2014 tarihinde 183,6 milyon TL'dir.

Şirket toplam aktiflerinin %59'u gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Şirket aktifinde yer alan arsa/arazi toplamının, toplam aktif büyüklüğü içindeki oranı %14 ve para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %37 olarak görülmektedir.

Şirketin Kar Dağıtım Politikası

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

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

Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası Düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtılabilir.

2014 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 RofeKennard&Lapworth Danışmanlık firmasında başlayan Erdem Tavas 1 Aralık 2010 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanmıştır.

Hande Osma Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

İş hayatına 1995 yılında Ernst&Young Türkiye'de bağımsız denetçi olarak başlayan Hande Osma, 1 Haziran 2014 tarihi itibariyle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmıştır.

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

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

İştiraklerimiz ile beraber Şirketimizin 31.12.2014 tarihli konsolide raporları itibariyle çalışan sayısı 46 kişi olup, kıdem tazminatı yükümlülüğü 218.751TL'dir.

İnsan Kaynakları Birimi politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, Şirketimiz kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde personelimiz için farklı bir tazminat politikası yürütmemektedir. Şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirilmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmalarını 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 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 910.259 TL'dir (31 Aralık 2013: 751.819 TL). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.667.887 TL'dir (31 Aralık 2013: 1.453.996 TL).

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

***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 Gazete'de; 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 Gazete’de;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’da 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; 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 toplantısına 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 maksadıyla 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.”

***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 yapıncaya 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 Kanunu’nun 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.”

*** 28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazetede yapılan açıklama ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) yürürlüğe girmiştir.**

*** VII-128.2 sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" yeniden düzenlenmiş ve 05/07/2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Yeni düzenleme ile;

i. Gayrimenkul sertifikaları halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilebilecektir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmeleri zorunludur. Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari olarak gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü getirilmiştir.

ii. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıklarınca ihraç edilecek veya bunlara ait arsalar üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin finansmanı için yükleniciler tarafından yapılacak ihraçlarda banka garantisi zorunluluğu kaldırılmıştır.

iii. İhraççılara arsa sahibi olma şartı getirilmiştir.

iv. Gayrimenkul sertifikaları halka arzlarında (ikinci madde de belirtilenler hariç) asli ve tali edimlerin yerine getirilmesi için banka garantisi zorunluluğu getirilmiştir. Banka garantisinin kapsamı, itfa bedeli olarak adlandırılan proje bitiş tarihindeki ortalama alan birimi satış fiyatının yatırımcılara ödenmesini içermektedir. Ancak bu bedel her durumda gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin altında olmayacaktır.

v. Gayrimenkul sertifikaları ihracından elde edilen fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranına göre ihraççıya aktarılacaktır.

vi. Gayrimenkul sertifikaları, projenin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsilen ihraç edilebilecektir. Bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden gayrimenkul sertifikası ihraçlarında asli edimin yerine getirilmesi sırasında yatırımcılardan talep edilebilecek şerefîyenin ihraç aşamasında belirlenmesi gerektiği Tebliğ'de hüküm altına alınmıştır.

vii. Tebliğ ile Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:III, No:19) yürürlükten kaldırılmıştır.

*** 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPKn) uyum çalışmaları kapsamında hazırlanan II-23.1 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (Tebliğ) 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)" 3 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğin amaç ve kapsamı, ortaklıklar tarafından uygulanacak kurumsal yönetim ilkeleri ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.**

Yeni tebliğ ile;

1."Kurumsal yönetim ilkeleri SPKn ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yayımlanması sebebiyle, anılan Kanunlarda yer verilen hükümler çerçevesinde revize edilmiştir.

2. SPKn'nun Seri:IV, No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile Seri:IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği"(Seri:IV, No:41 Tebliği) yürürlükten kaldırılmış ve söz konusu iki tebliğdeki hususlar yeniden düzenlenmiştir.

3.Paylarını ilk defa halka arz etmek üzere Kurul'a başvuran veya payları Ulusal Pazar, İkinci Ulusal Pazar ve Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görecektir ortaklıkların, zorunlu ilkelere uyum konusunu belirleyen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerinin tabi olacakları hüküm altına alınmıştır.

4.SPKn'nun 17 inci maddesinde yer alan ve ortaklıkların ilişkili tarafları ile arasındaki işlemlere başlanmadan önce, yapılacak işlemin esaslarını belirleyen bir yönetim kurulu kararı alma zorunluluğuna ilişkin hüküm Tebliğ'e eklenmiş ve sadece ortaklıkların değil, ortaklıkların bağlı ortaklıklarının da ilişkili tarafları ile gerçekleştirecekleri işlemlerde aynı yükümlülüğe tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

5.SPKn'nun Seri:IV, No:41 Tebliği'nde düzenlenen "Pay sahipleri ile ilişkiler birimi" başlıklı madde; Tebliğ'de "Yatırımcı ilişkileri bölümü" olarak revize edilmiş, söz konusu maddeye bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

6.SPKn'nun 09.09.2009 tarih ve 28/780 sayılı kararı ile düzenlenmiş olan ve "Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler" hakkındaki kararı ayrıntılı şekilde Tebliğ'de düzenlenmiştir.

7.Payları borsada işlem görmeyen halka açık ortaklıklar bu Tebliğ kapsamına alınmamışlardır."

*** "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" 23 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM I-Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren yeni "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)" ile Seri:IV, No:56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ” ve Seri:IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği" yürürlükten kaldırılmış; Şirketimiz tarafından söz konusu yeni tebliğ kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 6. Maddesi’nde yer verilmiş ‘Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasında istisnalar’ kısmında, ‘Üçüncü Grup’taki ortaklıklar için, Yönetim Kurulu’nda iki bağımsız üye olmasının yeterli olduğu belirtildiği halde; Şirketimiz Yönetim Kurulu’nda üç bağımsız üyenin bulunmasını sağlayarak bu ilkeye tam uyum konusunda hassasiyet göstermiştir.

Zorunlu ilkeler kapsamında yer alan diğer bir husus olarak Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulması konusunda da; ilgili maddeye uygun olarak, Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi’ne verilmiş olup, bu Komitelerin sorumluluğunda olması gereken tüm yetki ve görevler Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Zorunlu olmayan ('Gönüllü') kurumsal yönetim ilkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, henüz uyum sağlanamayan gönüllü kurumsal yönetim ilkelerinden biri olarak Yönetim Kurulu’nda kadın üye bulundurma hususunda yapılan açıklama aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

TAM OLARAK UYUM SAĞLANMAYAN GÖNÜLLÜ İLKE	UYMAMA GEREKÇESİ	ÇIKAR ÇATIŞMASI OLUP/OLMADIĞI
Şirket, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.	Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının %25'den az olmayacak şekilde bir hedef belirleme çalışmalarını sürdürmekte olup, bu hedefe belirlenen süreçte ulaşılması konusunda Yönetim Kurulu yıllık değerlendirme çalışmaları yaparak gelişmeleri değerlendirecektir.	Yoktur.

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.

