

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2016- 31.12.2016

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte 'Grup' olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 31 Ocak 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

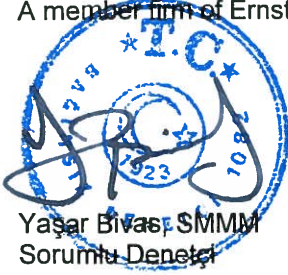
Görüş

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

21 Şubat 2017
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı.....	1
2 Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi.....	2
3 Yönetim Kurulu.....	3
4 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri.....	6
5 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	11
6 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	13
7 Vizyon & Stratejimiz.....	14
8 Ekonomik Gelişmeler.....	15
9 Sektörel Gelişmeler.....	16
10 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri.....	19
11 Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....	19
12 GYO Mevzuat Değişiklikleri	22
13 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	22
14 Şirket Etik Kuralları.....	45
15 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması.....	47
16 Bağlı Şirketler Raporu.....	52
17 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	52
18 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	54
19 Portföy Sınırlamaları.....	62
20 2016 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	69
21 Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar.....	63
22 Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	67
23 Konsolide Finansal Tablolar	68

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Ortaklarımız,

Geride bıraktığımız 2016 yılı, hem ekonomik hem de siyasi açıdan farklı gelişmelerin yaşandığı bir dönem oldu.

2016 yılında dünya ekonomisi, 2009 yılından bugüne yavaş büyümesini gerçekleştirdi. Küresel düzeyde, gelişmiş ülke merkez bankalarının uyguladığı genişleyici para politikaları sonucu oluşan düşük faiz ortamı ve FED'in 2016 yılında gerçekleştirdiği sınırlı faiz artırımını geliştirmekte olan piyasalara olumlu katkıda bulundu. Diğer taraftan, Amerika'da Başkanlık seçimlerinin sonucu finansal piyasalar başta olmak üzere tüm dünyada belirsizliklerin artmasına sebep olurken geliştirmekte olan piyasalardan sermaye çıkışlarına hız kazandırdı. Avrupa'da ise, İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkma kararıyla birlikte istenen ekonomik ivme yakalanamadı.

Önümüzdeki dönemde dünyada yine belirsizlikler azalsa da zorlu bir yıl olacak. Amerika'nın uygulayacağı politikalar ve bunların dünya ekonomisine olan etkileri halen belirsizliğini koruyor. Fransa ve Almanya'da 2017 yılında yapılacak seçimler, bölgemizde süren jeo-politik riskler gibi siyasi belirsizliklerin yanı sıra FED'in faiz artırımları ve güçlenen dolar ile zorlu koşulların hüküm süreceği bir seneye giriyoruz.

Ülkemizde ise, Standard & Poors ve Moody's tarafından Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesi yabancı yatırımcı algısını olumsuz yönde etkiledi. Diğer taraftan, yurt içinde yaşanan talihsiz olaylar ve döviz kurlarında yaşanan hızlı yükseliş, yatırım kararlarında ve konut satışlarında olumsuz etki yarattı. Buna rağmen, düzenlenen kampanyalar, kentsel dönüşüm ve hükümetin sektörü destekleyecek yönde düzenlemeler yapması gibi sayesinde, gayrimenkul sektörü, 2016 yılını, 2015'e kıyasla beklentilerin altında da olsa %4 gibi bir büyümeyle kapattı. Önümüzdeki süreçte de sektöre yönelik destek ve düzenleme çalışmaları, 2017 yılı itibariyle gayrimenkul pazarının daha da büyümesini sağlayacaktır. Büyüyen bu sektör içerisinde, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) da 2017 yılında yeni yatırım ve projelerine devam edecektir.

Yapı Kredi Koray GYO, 2016 yılında Ankara'nın merkezi Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında Yapı Kredi Koray GYO farkı yaratan Ankara-Çankaya projesinin konut satışlarına devam etti. İnşaatı planlandığı şekilde tamamlanan Ankara-Çankaya projesindeki konutların tapu teslimleri ise 2016 Aralık ayı itibariyle başladı. Projenin ticari kısmıyla ilgili olarak da kiralama çalışmalarına devam ediliyor. Ayrıca şirketimiz tüm yıl boyunca, gelecek vaat eden ve şehir merkezlerinde, merkezlere yakın bölgelerde projeler oluşturma yönündeki çalışmalarını da sürdürdü.

En önemli sermayemiz olan yaratıcı insan kaynağımız, güçlü yönetim ekibimiz, kararlarımıza güven duyan yatırımcılarımız, hizmet ve ürünlerimize hayatlarında yer açan değerli müşterilerimiz ile birlikte, yükselen başarı grafiğimizi 2017 yılında da devam ettirmek temel hedefimiz. Desteklerini her zaman yanımızda hissettiğimiz hissedarlarımıza, konusunda uzman çalışma arkadaşlarımıza ve değerli müşterilerimize ise bu vesile ile teşekkürlerimi sunarım.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21 MART 2017 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi,
2. Şirket Yönetim Kurulu'na hazırlanan 2016 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
3. 2016 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor özetinin okunması,
4. 2016 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Şirket'in 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı, Yönetim Kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesi,
6. Şirket'in kâr dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2016 yılı kârının dağıtılması ve kâr dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
7. Yönetim Kurulu'nun Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesine ilişkin tadil ile ilgili önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddedilmesi,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37 inci maddesi çerçevesinde ortaklarabilgi verilmesi,
9. Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,
10. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,
11. Yönetim Kurulu üyelerinin yıllık brüt ücretlerinin belirlenmesi,
12. Şirket'in 2016 yılı içinde yaptığı bağışları hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2017 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
13. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan bağımsız denetleme kuruluşu seçiminin onaylanması,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2016 yılında 3. Kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395 inci ve 396 ncı maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2016 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Dilek ve görüşler.