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

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri:

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

Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde şirketin tanıtılması ile bu kurumlarda çalışan analistler ve araştırma uzmanlarının bilgi taleplerinin karşılanması,

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

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

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

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

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

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

sağlamak gibi çalışmalardan sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Sorumluları:

Hande Osma – Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı

Tel: 0 212 380 16 80

Faks: 0 212 380 16 81

Ekrem Semih Baştak – Muhasebe Müdürü

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

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

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

2.1.1. Yatırımcı İlişkileri Bölüm Faaliyetleri Hakkında Bilgi

2014 yılı içinde analist/yatırımcılar ile toplantılar yapılmış ve çeşitli seminerlere iştirak edilmiştir. Bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan başvurular gecikmeksizin cevaplandırılmaya çalışılmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini temin etmek için, internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir. Yatırımcı taleplerinin yerine getirilmesinde mevzuata uyuma azami özen gösterilmekte olup, geçtiğimiz yıl Şirketimiz ile ilgili pay sahipleri haklarının kullanımına ilişkin olarak intikal eden herhangi bir şikayet veya bu konuda bilgimiz dahilinde Şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'ne istinaden, 08.12.2014 tarih ve 2014/46 no'lu Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu'na Bölüm faaliyetlerine ilişkin 2014 yılı raporu sunulmuştur.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

- Açıklanan mali tablolar ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Açıklanan portföy tabloları ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Mevcut ve gelecek projelerimiz ile ilgili bilgiler
- Özel Durum Açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Gayrimenkul sektörü ile ilgili sorular
- Borsada işlem gören hisselerimizin fiyat performansı ile ilgili sorular

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

2.2.1. 2014 Yılında Bilgi Edinme Talepleri

Yatırımcı İlişkileri Birimine gelen tüm sorular, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere yetkili kişiler tarafından gerek telefon, gerek yazılı, gerekse elektronik ortamda hemen cevaplandırılmaktadır. Bu kapsamda 2014 yılında gelen 70 civarında yatırımcı soruları telefon ve e-posta yoluyla cevaplanmıştır.

2.2.2. Özel Denetçi Talep Hakkı

Ana Sözleşmemizde özel denetçi ataması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemekle beraber, Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını. gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Bugüne kadar bu yönde bir talep pay sahiplerinden gelmemiştir. Ayrıca Şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da tespit edilen Bağımsız Dış Denetçi (Yapılan son Genel Kurul'da Bağımsız Dış Denetçi olarak seçilen Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (Ernst & Young Global Limited'in bir üyesidir) seçilmiştir) ve TTK 366. maddesi uyarınca kurulan iç denetim bölümü tarafından periyodik ve süreklilik gösterecek şekilde denetlenmektedir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

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

2.3.1. 2014 yılında Yapılan Genel Kurullar

26 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 Faaliyet yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, %54,45 nisapla Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında gerçekleşmiştir. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 maddesi uyarınca elektronik ortamda ve kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir. Genel Kurulumuz T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde yapılmaktadır.

2.3.2. Davet ve İlanlar

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas mukavelesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurul'un yapılması için Yönetim Kurulu kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) A.Ş'nin E-Şirket ile Elektronik Genel Kurul Sisteminde ve Kamu Aydınlatma Platformu'nda açıklamalar yapılarak kamuoyu bilgilendirilmektedir.

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından asgari 21 gün önce yapılmakta, ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmaktadır. Genel Kurul Toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır.

Genel Kurul gündem maddeleri çerçevesinde; bağımsız dış denetim raporları ve yasal denetçi raporu, yıllık faaliyet raporu, finansal tablolar, kar dağıtım önerisi, esas mukavelede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleriyle ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyelerle ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirket ve önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının şirketin faaliyetini önemli ölçüde etkileyebilecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişim ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve internet sitesinde pay sahiplerinin en kolay yolla ulaşacağı şekilde incelemelerine açık tutulmaktadır.

2.3.3. Oy Kullanma Yöntemleri

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

2.3.4. Genel Kurula Katılım Esasları

Şirketimizin %51 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %49 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Hisseleri Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde Aracı Kuruluşlar altındaki yatırımcı hesaplarında saklamada bulunan hissedarlarımızdan Genel Kurul toplantısına katılmak isteyenlerin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin "Genel Kurul Blokaj" işlemlerini düzenleyen hükümleri çerçevesinde Genel Kurul Blokaj Listesi'ndeki kayıtları dikkate alınır. MKK nezdinde kendilerini Blokaj Listesine kayıt ettirmeyen hissedarlarımızın toplantıya katılmalarına kanunen imkan bulunmamaktadır.

Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımız ise vekaletlerini Şirket Merkezimiz ile www.yapikredikoray.com adresindeki şirket internet sitesinden temin edebilecekleri vekalet formu örneğine uygun olarak hazırlayıp, bu doğrultuda 09.03.1994 tarih ve 21872 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No.8 tebliğinde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini Şirket Merkezimize ibraz ederek Genel Kurulda temsil edilebilmektedirler. Genel Kurul toplantılarımız Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır. Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktararak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Olağan Genel Kurulumuzda toplantı esnasında ortaklar, dinleyiciler ve toplantıya katılan menfaat sahipleri tarafından sorulan sorulara toplantıda hazır bulunan Yönetim Kurulu Üyesi ve Üst Kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunulmaktadır.

26 Mart 2014 tarihinde yapılan 2013 Faaliyet Yılı Olağan Genel Kurul toplantısında yatırımcıdan gelen talep üzerine, katılımcı sayısına istinaden Şirketin maliyetini düşürmek bağlamında, daha küçük bir salonda genel kurul toplanabilmesi hususu tutanaklara geçirilmiştir. Ayrıca, elektronik ortamdan katılan bir pay sahibi, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca kadın Yönetim Kurulu üyesi atanıp atanmayacağı; eğer atanacak ise kaç adet kadın üyenin atanacağı hususunda soru yöneltmiş olup, konuyla ilgili olası bir Yönetim Kurulu çalışması için son derece kısıtlı bir zaman olduğu için Genel Kurul'da kadın üye önerilmesi konusu gündemde yer bulamamıştır. İlgili soruya, Yönetim Kurulu tarafından tebliğe uygun olarak kadın üye konusunda bir politika oluşturulması önümüzdeki dönemde söz konusu olabilecektir şeklinde cevap verilmiştir.

2013 Yılı Olağan Genel Kurul'unda, Şirketin herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş olup; 2014 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 10.000,-TL olması oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

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

2.3.5. Toplantı Tutanakları

Toplantı tutanaklarına Merkezi Kayıt Kuruluşunun Elektronik Bilgi Portalı içinde yer alan e-Genel Kurul bölümünden veya www.yapikredikoray.com adresindeki internet sitemizden ulaşılabilmektedir. Ayrıca, Şirket merkezinde bu tutanaklar hissedarlarımızın incelemesine açık olup, talep edenlere verilmektedir.

2.3.6. Özellikli İşlemler

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

2.3.7. Genel Kurul Toplantıları İle İlgili Gelişmeler

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

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

2.4.1. İmtiyazlı Paylar

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

2.4.2. Oy Hakkı Kullanımı

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

2.4.3. Oylama Yöntemi

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

2.4.4. Azlık Hakları

Şirketimizde TTK ve SPK düzenlemelerine uygun olarak azlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 2013 yılında Şirketimize bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır.

2.5. Kar Payı Hakkı

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da belirlenmektedir. Kar dağıtım politikası ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen detayları içeren yıllık kar dağıtım önerisi faaliyet raporunda yer almakta, Genel Kurul'da 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. İlke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak,

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan “dağıtılabilir dönem karı” nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır.

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

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

2.6. Payların Devri

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

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Yapı Kredi Koray internet sitesinde (www.yapikredikoray.com) hem güncel hem de geçmişe dönük periyodik olarak güncellenen bilgiler yer almaktadır. İnternet sitemize yer alan bilgilerin içeriğini yansıtabilecek ve yeterli bilgiyi uluslararası yatırımcılara verebilecek şekilde İngilizce olarak hazırlanan bilgilere de Şirketin web sayfasında yer vermeye çalışılır.

Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitesinde ayrı bir kısımda yatırımcı ilişkileri bölümü yer almaktadır.

Sitede yer alan bazı başlıklar aşağıdaki gibidir:

- Kuruma ait detaylı bilgiler
- Stratejik hedef ve ilkeler
- Yönetim Kurulu üyeleri ve şirket üst yönetimi hakkında bilgi
- Şirketin organizasyonu ve ortaklık yapısı
- Şirket ana sözleşmesi
- Ticaret sicil bilgileri
- İş birimleri ve şirkete ilişkin özet bilgiler
- Periyodik finansal tablolar, finansal bilgiler, göstergeler ve analiz raporları
- Faaliyet raporları
- Basın açıklamaları
- KAP'da yapılan Özel Durum açıklamaları
- Hisse senedi ve performansına ilişkin bilgi, grafikler
- Yatırımcı sunumları ve bültenler

- Şirketi değerlendiren analistlere ilişkin bilgiler ve analist raporları
- Genel Kurul'un toplanma tarihi, gündem, gündem konuları hakkında açıklamalar
- Genel Kurul toplantı tutanağı ve hazırun cetveli
- Vekaletname örneği
- Kurumsal Yönetim uygulamaları ve uyum raporu
- Kâr dağıtım politikası, tarihçesi ve sermaye artırımları
- Bilgilendirme politikası

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

3.1.1. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

Ortaklarımızın Adı	İştirak Yüzdesi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Grubu	Türü
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	26,01	10.404.000,00	10.404.000,00	A	Nama
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.015.999,98	3.015.999,98	A	Nama
Murat Koray	5,00	2.000.000,01	2.000.000,01	A	Nama
Selim Koray	5,00	2.000.000,00	2.000.000,00	A	Nama
Semra Turgut	5,00	2.000.000,00	2.000.000,00	A	Nama
Süleyman Yerçil	0,80	320.000,00	320.000,00	A	Nama
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000,00	400.000,00	A	Nama
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000,00	160.000,00	A	Nama
Necdet Öztürk	0,00	0,01	0,01	A	Nama
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,25	100.000,00	100.000,00	A	Nama
Halka açık kısım	49,00	19.600.000,00	19.600.000,00	B	Hamiline
Toplam	100,00	40.000.000,00	40.000.000,00		

*Yapı ve Kredi Bankası halka açık "B" tipi hisselerinden de %4,44 oranında satın aldığından A ve B tipi hisseleri toplamının oranı %30,45 seviyesindedir.

3.2. Şirket Faaliyet Raporu

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

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

BÖLÜM IV- MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

4.1.1. Genel Olarak Menfaat Sahipleri

Şirketimiz ilgili menfaat sahiplerini, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirmeleri konusunda azami dikkat etmekte veya gerekli durumlarda internet ve telekomünikasyon araçları kullanılarak bilgilendirilmektedir. Kamuya ilişkin bilgilendirmeler gerek yapılan açıklamalar gerekse medya aracılığı ile verilen demeçlerle yapılmakta; çalışanlarla ise çeşitli organizasyonlar vasıtasıyla bir araya gelinerek bilgi aktarımı söz konusu olmaktadır.

Ayrıca Genel Kurul toplantılarımızın tüm menfaat sahiplerine açık olması, internet sitemizde detaylı olarak verilen bilgiler, kapsamlı faaliyet raporlarımız, basın açıklamalarımız ve şeffaflığı esas alan bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamalarımız ile sadece pay sahiplerinin değil, tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

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

4.1.2. Çalışanların Bilgilendirilmesi

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

4.1.3. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

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

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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

Bu amaca yönelik olarak İnsan Kaynakları Politikaları çerçevesinde Şirketimiz,

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

4.3.1. İnsan Kaynakları Politikasının Uygulanması

Yapı Kredi Koray çalışanlarına değer verir ve çalışan haklarına saygılı davranır. İşe alırken çalışanlar ile yapılan sözleşmede, şirketin ve çalışanın karşılıklı sorumluluklarının, çalışma standartlarının tanımlandığı Personel Yönetmeliği'nde çalışanın işe alımından işten ayrılışına kadar insan kaynaklarına yönelik tüm süreçler yer almaktadır. İnsan Kaynakları Birimi, insan kaynakları politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. 2014 yılı içinde çalışanlarımızdan fırsat eşitliğine aykırı ya da ayrımcılığa sebebiyet verecek bir husus hakkında, Şirketimiz herhangi bir şikayet almamıştır.

Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir. Böylece sağlanan fırsat eşitliği çerçevesinde, performans ve yetkinlik değerlendirme sonuçları göz önüne alınarak potansiyeli en yüksek çalışanların belirlenmesi ve hızla daha üst sorumluluklara taşınması sağlanmaktadır. Şirket çalışanları için kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde bir tazminat politikası yürütmemektedir.

Çalışanlardan ise; performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri, yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde olamayacakları gibi kendilerine menfaat temini tekliflerini anında yönetime iletmekle yükümlü olduklarının bilincinde olmaları beklenmektedir. Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikali iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır. Ayrıca şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmalar insan kaynakları politikamızın önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmekte, sosyal sorumluluk ile ilgili tüm çalışmalarını ve yatırımlarını, yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil, doğal iş seyrinin bir parçası olarak kabul edip hayata geçirmeye çalışmaktadır. Zira, kurumsal sosyal sorumluluk konusundaki yaklaşım ve çalışmalar, Şirketimiz için yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil bir iş yapış biçimi ve doğal iş akışının en temel yapı taşlarından biri olarak görülmektedir. Şirket, projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmeye çalışmaktadır.

Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava bulunmamakta ve içinde olduğumuz sektör ve faaliyetlerimiz dolayısıyla da şirketimizin çevresel etki değerlendirmesiyle ilgili bir rapor çalışması olmamıştır. Şirketimizin etik kuralları ise faaliyet raporları içinde kamuya açıklanmakta ve internet sayfamızda yer almaktadır.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

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

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 14 Şubat 2014 tarihinde sunulan Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite Raporu'nda bağımsız üye sayısı üç olup, bu kişilerin adaylık beyanları ve özgeçmişleri söz konusu rapor doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun yine 14 Şubat 2014 tarihli toplantısında değerlendirilerek ilgili bağımsız üye adaylarının Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmalarına karar verilmiştir.

II.17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği gereği, Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranını %25'den az olmayacak şekilde bir hedef belirleme çalışmalarını sürdürmekte olup, bu hedefe belirlenen süreçte ulaşılması konusunda Yönetim Kurulu yıllık değerlendirme çalışmaları yaparak gelişmeleri değerlendirecektir.

5.1.1. Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır:

H. Faik Açıklalın:Yönetim Kurulu Başkanı, İcrada görevli değil, Yapı Kredi Bankası CEO, 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Süleyman Yerçil:Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İcrada görevli değil, Koray Grubu Yönetim Kurulu Başkanı, Risk Yönetim Komitesi üyesi olup 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Ahmet Ashaboğlu:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Koç Holding CFO, 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Carlo Vivaldi:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Yapı Kredi Bankası Genel Müdür Vekili, 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Selim Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, İş Adamı, 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Murat Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, İş Adamı, 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Adil Öztoprak:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Serbest Yeminli Mali Müşavir, Denetim Komitesi Üyesi (Başkanı) olup 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Sinan Erözlü:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık Kurumsal Finansman Müdürü, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Risk Yönetim Komitesi Üyesi (Başkanı) olup 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

İrfan Aktar:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, İş Adamı, Denetim Komitesi Üyesi olup 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

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

5.1.2. Yönetim Kurulu Üye Değişiklikleri

2014 yılı içinde mevcut bağımsız üyelerimiz için bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, görev taksimine ilişkin karar almak suretiyle Yönetim Kurulu Başkan ve vekilleri tespit edilmektedir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olduğu takdirde, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi hükümleri uygulanmaktadır.BağımsızYönetimKurulu üye seçimleri Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedür göz önüne alınarak gerçekleştirilir.

5.1.3. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Görev Almaları

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

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

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

Ahmet Ashaboğlu:Yönetim Kurulu Üyesi, Koç Holding CFO

Carlo Vivaldi:Yönetim Kurulu Üyesi, Yapı Kredi Bank Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili

Selim Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, İş Adamı

Murat Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, İş Adamı

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

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

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

5.1.4. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

5.1.5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun Faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu, SPK'nın ilgili mevzuatı ve esas mukavele hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yapılan tüm ilişkili taraf işlemleri SPK'nın Seri:IV,No:52 ve Seri: II.17.1 Tebliği çerçevesinde gerçekleştirilir. 2014 yılı içinde Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte bir işlem gerçekleşmemiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olacakları zarara karşılık 8.600.000 TL karşılığı sigorta yaptırılmıştır.