Raporun dönemi : 01.01.2016– 31.12.2016

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

Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Merkez Adresi	19 Mayıs Caddesi, Dr. 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 (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
H. Murat Çekici	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Niccolò Ubertaini	Üye
Adil G. Öztoprak	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi (Başkan)), (Risk Yönetim Komitesi Üyesi)
Sinan Erözlü	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkan)), (Risk Yönetimi Komitesi Üyesi (Başkan))
İrfan Aktar	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2016 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 sözleşmesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu, Şirket Üst Yönetimi'ne bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'nda toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2016 yılında alınan kararların sayısı 54 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %98 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

2016 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 2.500,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 21 Mart 2016 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2016 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık brüt 5.500,00 TL ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine aylık brüt 2.750,00 TL ödenmesine karar verilmiştir. Dolayısıyla, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'ndaki bağımsız üyelerimize aylık brüt 5.500,00 TL ve diğer üyelerimize aylık brüt 2.750,00 TL huzur hakkı ödenmektedir.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

<u>Ortakların ünvanı</u>	<u>Hisse grubu</u>	<u>Pay tutarı (TL)</u> <u>İmtiyaz</u>	<u>Pay</u>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	A	10.404.000,00	26,01%
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş	A	3.115.999,98	7,78%
Murat Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,00	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00	0,80%
Nurşin Gönül(**)	A	133.360	0,34%
Mustafa Ayhan Gönül(**)	A	133.320	0,33%
Mustafa Sinan Gönül(**)	A	133.320	0,33%
Burçin Bahadır Erdoğan(***)	A	60.000	0,15%
Burcu Erdoğan Gönül(***)	A	60.000	0,15%
Gülümser Erdoğan(***)	A	40.000	0,10%
Necdet Öztürk	A	0,01	0,01%
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.

(**) Şirketimiz ortaklarından Mustafa Zeki Gönül'ün vefatı nedeniyle 400.000 TL nominal değerli hisseleri kanunu varisçileri olan, Nurşin Gönül, Mustafa Ayhan Gönül ve Mustafa Sinan Gönül'e devredilmiştir.

(***) Şirketimiz ortaklarından Zeynel Abidin Erdoğan'ın vefatı nedeniyle 160.000 TL nominal değerli hisseleri kanunu varisçileri olan Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül ve Gülümser Erdoğan'a devredilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri:

H. Faik Açıkalın

Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

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

Ağustos 2011 itibarıyla mevcut görevlerine ilaveten Koç Holding Bankacılık ve Sigortacılık Grup Başkanı görevine getirilen Açıkalın, ayrıca Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Nederland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Koç Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı, Banque de Commerce et de Placements S.A.'da ve Allianz Yaşam ve Emeklilik'te Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Türkiye Bankalar Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Süleyman Yerçil

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

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

Ahmet Ashaboğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Selim Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

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

H. Murat Çekici
Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Niccolò Ubertalli

Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

Bu dönem içerisinde aynı zamanda Pioneer Investments Yönetim Kurulu Üyesi, UniCredit Tiriak İcra Kurulu Üyesi, UniCredit Bulgaristan Tüketici Finansmanı Yönetim Kurulu Üyesi, UniCredit Romanya Tüketici Kredileri Yönetim Kurulu Üyesi ve Romanya Ergo Asigurari de Vita S.A'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Niccolò Ubertalli, Şubat 2015 tarihi itibarıyla Yapı Kredi'de UniCredit'i temsilen Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili olarak görevlendirilmiştir. Ubertalli aynı zamanda, Koç Finansal Hizmetler Murahhas Üye ve İcra Başkanı Vekili ve Yapı Kredi'nin iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır. (Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Nederland, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moscow, Yapı Kredi Bank Malta ve Yapı Kredi Kültür Sanat Yayıncılık). Ubertalli ayrıca Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda ve Allianz Yaşam ve Emeklilik'te Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

İrfan Aktar

Bağımsız Üye

Orta ve Lise öğretimini Galatasaray Lisesi'nde yaptıktan sonra yüksek öğretimini Viyana Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde gerçekleştirmiştir. Aktar, yüksek öğrenim sonrası yurt içi ve dışında çeşitli inşaat firmalarında Proje Yöneticiliği yaptıktan sonra kendi kurduğu inşaat şirketi ile Libya'da 3 yıl ve Suudi Arabistan'da 2 yıl boyunca çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir.