5.2.1. Gündemin Belirlenmesi ve Toplantıya Çağrı

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, şirket esas 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 diğer üyelerin onayına sunabileceği gibi, Şirket üst yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Yatırımcı İlişkiler Bölümünde toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır.

5.2.2. Yönetim Kurulu Sekretaryası

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

5.2.3. Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2014 yılı içinde aldığı karar sayısı 47 olmuştur.

5.2.4. Yönetim Kurulu Toplantılarında Karşı Oylar

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

5.2.5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Toplantıya Fiilen Katılımı

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

5.2.6. Ağırlıklı Oy-Veto Hakkı

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

5.2.7. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

5.3. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır. Bu komiteler aşağıdaki prensipler doğrultusunda çalışmaktadırlar.

5.3.1. Denetim Komitesi

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

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

5.3.2. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine eder. Komite en az iki üyeden oluşur.

Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden seçilmekte olup, gereğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilebilir. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

5.3.3. Risk Yönetim Komitesi

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

Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetimi Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir.

Şirketimizin bağımsız üye sayısının üç olması nedeniyle ve her komite başkanının bağımsız üye olması zorunluluğuna istinaden mevcut durum itibarıyla Risk Yönetim Komitesi Başkanımız mesleki tecrübe ve bilgi birikimi nedeniyle aynı zamanda Kurumsal Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de üstlenmektedir.

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

5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Yapı Kredi Koray'ın maruz kaldığı başlıca riskler; finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir. Risk yönetimine ilişkin detaylı bilgiler faaliyet raporunun ilgili bölümünde yer almaktadır. Yönetim Kuruluna bağlı olarak çalışan 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. Ayrıca Şirketimizin ilgili hesap dönemi süresince, Yapı Kredi Bankası İç Denetim bölümü ile Koç Holding Denetim Grubu tarafından periyodik denetimleri yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kuruluna raporlanmaktadır.

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

5.5. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

5.5.1. Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

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

Misyonumuz

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

Vizyonumuz

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

5.5.2. Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

5.5.3. Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

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

Yönetim Kurulu üyeleri ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticiler için Ücret Politikası çerçevesinde yapılan ödemeler toplamı her yıl Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak şekilde olmasına özen gösterilir. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel olarak faaliyet raporları ve mali tablo dipnotları vasıtasıyla düzenli olarak kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak ve menfa ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Şirketimizin “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için Ücret Politikası” 26 Mart 2014 tarihli Genel Kurulumuzda onaylanmış olup Şirketimizin internet sitesinde yer almaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey yöneticiler için “Ücretlendirme Politikası” kapsamında yapılan ödemeler hakkında Genel Kurul toplantılarında, toplantı gündemine madde konularak pay sahiplerine bilgi verilmektedir.

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

Genel Kurul Bilgileri

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

Şirket Etik Kuralları

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

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

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

Şirket ile Çalışan İlişkileri

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

Bu çerçevede;

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

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

Çalışanların Uyması Gereken Etik Davranış Kuralları

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

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

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

Kredi Riski

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

Faiz Oranı Riski

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

Likidite Riski

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

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

Döviz Kuru Riski

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

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortakları ve diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikaları sağlayabilmektedir. 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 erten saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amaçlarıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Risk Yönetim Komitesi kurulmuştur.

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

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

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

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

Risk Yönetimi ve Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları

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

*Şirketin öngörülen risklere karşı uygulamaya çalıştığı politika ve yöntemler finansal tablolar dipnotlarında ve faaliyet raporunda “Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması” başlığı altında açıklanmaktadır.

*Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 27 Temmuz 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 378 inci maddesine uyum ve Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin etkin çalışmasını sağlamak amacıyla, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Risk Yönetimi Komitesi’nin kurulmasına ve Başkanlığı’na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü’nün, üyeliğine Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Süleyman Yerçil getirilmesine karar verilmiştir.Komite kuruluşu sonrası Şirketin risk yönetim sistemini değerlendirerek gerekli risk raporlama esaslarını belirlemiş ve gerekli risk yönetmeliğini yayınlamıştır.Komite kurulduğu tarihten itibaren Şirketin varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2014 yılı içerisinde altı defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu’nun bilgisine sunmuştur.

*Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin,güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 3 yıllık iş planları iç kontrol tarafından denetlenmiş ve planlar ile mevcut faaliyet yılı için yapılan bütçe gerekli prosedürler dahilinde kontrol edilmiş olup olumsuz bir bulguya rastlanmamıştır.Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü,tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık,aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Komite tarafından kontrol edilip denetlenmektedir.Bu konularda 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.

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

İç Kontrol

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

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

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

- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak.
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemek.
- Konsolide mali tablolar verileri ile bilgilerin doğruluğunu kontrol etmek amacıyla gerekli süreçleri oluşturup kontrollerini yapmak.

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

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

Genel Kurul

2013 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 26 Mart 2014 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.

Bağlı Şirket Raporu

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199 uncu maddesi uyarınca, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirketin hâkim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar, Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar'ın 28 no'lu dipnotunda yer almaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 17 Şubat 2015 tarihli Rapor'da "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortaklarının ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2014 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır." denilmektedir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.:

Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 24.12.2014 tarihli raporunda Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yöntemi ile Bağılı Ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 56.496.600 TL olarak takdir edilmiştir. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş; bağılı ortaklığımızın aktifinde kayıtlı tarla ve arsaların piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla 24.12.2014 tarihinde Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan Göllü (Riva) Köyü; 1 pafta 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16 ve 17 no'lu parseller ile Çayağazı(Riva) Köyü; 2989-2991-2992 ve 2994 no'lu parsellerin emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiş olan piyasa değerlerini dikkate almaktadır. Sonuç olarak; Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2014 tarihli bilançosu ve ilgili parsellerin piyasa değerleri esas alındığında; Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yaklaşımla değeri 56.496.600 TL olarak tespit edilmiştir.

	2014-9		2014-9
	Yasal Kayıtlar	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	51.081.776		56.532.958
Hazır Değerler	3.019		3.019
Ticari Alacaklar	0		0
Stoklar	42.909.000		48.360.182
Riva Arazileri	42.909.000	5.451.182	48.360.182
Diğer Dönen Varlıklar	8.169.757		8.169.757
Devreden KDV	0		0
Diğer Dönen Varlıklar	0		0
Duran Varlıklar	0		0
AKTİFLER	51.081.776		56.532.958
Kısa Vadeli Yükümlülükler	36.357		36.357
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0		0
Özkaynaklar	51.045.419	5.451.182	56.496.600
PASİFLER	51.081.776		56.532.958

Kağıthane OfisPark:

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m² yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Bloktan ibaret B.A.K. Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. Katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 1 adet ofise ait değerleme raporu 23.12.2014 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. hazırlanmıştır.

Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değeri 4.373.756 TL (KDV hariç), yaklaşık değeri ise 4.370.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft Bahçe:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, ve tümü "Konut" vasıflı Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan 23, 28, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan toplam 5 adet konuta ait TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23.12.2014 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 7.531.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de konumlu söz konusu 5 adet konutun toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Birim Değer (USD/m ²)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	4.350	522.000	1.208.639
28 No'lu Bağımsız Bölüm	6.Kat	145	5.350	775.750	1.796.172
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	5.150	515.000	1.192.431
51 No'lu Bağımsız Bölüm	12.Kat	120	6.000	720.000	1.667.088
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	6.000	720.000	1.667.088
Toplam Değer				3.252.750	7.531.418
Toplam Yaklaşık Değer				3.253.000	7.531.417

Bomonti Apartman:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu 9 adet bağımsız bölümün 23.12.2014 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme raporunda emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değeri 7.250.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	BRÜT	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	TOPLAM DEĞER
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	3.000	394.740	913.981
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	3.000	389.790	902.520
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	3.050	287.524	665.732
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	3.050	285.816	661.777
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	3.000	415.410	961.840
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	3.100	290.501	672.626
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	3.100	287.308	665.233
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	3.100	319.641	740.097
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	3.050	460.184	1.065.510
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ				3.130.913	7.249.316
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ				3.130.000	7.250.000

Ankara – Ankara :

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan “Apartman-Beton” vasıflı “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; “Konut-Dubleks” niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu 3 adettaşınmaza ait 23.12.2014 tarihi itibariyle TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, söz konusu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile toplam 1.270.000 TL (KDV hariç) takdir edilmiştir.

Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 10.04.2006 tarih, 79511 no'lu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşaa edilecek proje ile ilgili Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre A Blok 45 no'lu bağımsız bölümün %57'si, B-2 Blok 44 no'lu bağımsız bölümün %100'ü ve C Blok 1 no'lu bağımsız bölümün %57'si Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Buna göre Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesinin arsa piyasa değeri 862.000.- TL (372.000.- USD) olarak hesaplanmıştır.

Ankara- Çankaya:

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parsel no'lu, 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip, “Bağ” vasıflı, 125/32076 hisse ile “Timur Ahmet Çalıka”, 8309539/167670000 hisse ile “Nazlı Manyas”, 8295607/335340000 hisse ile “Mehmet Fatih Karamancı”, 82995073/737748000 hisse ile “Nesrin Çalıka”, 133163237/3688740000 hisse ile “Zeynep Karamancı”, 8323471/335340000 hisse ile “Timur Ahmet Çalıka”, 8323471/335340000 hisse ile “Murat Karamancı”, 1181659/10246500 hisse ile “Esmâ Karamancı”, 85151323/737748000 hisse ile “Semra Uçar”, 2162317/33534000 hisse ile “Billur Su Kazaz”, 2162317/33534000 hisse ile “Ahmet Ata Kazaz”, 29321477/1229580000 hisse ile “Nesrin Çalıka” ve 2181253/6415200 hisse ile “Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı taşınmazdır. Ankara-Çankaya projesine ilişkin 10.264,32 m² alana sahip 6049 ada, 21 parsel üzerinde mevcutta inşaat halinde 3 adet konut ve 3 adet ticaret blok bulunmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporuna göre maliyet yaklaşımı ile bulunan 89.532.000 TL (%56,60 tamamlanma oranına göre) değer ve geliştirme yaklaşımı ile bulunan 143.502.000 TL (27.09.2005 tarih, 74566 no'lu Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi'ne göre arsa sahipleri %54, yatırımcı %46 ile hasılat paylaşım oranına sahiptir.) değer taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Fransız Hastahane Arkası Sokağı, 131 Pafta, 1905 Ada, 48 parsel no'lu, 4204,50m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, “Kargir Apartman” niteliğindeki ana gayrimenkulün, 11. Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17.Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 42 no'lu bağımsız bölümün 24.12.2014 tarihi itibariyle Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 3.025.000 TL ve 3.160.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

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

1905 Ada 48 Parsel	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Takdir Edilen Değer (TL)
11. Kat 30 NoluB.B.Değeri	340	8.900	3.026.000	3.025.000
17. Kat 42 NoluB.B.Değeri	340	9.300	3.162.000	3.160.000

Riva Doğu:

Çayağzı (Riva) Köyü F22C06A1A pafta,1164 ada, 1 no'lu parsel ve 1-5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parselleriçin 24.12.2014 tarihi itibariyle Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olangayrimenkul değerleme raporu ile söz konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı sonucu toplamdeğerleri 50.600.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.Gayrimenkullerin parsel başına takdir edilen değerleri:

Parsel No	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Takdir Edilen Değer (TL)	Adli Piyasa Değer (USD) KDV Hariç
1	38 846,18	250	9 711 545,00	4 184 928,47
3017	26 745,00	216	5 776 920,00	2 489 407,91
3028	21 982,00	216	4 748 112,00	2 046 070,84
2989	71 900,26	138	9 922 235,88	4 275 720,02
2991	21 520,00	216	4 648 320,00	2 003 068,17
2992	22 020,00	216	4 756 320,00	2 049 607,86
2993	24 524,00	216	5 297 184,00	2 282 678,62
2994	28 278,00	203	5 740 434,00	2 473 685,25
TOPLAM:			50.601.070,88	21.805.167,15
PIYASA DEĞERİ:			50.600.000,00	21.805.000,00
KDV DAHİL PIYASA DEĞERİ:			59.708.000,00	25.779.900,00

Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları:

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	YEVNİYE	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	MALİKİ	HİSSESİ
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	ARSA	F22C06A1A	1164	1	38 846,18	7001	35	3429	30 11 2012	YAPI KREDİ KURAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2993	24 524,00	7001	30	2993	30 11 2012	YAPI KREDİ KURAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3017	26 745,00	797	30	3017	07 03 2000	YAPI KREDİ KURAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3028	21 982,00	1432	31	3028	01 05 2000	YAPI KREDİ KURAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI	1-5		2989	71 900,26	5361	30	2989	12 10 2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2991	21 520,00	5361	30	2991	12 10 2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2992	22 020,00	5361	30	2992	12 10 2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2994	28 278,00	5384	30	2994	13 10 2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM

Riva Gölü:

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gölü (Riva) Köyü 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 no'lu parsellerin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak 24.12.2014 tarihi itibarıyla Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporuna göre, söz konusu taşınmazların toplam değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 23.293.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkullerin parsel başına takdir edilen değerleri:

Parsel No	Toplam Alan (m ²)	Adil Piyasa Değeri (TL/m ²)	Adil Piyasa Değeri (TL) (KDV Hariç)	Adil Piyasa Değeri (\$) (KDV Hariç)
1	23.136,00	115	2.660.640,00	1.146.531,07
2	5.373,00	115	617.895,00	266.265,19
3	3.443,63	90	309.926,70	133.554,55
4	3.604,00	100	360.400,00	155.304,66
5	1.600,00	80	128.000,00	55.158,15
6	20.025,00	115	2.302.875,00	992.361,89
7	3.162,00	95	300.390,00	129.444,97
8	11.736,00	100	1.173.600,00	505.731,28
9	12.000,00	115	1.380.000,00	594.673,79
10	65.400,00	110	7.194.000,00	3.100.060,33
11	16.500,00	90	1.485.000,00	639.920,71
12	10.800,00	90	972.000,00	418.857,19
14	12.632,00	115	1.452.680,00	625.993,28
15	4.171,00	115	479.665,00	206.698,70
16	13.258,00	100	1.325.800,00	571.317,76
17	10.000,00	115	1.150.000,00	495.561,49
TOPLAM			23.292.875,70	10.057.485,04
PIYASA DEĞERİ			23.293.000,00	10.057.485,04
KDV HARİCİ PİYASA DEĞERİ			27.495.740,09	11.841.671,00

Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları:

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEYKİL	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YUZOLÇUMU	YEVMIYE	ÇİLT NO	SAHİFENO	TAPU TARİHİ	MALİKİ	HİSSESİ
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		1	29.660,00	5384	1	1	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		2	5.332,00	5384	1	2	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		3	3.443,63	5361	1	3	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		4	3.604,00	5361	1	4	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		5	1.600,00	5361	1	5	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		6	20.025,00	5361	1	6	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1		7	3.162,00	5361	1	7	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		8	11.736,00	5361	1	8	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		9	12.000,00	5361	1	9	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		10	65.400,00	5361	1	10	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		11	16.500,00	5361	1	11	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		12	10.800,00	5361	1	12	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		14	12.632,00	5361	1	14	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		15	4.171,00	5361	1	15	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		16	13.258,00	5361	1	16	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SİTMA PINARI	TARLA	1		17	10.000,00	5361	1	17	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Ankara Çankaya Projesi

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup, dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Daha sonra, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, Şirketin müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi de, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirketimiz lehine davanın reddine karar vermiştir.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeyi tamamlamak için çalışmalarına devam edilmektedir.