Yurt dışı ardından Türkiye'ye döndükten sonra konut inşaatları ve finans sektöründe çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Halen teknik müşavirlik yapan Aktar, Galatasaray Spor Kulübü Divan Başkanlığı görevine de devam etmektedir. İrfan Aktar 2013 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Sinan Erözlü
Bağımsız Üye

Sinan Erözlü, 1999 yılında Purdue University (Indiana, ABD) Endüstri Mühendisliği Bölümü'nü bitirdikten sonra meslek hayatına Production Modeling Corporation (Michigan, ABD)'de endüstri mühendisi olarak başlamıştır. 2003 yılında Boston College (Massachusetts, ABD)'den İşletme Yüksek Lisansı (MBA) derecesi almıştır.

2003-2005 döneminde Almanya Düsseldorf'da Cognis Deutschland GmbH & Co. KG Konsolidasyon Departmanı'nda Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2006 yılında, Arkan & Ergin Grant Thornton'a katılmadan önce, kısa bir süre İstanbul'da Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş. Stratejik Planlama Departmanı'nda Strateji Planlama Uzmanı olarak görev almıştır. 2006 yılından bu yana Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık A.Ş.'de Kurumsal Finansman Müdürü olarak çalışmaktadır. Sinan Erözlü 2012 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Adil Giray Öztoprak
Bağımsız Üye

Adil Giray Öztoprak, lisans eğitimini A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi, Maliye ve Ekonomi bölümünde tamamlamıştır. Öztoprak, 1966-1975 döneminde Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu'nda görev almış, 1975 yılı içerisinde Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 1976 yılından itibaren birçok şirkette Mali İşler Koordinatörü ve Genel Müdür olarak görev yapan Öztoprak, 1993-2000 döneminde Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (PricewaterhouseCoopers) şirketinde Partner (ortak) olarak hizmet vermiştir.

Serbest Yeminli Mali Müşavir olarak çalıştığı 2000 yılından bu yana olan dönemde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Yapı Kredi Sigorta A.Ş., Yapı Kredi Emeklilik A.Ş., Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O., Yapı Kredi Faktoring A.Ş., ve Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de kanuni denetçi olarak görev yapmıştır. Öztoprak, Nisan 2013 tarihinden bu yana Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Koç Finansal Hizmetler'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmaktadır. Adil Giray Öztoprak, 2012 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

A.Okay Karaata
Genel Müdür

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmıştır. İş hayatına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır.

2001-2004 yılları arasında İş-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde önce Planlama Mühendisi, 2004-2006 yılları arasında ise Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de İhaleler ve Sözleşmeler Müdürü görevine getirilmiştir. 2007 yılında Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü olarak atanan Karaata, 16.07.2015 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır ve aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Songül Altunpolat
Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

Boğaziçi Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Matematik Bölümü'nden 1996 yılında mezun olduktan sonra iş hayatına Yapı Kredi Bankası Kredi Kartları Yönetimi'nde uzman yardımcısı olarak başlamıştır.

2000 yılında ise Yeditepe Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde MBA programında yüksek lisansını tamamlamıştır.

1999-2015 yılları arasında Yapı Kredi Bankası Finansal Raporlama bölümünde Yasal Raporlama Müdürü, IFRS Raporlama Müdürü, Basel II Raporlama ve İş Geliştirme Müdürü görevlerini yapmıştır. 2015-2017 yılları arasında ise Yasal Sermaye ve Bilanço Yönetimi'nde Yasal Sermaye ve Değerlendirme Müdürü olarak görev almıştır.

1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmış olan Songül Altunpolat, aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

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. 2016 yılında komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk Yönetim ve Kurumsal Yönetim komitelerinden oluşmaktadır.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, Şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi'nin, şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve UFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2016 yılında gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 7 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden seçilmekte olup, 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 yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2016 yılında Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız 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. Risk Yönetim Komitesi, 2016 yılında gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

Şirket için önemli olan ve süre gelen davalar ve anlaşmazlık konuları (Ankara-Çankaya projesi, Ankara-Ankara projesi davaları gibi) dışında; Ankara-Çankaya projesinde de inşaatın tamamlanma çalışmalarına devam ederek, projeyi tamamlamış ve hedeflediği şekilde Nisan 2015 tarihinden itibaren konut teslimatlarına başlamayı başarmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 40 milyon TL'dir.

Sermayenin %5 ve % 10 undan fazlasına sahip ortaklar;

Yapı Kredi Bankası A.Ş.	26,01%
Halka Açık	49,00%
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,78% (*)
Murat Koray	5,00%
Selim Koray	5,00%
Semra Turgut	5,00%
TOPLAM	97,55%

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

Vizyon & Stratejimiz

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

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

Yapı Kredi Koray, deneyimi ve performansı ile geliştirdiği her projede piyasa beklentilerini doğru analiz ederek keyifli yaşam alanları yaratmanın yanında, çağdaş kent mimarisinde işlevselliği 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 farklılık yaratan özgün projelerin hayata geçirilmesinde yoğunlaşmıştır. 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, 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 31.12.2016 tarihi itibarıyla,

YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

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

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo finansallarına göre) 31.12.2016 tarihi itibarıyla %0,21'dir.

Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisi 2016'da bir kez daha beklentilere karşılık verememiştir. IMF'nin tahminlerine göre 2016'da dünya ekonomisi sadece %3,1 büyüyerek, 2009 sonrasındaki en kötü performansını sergilemiştir. Global finansal krizin etkilerini halen tam olarak atlatamayan gelişmiş ülkelerin yanı sıra, önceki yıllarda dünya ekonomisinin itici gücü olan gelişmekte olan ülkelerde son iki yıldır gözlemlenen sıkıntılar dünya ekonomisindeki zayıflığın temel belirleyicileri olmuştur.

2015'te yavaşlayan büyüme oranına rağmen, ABD ekonomisi 2016'da büyük ölçüde toparlanma eğilimine girmiştir. ABD'de İşsizlik oranı %5'in altına inmiş, enflasyon ise %2'yi aşarken, Fed, Aralık'ta bir kez daha faiz artırımına gitmiştir. Ancak bu gelişmeye ilaveten, Fed yetkililerinin 2017'de faizleri üç kez daha artırabileceklerini açıklamaları, daha düşük sayıda faiz artışı beklemekte olan piyasalarda şaşkınlık yaratmıştır. 8 Kasım'daki ABD seçimlerini kazanan Donald Trump'ın genişlemeci maliye politikası ve sağlam altyapı yatırımları içeren açıklamaları da, ABD ekonomisine yönelik beklentileri güçlendirmektedir.

Euro Bölgesi'nde ise Avrupa Merkez Bankası'nın parasal genişleme programının sağladığı avantaj ile ekonomik aktivite yavaş bir tempoda da olsa büyümesini sürdürmektedir. Avrupa'nın lokomotif gücü olan ve en büyük ekonomisine sahip Almanya 2016 yılında %1,9 büyüyerek son 5 yılın en yüksek büyüme hızına ulaşırken, İtalya'da da ekonominin yavaş da olsa canlandığı gözlenmiştir. Bölgenin diğer gelişmiş ekonomilerine sahip Fransa ve İspanya'da da büyüme oranları bir önceki seneye benzer düzeylerde gerçekleşmiştir. Avrupa'da 2016 senesindeki en önemli gelişme, Birleşik Krallık'ta 23 Haziran'da yapılan referandumdan, kısaca Brexit olarak anılan; Avrupa Birliği (AB)'den ayrılma kararının çıkması olmuştur. Avrupa'nın geleceğine yönelik yeni tartışmalar başlatan bu kararın İngiltere ekonomisi üzerinde henüz olumsuz bir etkisi görülmemiş ve Brexit'den kaynaklanan belirsizliklere rağmen ülkenin büyümesi beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak, ayrılma kararının orta ve uzun vadede hem İngiltere hem de kıta Avrupası üzerindeki olası etkileri öngörülememektedir. Diğer taraftan Avrupa'nın, yüksek kamu borçlanması ve zayıf bankacılık sistemi gibi çok önemli yapısal sorunlarını aşamaması Euro Bölgesi'nin zafiyeti olarak göze çarpmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde, 2016 yılında Rusya ve Brezilya'da kötüye gidişatın durmasına rağmen bu iki büyük ekonominin de daralmaya devam ettiği gözlemlenmektedir. Çin ise, dış ticaret ve yatırımlara dayalı büyüme modelinden, iç tüketim, inovasyon ve hizmet sektöründen destek alan bir ekonomik modele geçiş yapma çabası ile %6.5 seviyelerinde bir büyüme oranını yeni norm olarak ortaya çıkarmıştır.

Ekonomileri canlandırmaya yönelik uygulanan politikalara rağmen, dünya genelinde gelir dağılımdaki adaletsizlik 2016 yılında da devam etmiş, bunun sorumlusunun göçmenler, serbest ticaret anlaşmaları ve küreselleşme olduğu görüşünü savunan politikacılar ve milliyetçiler güç kazanmıştır. Tüm bu gelişmelere ilaveten, mezhep ve hükümler çatışmaları ile dünyanın birçok bölgesinde yapılan terör eylemleri, tüm dünyada güvenlik kaygılarını arttırmıştır.

Türkiye'de yurtiçi siyasi gelişmeler, devam eden iç güvenlik kaygıları ve jeo-politik riskler gündemin en önemli maddeleri olarak değerlendirilebilir. Mayıs'ta Başbakanın görevinden ayrılması piyasalarda kısa süreli bir dalgalanmaya neden olsa da, oldukça kısa ve sorunsuz bir geçiş döneminin ardından yeni başbakanlık ataması ile piyasalar rahatlamıştır. Ancak, 15 Temmuz gecesi yaşanan hain darbe teşebbüsü ülke çapında büyük bir şok etkisi yaratmıştır. Devlet ve millet bütünlüğüyle hızla üstesinden gelinen darbe girişimi sırasında sarsılan piyasalar, sonrasında hızla düzelme eğilimine girse de, 23 Eylül'de Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyesinin altına indirmesi oldukça olumsuz bir etki yaratmıştır.