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

2. Ankara Ankara Projesi

Portföy tablosu tarihi itibarıyla 3 adet satılmamış dairelerin arsa değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok NO:45 ve C Blok No.1'de hasılat paylaşımı (Yapı Kredi'nin 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.Temyiz incelemesi sonucu şirketimiz lehine sonuçlanmış olup,Danıştay tarafından ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltmede lehimize sonuçlanmış olup,Danıştay 14.Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E. – 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönünde kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altunıç; A Blok,41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı; A Blok, 2 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Ece Ungan,A Blok,18 no'lu daire sahibi Sayın A. Ünal Mercimek ve C Blok 10 no'lu daire sahibi Sn. Aysen Benli,Ankara 4 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/347, 2011/464, 2011/678,2012/488 ve 2013/2626 sayılı dosyalar üzerinden;A Blok,42 no'lu daire sahibi Sayın Burak Başkale ve A Blok,32 no'lu daire sahibi Sayın İlhan Kalay Ankara 3 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/485 ve 2013/2605 sayılı dosyalar üzerinden; C Blok,13 no'lu daire sahibi Sayın Eray Yay ve B Blok,35 no'lu daire sahibi Sayın A. Murat Arpınar, Ankara 7 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/515 ve 2011/516 sayılı dosyalar üzerinden; B2 Blok,24 no'lu daire sahibi Sayın Asuman Akkaya Ankara 5 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/611 sayılı dosya üzerinden; C Blok,23 no'lu daire sahipleri Sayın Gözde ve Emine Hale Gürgün İstanbul 2 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/813 sayılı dosya üzerinden;

2C Blok,30 no'lu daire sahibi Sn. Filiz Direkçi ve A1 Blok,31no'lu daire sahibi Sn. Yalçın Atlı,Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/148 ve2013/1915 sayılı dosyalar üzerinden;2C Blok,40 no'lu daire sahibi Sayın Hamza Şen ve Sayın Mete Ünal, Ankara 2 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden davalar açmış olup,bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmaktadır.

Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden 3 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/516 esas sayısı ile Sn. Ahmet Murat Arpınar tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davanın temyiz yolu açık olmak üzere lehimize sonuçlandığı bilgisi 27 Ocak 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 esas sayısı ile Sn. Eray Yay tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararının kesinleşme sonucuna kadar ilgili davayı bekletici mesele yapılmasına karar verdiği bilgisi 27 Ocak 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/485 sayılı dosya ile Sn. M. Burak Başkale tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyası ve Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dosyasında verilen kararların kesinleşmesinin beklenmesine karar verdiği bilgisi 10 Eylül 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen ve Sn. Mete Önal tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden açılmış olan davalarda, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararın kesinleşmesinin bekletici mesele yapılmasına karar verildiği bilgisi 16 Eylül 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde 2013/148 sayılı dosya ile Sn. Filiz Direkçi tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararının kesinleşme sonucuna kadar beklenmesine karar verdiği bilgisi 23 Ekim 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nde daire sahipleri Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Arif Ünal Mercimek, Sn. Ayşe Ece Ungan, Sn. Sibel Dumanlı, Sn. Nilgün Altunç tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/2626, 2012/488, 2011/678, 2011/464 ve 2011/347 sayılı dosyalar ile açılmış davalarda; Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dosyasının Yargıtaydan dönüşünün beklenmesine karar verildiği bilgisi 21.11.2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/611 sayılı dosya ile Sn. Asuman Akkaya tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine karar verildiği bilgisi 11.12.2014 tarihinde öğrenilmiştir.

3. Elit Residence

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

4. Bomonti Apartman Daireleri

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

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

5. Riva Arsaları ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Şirketin İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsalarından Riva Gölü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekteki nazım planı ile Riva Doğu'da bulunan arsalarının 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanarak, Belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından onaylanması beklenmektedir. Riva arsalarının 430.912,07 m²'lik kısmı Şirketin bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. (Gelişim Gayrimenkul)'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir.

Şirketimizin ve bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin portföyünde yer alan Riva Doğu arsalarının Şirketimizin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, proje geliştirmek yerine; Şirketimizin 22.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimize ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 112.097,18 m² arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin %100 oranında sahipliği bulunduğu bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul'ün de aynı tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirkete ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 143.718,26 m² arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 30.12.2014 tarihinde düzenlene raporda, Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplamada %100'üne sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 56.496.600 TL bulunmuştur.

6. Levent Loft Bahçe Daireleri

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

Levent Loft Bahçe'de bulunan 6 kat 28 no'lu, 18 kat 76 no'lu, 12 kat 51 no'lu ve 10 kat 43 no'lu daireler kiralanmıştır.

7. Kağıthane OfisPark

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m² yüzölçümüne sahip olan Kağıthane OfisPark projesinden; B Blok, Kat 6'da bulunan, Bağımsız bölüm 31 ve B Blok, Kat 7'de bulunan, Bağımsız Bölüm 32 olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı satın alınmış olup; Projenin 23.12.2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve projenin iskan izni alınıp, Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devirleri de 08.02.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket, 31Aralık2014 tarihi itibariyle, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir veSPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesindehazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirketin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.890.197	10.953.296
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	108.851.281	71.042.166
C	İştirakler	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	55.945.341	51.183.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.960.964	4.400.864
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	183.647.783	137.579.534
E	Finansal Borçlar	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 31	86.752.630	68.828.510
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 31	71.294.955	54.668.171
	Diğer Kaynaklar		25.600.198	14.082.853
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	183.647.783	137.579.534
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.890.197	10.953.296
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	25.533.761	16.779.789
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 28(1a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 31	6.464.718	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	11.835.203	10.938.424

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	59%	52%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	37%	45%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	14%	12%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	131%	132%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	6%	8%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	6%	8%

2014 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 26 Mart 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Faik Açıkalin ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. Hande Osma (Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Bağımsız Üye) ve Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Bağımsız Üye) seçilmiştir.
- Narmanlı Han'la ilgili Şirketimiz aleyhine açılan davada; davacılarla sulh anlaşmasına gidilerek; Şirketimizin sahip olduğu %15 hissenin sulh anlaşması karşılığında KDV dahil TL 5.428.000 bedelle 12 Şubat 2014 tarihinde devredilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Şirketimizin ve bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin portföyünde yer alan Riva Doğu arsalarının Şirketimizin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, proje geliştirmek yerine; Şirketimizin 22.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimize ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 112.097,18 m2 arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin %100 oranında sahipliği bulunduğu bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul'ün de aynı tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirkete ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 143.718,26 m2 arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.

- Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m2 büyüklüğünde arsada geliştirilen Ankara-Çankaya projesinde, inşaatta sağlanan ilerleme dikkate alınarak, arsa sahipleri ile yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" doğrultusunda Şirketimize devredilmesi öngörülen %12'lik son ilave arsa payının devri de gerçekleştirilmiş ve böylece Şirketimizin %34 olan mevcut arsa payı, devir sonrasında %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

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

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- 2014/12itibariyle Şirketin ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Şirketimize yıl içinde herhangi bir uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası verilmemiştir.
- Şirketimiz 30 Eylül 2014 tarihinde, daha önce kullanmış olduğu gecelik rotatif kredileri kapatarak 6 ay vadeli 20.000.000 TL tutarında kredi kullanımını ve 5.000.000 TL tutarında gecelik rotatif kredi kullanımını Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 3 Ekim 2014 tarihinde vadesi dolan kredinin yenilenmesi suretiyle; 6 ay vadeli 3.000.000 TL kredi kullanımını Yapı ve Kredi BankasıA.Ş.'den gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 10Ekim 2014 tarihinde vadesi dolan kredinin yenilenmesi suretiyle; yine yaklaşık 6 ay (172 gün) vadeli 7.000.000 TL kredi kullanımını Yapı ve Kredi BankasıA.Ş.'den gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 14 Ekim 2014 tarihinde vadesi dolan kredinin yenilenmesi suretiyle; Vakıfbank A.Ş.'den 5.082.080 USD, 6 ay vadeli kredi kullanımı gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 16.01.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,90 faizli, 3.000.000 TL tutarında gecelik rotatif kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 04.02.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredikullanımlarını gerçekleştirmiştir. Kullanılacak bu krediler ile Şirketin mevcut gecelik rotatifkredileri de kapatılacak olup, bu şekilde kredi vadesi uzatılarak faiz ödemelerinin düşürülmesi amaçlanmıştır.

- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Carlo Vivaldi'nin Yönetim Kurulu üyeliğinden 16 Şubat 2015 tarihi itibarıyla istifa ettiğini bildirmesiyle, istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan Birinci Derece "A" grubu imza yetkisinin iptaline; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Sn. Carlo Vivaldi'den boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 16 Şubat 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. NiccolóUbertalli'nin, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda üye olarak seçilmesine karar verilmiştir.

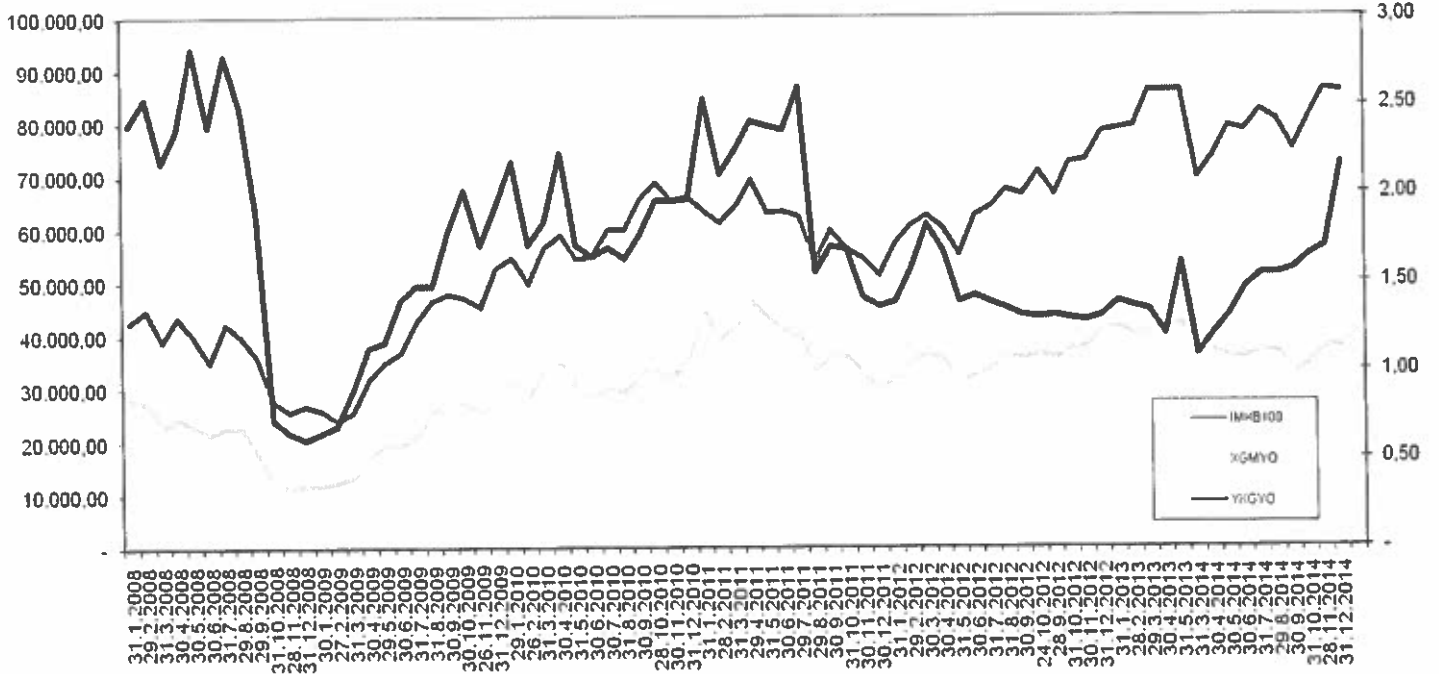
Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Yapı Kredi Koray GYO'nun 2012,2013 ve 2014 yıllarına ait hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir.

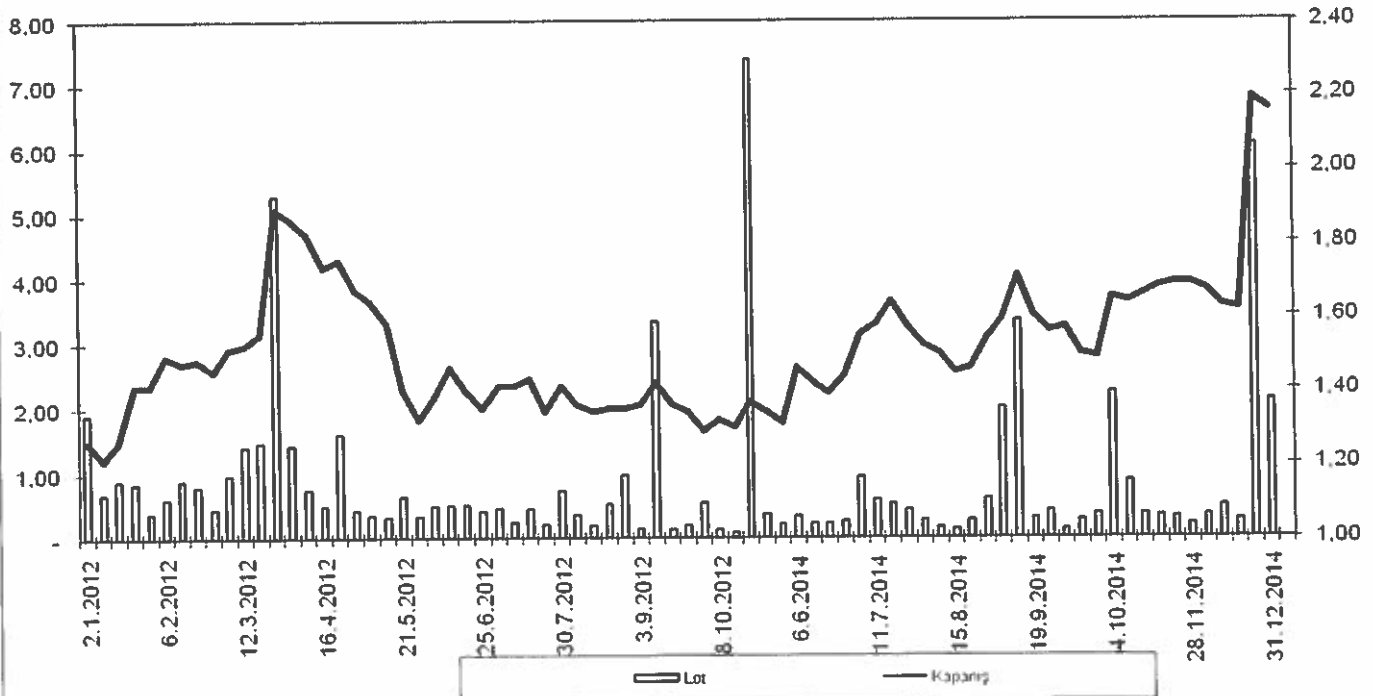
SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, İMKB'de payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusudüzenleme 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 öğrenilmesiniamaçlamaktadır.

Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. 31 Aralık 2014 itibarı ile BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 37,396 BIST 100 Endeksi ise 85,721 seviyesindedir.

Aylık Bazda Karşılaştırmalı Fiyat Grafikleri



2012-2014 YKGYO Fiyat İşlem Hacmi



**1 Ocak – 31 Aralık 2014 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetim
raporu**

Konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki, hata veya hileden kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle ilişkin rapor

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 30 Ocak 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Ocak 2015
İstanbul, Türkiye

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
Dönen varlıklar		67.950.503	79.111.045
Nakit ve nakit benzerleri	4	289.028	96.849
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	314.449	416.742
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.620.002	4.078.551
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	437.672	326.889
Stoklar	9	44.838.167	61.304.128
Finansal yatırımlar	5	11.835.203	10.938.434
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	36.518	-
Peşin ödenmiş giderler	15	414.946	388.762
Diğer dönen varlıklar	13	4.164.518	1.560.690
Duran varlıklar		116.658.108	43.321.191
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	28.628	6.728
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	104.506.421	31.177.410
Maddi duran varlıklar	11	1.711.280	1.728.852
Maddi olmayan duran varlıklar	12	101.438	106.999
Peşin ödenmiş giderler	15	16.542	23.262
Ertelenmiş vergi varlığı	20	28.700	19.585
Diğer duran varlıklar	13	10.265.099	10.258.355
Toplam varlıklar		184.608.611	122.432.236

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla
konsolide finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2014	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2013
	Dipnot referansları		
Kısa vadeli yükümlülükler		108.737.778	45.422.399
Kısa vadeli borçlanmalar	6	86.867.630	36.858.356
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 28	1.614.452	672.733
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.676.004	2.570.117
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.443.720	909.701
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	159.483	93.720
Ertelenmiş gelirler	18	9.338.625	91.044
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	-	16.761
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	5.615.521	4.208.166
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		22.343	1.801
Uzun vadeli yükümlülükler		8.773.818	40.868.633
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	31.970.154
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	10.586	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	639.270	428.938
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	19	8.123.962	8.458.955
Özkaynaklar		67.097.015	36.141.204
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		66.469.805	35.554.514
Ödenmiş sermaye	21	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	21	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/(Kayıplar)	21	(87.106)	58.651
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	197.659	144.424
Geçmiş yıllar zararları		(96.150.971)	(76.319.218)
Net dönem karı/(zararı)		31.061.048	(19.778.518)
Kontrol gücü olmayan paylar	21	627.210	586.690
Toplam kaynaklar		184.608.611	122.432.236

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	22	43.614.800	35.093.458
Satışların maliyeti (-)	22, 23	(38.633.412)	(31.152.189)
Brüt kar		4.981.388	3.941.269
Genel yönetim giderleri (-)	23	(6.504.661)	(6.087.452)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	23	(1.134.377)	(791.511)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	47.155.136	10.001.573
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(5.929.535)	(15.499.224)
Esas faaliyet karı/(zararı)		38.567.951	(8.435.345)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	61.400	266.148
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)		38.629.351	(8.169.197)
Finansman giderleri (-)	26	(7.105.446)	(11.038.096)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		31.523.905	(19.207.293)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(150.889)	(210.575)
Dönem vergi gideri	20	(143.695)	(205.888)
Ertelenmiş vergi gideri	20	(7.194)	(4.687)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		31.373.016	(19.417.868)
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)		(677)	(18.986)
Dönem karı/(zararı)		31.372.339	(19.436.854)
Dönem karının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		311.291	341.664
Ana ortaklık payları		31.061.048	(19.778.518)
Pay başına kar/(zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)	27	0.7765	(0,4945)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		(0.00002)	(0,0005)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	21	(145.757)	58.651
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(194.031)	46.342
Ertelenmiş vergi etkisi		16.309	4.158
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		31.965	8.151
Toplam kapsamlı kar/(zarar)		31.194.617	(19.386.354)
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		279.326	333.513
Ana ortaklık payları		30.915.291	(19.719.867)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide özkaynaklar değişim tablosu (Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler									
	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)			Kontrol gücü olmayan paylar		Toplam özkaynaklar
					Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
1 Ocak 2014	40.000.000	91.449.175	58.651	144.424	(76.319.218)	(19.778.518)	35.554.514	586.690		36.141.204
Transferler	-	-	-	53.235	(19.831.753)	19.778.518	-	(238.806)	-	(238.806)
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(31.965)	-	(177.722)
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	(145.757)	-	-	-	(145.757)	31.061.048	-	31.372.339
Net dönem karı	-	-	-	-	-	31.061.048	31.061.048	279.326	-	31.194.617
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	31.061.048	30.915.291			
31 Aralık 2014	40.000.000	91.449.175	(87.106)	197.659	(96.150.971)	31.061.048	66.469.805	627.210		67.097.015
1 Ocak 2013	40.000.000	91.449.175	-	107.441	(69.212.455)	(7.069.780)	55.274.381	420.707		55.695.088
Transferler	-	-	-	36.983	(7.106.763)	7.069.780	-	(167.530)	-	(167.530)
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(8.151)	-	50.500
Aktüeryal kazanç (Not 21)	-	-	58.651	-	-	-	58.651	341.664	-	(19.436.854)
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	(19.778.518)	(19.778.518)	333.513	-	(19.386.354)
Toplam kapsamlı gider	-	-	58.651	-	-	(19.778.518)	(19.719.867)			
31 Aralık 2013	40.000.000	91.449.175	58.651	144.424	(76.319.218)	(19.778.518)	35.554.514	586.690		36.141.204

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide nakit akış tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Cari dönem
		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		31.372.339	(19.436.854)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	11, 12, 23	184.747	144.443
Değer Düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		-	19.915
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	19, 24	1.072.363	12.667.121
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları	18	9.162.954	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış	17	109.431	70.681
Faiz gideri	26	4.657.226	3.077.339
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		1.285.146	9.119.714
Yatırım amaçlı gayrimenkulgerçeğe uygun değer değişimi	10	(46.700.222)	(7.823.651)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	20	150.889	210.575
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	25	-	(266.148)
Şüpheli alacak karşılık gideri/(geliri)	7	24.512	(17.973)
Maddi duran varlık satış zararı/(karı)	25	(3.368)	-
KDV değer düşüklüğü karşılığı	24	-	(1.696.602)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		1.316.017	(3.931.440)
Stoklardaki değişim		(10.162.828)	(561.289)
Alacaklardaki değişim		(1.597.410)	(1.299.702)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış		(2.630.036)	(1.697.491)
Borçlardaki değişim		2.114.426	1.084.478
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		639.187	394.503
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(11.636.661)	(2.079.501)
Ödenen vergiler	20	(196.974)	(189.127)
Ödenen kıdem tazminatı	17	(93.130)	(18.205)
Alınan faizler		318.568	230.424
İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(10.292.180)	(5.987.849)
Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11, 12	(181.894)	(134.825)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı		23.648	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit	10	-	3.852.030
Vadeli / Bloke mevduat	5	41.383	(10.846.683)
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(116.863)	(7.129.478)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faizler		(2.111.848)	(3.278.368)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		158.859.511	83.072.783
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(145.907.635)	(66.585.805)
Ödenen temettüler	21	(238.806)	(167.530)
Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit		10.601.222	13.041.080
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)		192.179	(76.247)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	96.849	173.096
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	289.028	96.849

* Yukarıda yer alan konsolide finansal tabloların tamamlayıcı dipnotları, tüm rapor halinde Şirketimiz internet sitesi 'www.yapikredikoray.com/MaliTablolarveDipnotlar.aspx' adresinde bulunmaktadır.