Dünyada ve ülkemizde yaşanan bu sıkıntıların sonucunda Türkiye ekonomisi 2016'da beklentilerden daha yavaş bir büyüme performansı sergilemiştir. Darbe girişiminin yanı sıra, iki uzun bayram tatili ve çok zayıf geçen turizm sezonunun etkisiyle 2016'nın üçüncü çeyreğinde ekonomi %1,8 daralmış ve yılın ilk dokuz ayında büyüme oranının %2,2'de kalmasına neden olmuştur. Yılın son çeyreğinde yurtiçi tüketim talebinde gözlenen canlanmanın ve kamunun tüketim ve yatırım harcamalarının da desteğiyle büyümenin yeniden toparlanması beklenmektedir.

Enflasyon, 2016'da %5'lik Merkez Bankası hedefinin oldukça üstünde seyretmiştir. Bazı vergi artışları, gıda fiyatlarındaki oynaklık ve zayıf TL'nin etkisiyle giderek artan enflasyon sene sonunda %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Uluslararası piyasalarda petrol ve emtia fiyatlarında son aylarda gözlenen artış ve TL'deki değer kaybının fiyatlar üzerindeki gecikmeli etkileri dikkate alındığında, enflasyonunun 2017'de hedeflere yaklaşması beklenmemektedir.

Avrupa ekonominin düzelme eğilimine girmesi ile Avrupa Birliği'ne yapılan ihracatımız artmıştır. Ancak, Rusya ve Orta Doğu başta olmak üzere diğer önemli ihrac pazarlarımızdaki sıkıntılar ihracat kaleminin büyüme oranlarına olan etkisini azaltmıştır. Öte yandan, İran'ın dünya ekonomisine yeniden entegrasyonu ve Rusya ile yaşanan krizin yılın ikinci yarısında çözüme kavuşması sonucunda, 2016'nın son çeyreğinde ihracat güçlenme eğilimi göstermiştir. Tüm bunların sonucunda 2016'da ihracat bir önceki yıla göre %0,9 azalmıştır. Petrol ve diğer emtia fiyatlarının yılın büyük kısmında düşük seviyelerde kalması, 2016'da ithalat giderlerimizin düşmesine katkı sağlamıştır. Yatırımların zayıf seyrettiği bir sene olması itibarıyla ara malı ithalatının da düşük kaldığı 2016 senesinde toplam ithalat %4,2 oranında azalmıştır. İthalatın ihracattan daha fazla düşmesi sonucunda 2016'da dış ticaret açığında azalma yaşanmış olmasına rağmen, yaklaşık %30 azalan turizm gelirlerine bağlı olarak cari işlemler açığında hafif bir artış gerçekleşmiştir.

Sektörel Gelişmeler

İnşaat sektöründe ciro 2016 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %4,2 oranında, takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %0,3 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,3 oranında artmıştır.

2016 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %6,1, bina sayısı %5,0, değeri %11,7, daire sayısı %8,1 oranında artmıştır. Yapı Ruhsatı verilen binaların 2016 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 143,5 milyon m2 iken; bunun 79,6 milyon m2'si (%55,0) konut, 35,1 milyon m2'si (%25,0) konut dışı ve 28,8 milyon m2'si (%20,0) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

2016 yılı Ocak-Eylül döneminde kullanma amacına göre 106,3 milyon m2 (%74,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 7,8 milyon m2 (%5,4) ile kamu, eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yine aynı dönemde yapı sahipliğine göre, özel sektör 121,1 milyon m2 (%84,4) ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 19,7 milyon m2 (%13,7) ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m2 (%1,9) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 692.136 dairenin 637.936'sı özel sektör, 43.869'u devlet sektörü ve 10.331'i yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

2016 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü illere göre 27,5 milyon m2 (%19,2) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 12,6 milyon m2 (%8,8) ile Ankara, 6,8 milyon m2 (%4,7) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Ardahan ve Artvin olmuştur.

Daire sayılarına göre, aynı dönemde İstanbul ili 153.008 adet (%22,1) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 47.051 adet (%6,8) ile Ankara ve 36.918 adet (%5,3) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller ise sırası ile Hakkari, Şırnak ve Muş olmuştur.

2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %2,8 yüzölçümü %0,3, daire sayısı %3,3 oranında azalırken, değeri %6,3 oranında artmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen binaların 2016 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 101,0 milyon m2 iken bunun 57,7 milyon m2'si (%57,1) konut, 24,5 milyon m2'si (%24,3) konut dışı ve 18,7 milyon m2'si (%18,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 2016 yılının ilk dokuz ayında 73,8 milyon m2 (%73,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 6,3 milyon m2 (%6,2) ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 87,6 milyon m2 (%86,7) ile en büyük paya sahip olup, bunu 10,9 milyon m2 (%10,8) ile devlet sektörü ve 2,4 milyon m2 (%2,4) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 504.814 dairenin 462.628'i özel sektör, 30.832'si devlet sektörü ve 11.354'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,8 milyon m2 (%19,6) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 8,8 milyon m2 (%8,7) ile Ankara, 6,1 milyon m2 (%6,0) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Şırnak ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 113.291 adet (%22,4) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 38.857 adet (%7,7) ile Ankara ve 32.396 adet (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan Şırnak ve Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde 2016 yılında, bir önceki yıla göre %4 artışla 1.341.453 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Satılan konutların 449.508 adeti ipotekli, 891.945 adeti ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir. 2016 yılında gerçekleşen toplam satışın 631.686 adeti ilk satış, 709.767 adeti ikinci el satıştır. 2016 yılında toplam konut satışlarının 232.428 adeti (%17,3) İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u 144.570 adet (10,8) konut satışı ile Ankara ve 81.316 adet (%6,1) konut ile İzmir takip etmektedir.

Ülke genelinde 2016 yılında satılan konutların 18.189 adeti yabancılara satılmıştır. Yabancılara konut satışı 2016 yılında bir önceki yıla göre %20,3 azalışla gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2016 yılında ilk sırayı 5.811 adet konut ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla 4.352 adet konut satışı ile Antalya, 1.318 adet konut satışı ile Bursa ve 871 adet konut satışı ile Aydın izlemiştir. 2016 yılında ülke uyruklarına göre en çok konut satışı 3.036 konut ile Irak vatandaşlarına yapılmış olup, Irak'ı sırasıyla 1.886 konut ile Suudi Arabistan, 1.744 konut ile Kuveyt, 1.224 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.205 konut ile Afganistan izlemiştir.

Sektörün 2017 yılında gelişim ve büyümeyi olumlu etkilemesi beklenen en önemli faktör konut satışları üzerinde olumlu etki yaratacağı düşünülen ve gözlemlenen 31 Mart 2017'ye kadar devam edecek olan, Emlak Konut GYO projelerinde başlatılan ve başka projelerin de takip ettiği; 20 yıla varan vade ve düşük faiz avantajıdır. Ayrıca 30 Eylül 2017'ye kadar devam edecek olan, 150 m² üzerinde net alana sahip konutlarda KDV oranının %18'den %8'e indirilmiş olması; inşaatı tamamlanmış, hemen teslim edilebilecek net 150 m² üzerindeki konutlar için ciddi bir satış avantajı oluşturmaktadır. Satışı destekleyici bu iki düzenlemenin piyasaları hareketlendirmekte olduğu gözlenmekte olup, bu hareketliliğin devam edeceği öngörülmektedir.

Sektörün 2017 yılında gelişim ve büyümesini olumlu yönde etkileyecek faktörlerden biri de yine önceki yıllarda olduğu gibi, kentsel dönüşümüne bağlı olarak sektöre desteğe devam edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan konutların KDV avantajı gibi nedenlerle kentsel dönüşüm projeleri olması beklenmektedir.

2017 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 sağladığı olanaklar ile sadece konut değil, ticari gayrimenkul alanının da olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Özellikle 2014'ün son çeyreğinde katkılarını gördüğümüz bu yasaların etkilerinin 2015 yılı içinde de artarak devam etmiştir. 2016 yılında yabancılara satışta bir miktar azalma gözlenmiş olsa da 2017 yılı için yabancılara satış için planlanan düzenlemelerle bu satışların yine artarak devam edeceği öngörülmektedir. Bunların yanı sıra, yine 2B yasası ile Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

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

Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri

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

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

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

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

Mali Tablolarile 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 44.044.018TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin konsolide kredi büyüklüğü 31.12.2016 tarihi itibarıyla 18.178.321 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 31.12.2016 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2016 tarihi itibarıyla 98,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 106,0 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 31.12.2016 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,46 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Aralık 2016 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Brüt kar marjı	%15	%17
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%77	%84
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%0,3	%95
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%17	%46

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2016 tarihi itibarıyla 93,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %77'si gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Şirket aktifinde 2016 yılı içinde yapılan arazi satışından dolayı arsa/arazi bulunmamakta olup, para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %0,3 olarak görünmektedir.

Şirketin Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir.

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 dağıtılabılır dönem karı nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır.

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 dağıtabilir.

2016 Yılı Temettü Dağıtım

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

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

A.Okay Karaata Genel Müdür

İş yaşamına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlayan A.Okay Karaata 16 Temmuz 2015 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanmıştır.

Songül Altunpolat Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

İş hayatına 1996 yılında Yapı Kredi Bankası Kredi Kartları Yönetimi'nde uzman yardımcısı olarak başlayan Songül Altunpolat, 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmıştır.

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

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

İştirakimiz ile beraber Şirketimizin 31.12.2016 tarihli konsolide raporları itibarıyla çalışan sayısı 36 kişi olup, kıdem tazminatı yükümlülüğü 406.596 TL'dir.

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

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

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür 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 2016 tarihi itibarıyla Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.050.000 TL'dir (31 Aralık 2015: 1.156.965 TL). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.752.840 TL'dir (31 Aralık 2015: 1.807.045 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:

2016 yılı içinde önemli bir değişiklik gerçekleşmemiştir. Ancak raporlama tarihi sonrası 17 Ocak 2017 tarih ve 29951 sayılı Resmi Gazete ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1b) yayımlanmış olup, söz konusu Tebliğ yayımı tarihinde 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.

2016 yılında yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve şirketin mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının tamamlanması sonrasında uygulamaya geçilmesi planlanmaktadır. Aşağıda şirketimiz bünyesinde kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülen kapsamlı çalışmalar ve ilgili bölümlerde henüz uyum sağlanamayan ilkeler ve varsa bundan kaynaklanan çıkar çatışmaları açıklanmıştır.

2016 yılı içinde Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmaların başında SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili yeni düzenlemelerini içeren Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak hazırlanan tebliğlere uyum çalışmaları gelmektedir. Yönetim Kurulumuz ve yönetim kurulu komitelerimiz Kurumsal Yönetim Tebliği'ndeki düzenlemelere uygun olarak oluşturulmuştur. Kurulan yönetim kurulu komiteleri etkin olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ücret politikası belirlenerek genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuştur. Hazırlanan genel kurul bilgilendirme dokümanı ile ilkelere açıklanması zorunlu olan, ortaklık yapısı ve oy hakları, Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıklarımızın şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri gibi genel kurul bilgileri, Yönetim Kurulu üye adayları özgeçmişleri, yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ücret politikası, ve açıklanması gereken bilgiler genel kuruldan 3 hafta önce yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirketimiz kurumsal internet sitesi ve faaliyet raporu gözden geçirilerek, ilkelere tam uyum açısından gerekli revizyonlar gerçekleştirilmiştir.

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerinden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere, yukarıda belirtilen gerekçelerle henüz tam uyum sağlanamamıştır. Konuya ilişkin detaylı bilgiler aşağıda ilgili bölümlerde yer almaktadır. Söz konusu ilkelere uyulmamasından kaynaklanan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, aşağıda 2.4 numaralı bölümde yer alan imtiyazlar esas sözleşmemizde düzenlenmiştir.

1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, mevzuattaki genel düzenlemeler çerçevesinde haklar sağlanmıştır.

4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; aşağıda 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının %25'den az olmayacak şekilde bir hedef belirleme çalışmalarını sürdürmekte olup, bu hedefe belirlenen süreçte ulaşılması konusunda Yönetim Kurulu yıllık değerlendirme çalışmaları yaparak gelişmeleri değerlendirecektir.

4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak; aşağıda 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır;

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu Üyeleri'mizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Ancak birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve işbirliği imkanlarını artırmaktadır.

4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; finansal tablo dipnotlarında Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

Önümüzdeki dönemde de İkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri:

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

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

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

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

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

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

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

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

Yatırımcı İlişkileri Sorumluları:

Songül Altunpolat – Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı, 26.12.2016 tarih ve 2016/52 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile 31.12.2016 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılan Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı Sn. Bahar Tunçel Uslu'nun yerine 01.01.2017 tarihi itibarıyla atanmıştır.

Tel: 0 212 380 16 80

Faks: 0 212 380 16 81

Ekin Biçen Öcal–Yatırımcı İlişkileri ve Finansal Raporlama Yönetmeni, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (Lisans No: 203775), Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı (Lisans No:700903), Kredi Derecelendirme Lisansı (Lisans No: 601195)

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

Nilay Özbir Muhasebe Müdürü, 21.04.2016 tarih ve 2016/29 ile 2016/31 sayılı Yönetim Kurulu kararları ile 20.04.2016 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılan Sn. Ekrem Semih Baştağ'ın yerine atanmıştır.

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

2.1.1. Yatırımcı İlişkileri Bölüm Faaliyetleri Hakkında Bilgi

2016 yılı içinde analist/yatırımcılar ile görüşmeler yapılmış ve mevcut pay sahiplerinin ya da potansiyel yatırımcıların güncel gelişmeler konusunda daha iyi bilgilendirilmesi sağlanmıştır. 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 bilginiz dahilinde Şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'ne istinaden, 01.12.2016 tarih ve 2016/50 no'lu Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu'na Bölüm faaliyetlerine ilişkin 2016 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
- Şirket iştiraki Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. ile birleşme işlemleri
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Borsada işlem gören hisselerimizin fiyat performansıyla ilgili sorular
- 2015 ve 2016 yıllarında gerçekleşen gayrimenkul satışları hakkındaki sorular
- Şirket'e açılmış çeşitli davalar hakkındaki sorular
- SPK'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'ne ilişkin 21.07.2016 tarihli duyurusu ve 25.07.2016 tarihinde yapılan ek açıklamaları

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. 2016 Yılında Bilgi Edinme Talepleri

Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında ayırım yapılmamakta olup, ticari sır niteliğindeki dışındaki tüm bilgiler pay sahipleri ile paylaşılmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne intikal eden sorular, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, ilgili olduğu konunun en yetkili kişisi ile görüşülerek gerek telefon gerek yazılı gerekse elektronik ortamda cevaplandırılmaktadır. Bu raporun 3.1 nolu bölümünde açıklandığı üzere, kurumsal internet sitesinde pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi ve açıklamaya yer verilmiştir.

Bu kapsamda 2016 yılında gelen 50 civarında yatırımcı soruları telefon ve e-posta yoluyla cevaplanmıştır.

2.2.2. Özel Denetçi Talep Hakkı

Esas 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. 08.09.2016 tarih ve 2016/44 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile de Şirketimizin 2017 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (A member of PricewaterhouseCoopers) seçilmesine ve bu seçimin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

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

2.3.1. 2016 yılında Yapılan Genel Kurullar

21 Mart 2016 tarihinde yapılan 2015 Faaliyet yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, %54,04 nisapla Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında gerçekleşmiştir. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 maddesi uyarınca elektronik ortamda ve kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir. Genel Kurulumuz T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde yapılmaktadır.

2.3.2. Davet ve İlanlar

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurul'un yapılması için Yönetim Kurulu kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) A.Ş.'nin E-Yönet 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 sözleşmede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleriyle ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyelerle ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirket ve önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının şirketin faaliyetini önemli ölçüde etkileyebilecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişim ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve internet sitesinde pay sahiplerinin en kolay yolla ulaşacağı şekilde incelemelerine açık tutulmaktadır.

2.3.3. Oy Kullanma Yöntemleri

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

2.3.4. Genel Kurula Katılım Esasları

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

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

2015 Yılı Olağan Genel Kurul'unda, Şirket'in herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş olup; 2016 yılında yapılacak bağışların üst sınırının 50.000,-TL olması oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

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

2.3.5. Toplantı Tutanakları

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

2.3.6. Özellikli İşlemler

Şirket'in sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar ile II.17.1 sayılı tebliğ uyarınca Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlemler Genel Kurul tarafından verilmektedir. Şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle mal varlığı alımı, satımı gibi önemli nitelikteki Şirket'in rutin faaliyetlerinin bir parçası olan kararlar için Genel Kurul'u toplantıya çağırarak pratikte mümkün olamayacağından; şirket esas sözleşmesi çerçevesinde; bu tarz kararlar Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır. 12.04.2016 tarih ve 2016/27 no'lu Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'in sermayesine %100 oranında iştirak etmiş olduğu doğrudan bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 134'üncü ile 158'inci maddeleri ve ilgili diğer hükümleri; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK")'nın 19 ve 20'nci maddeleri ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın "Birleşme ve Bölünme Tebliği" ile "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle, Şirket bünyesinde birleşilmesine; Şirket'in, devrolacak Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirket'nin oy hakkı veren paylarının tamamına sahip tek ortak olduğundan, Birleşme İşlemi'nin TTK'nun 155 ve 156'ncı maddeleri ile SPK'nın Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin 13'üncü maddesi kapsamında "kolaylaştırılmış usulde birleşme" hükümleri dahilinde yürütülmesine ve bu kapsamda Türk Ticaret Kanunu'nun 156'ncı maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde 147'nci maddede öngörülen birleşme raporu düzenlenmemesine, 149'uncu maddede düzenlenen inceleme hakkının sağlanmamasına, 151'inci maddede düzenlenen birleşmeye taraf şirketlerin Genel Kurullarının onayı olmaksızın Birleşmenin gerçekleştirilmesine, SPK'nın Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13'üncü maddesinde yer alan bağımsız denetim raporunun, uzman kuruluş raporunun ve birleşme raporunun düzenlenmemesine karar verilmiş olup; söz konusu birleşme işlemi 09.08.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadırlar. 2016 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren bir işlem olmamıştır.

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 sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Şirketimiz, Genel Kurul toplantılarında oy hakkının kullanılması bakımından kurumsal temsile önem verir ve kurumsal temsilin işlerliğini sağlayacak önlemleri alır. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin beraberinde bir hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

2.4.3. Oylama Yöntemi

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

2.4.4. Azlık Hakları

Şirketimizde TTK ve SPK düzenlemelerine uygun olarak azlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 2016 yılında Şirketimiz'e bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır. 1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, mevzuattaki genel düzenlemeler çerçevesinde haklar sağlanmıştır.

2.5. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

2.5.1. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurulda belirlenmektedir. Kar dağıtım politikası ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen detayları içeren yıllık kar dağıtım önerisi faaliyet raporunda yer almakta, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta, ayrıca kar dağıtım tarihçesi ve sermaye artırımlarına ilişkin detaylı bilgiler ile birlikte şirketimizin internet sitesinde kamuya duyurulmaktadır. Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmemizin kar 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 Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

2.5.2. Kar Dağıtım Zamanı

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

2.6. Payların Devri

Şirket paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, Esas Sözleşmemizde pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıracı 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 bilgileri yer almaktadır. İnternet sitemizde yer alan bilgilerin içeriğini yansıtacak ve yeterli bilgiyi uluslararası yatırımcılara verebilecek şekilde İngilizce olarak hazırlanan bilgilere de Şirketin web sayfasında yer vermeye çalışılır.

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

- Kuruma ait detaylı bilgiler
- Stratejik hedef ve ilkeler
- Yönetim Kurulu üyeleri ve şirket üst yönetimi hakkında bilgi
- Şirketin ortaklık yapısı
- Şirket esas sözleşmesi

- Ticaret sicil bilgileri
- Projeler ve şirkete ilişkin özet bilgiler
- Periyodik finansal tablolar, finansal bilgiler, göstergeler ve analiz raporları
- Faaliyet raporları
- Basın açıklamaları
- KAP’da yapılan özel durum açıklamaları
- Hisse senedi ve performansına ilişkin bilgi, grafikler
- Yatırımcı sunumları ve bültenler
- Genel Kurul davet metni, toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar cetveli
- Vekaletname örneği
- Kurumsal Yönetim uygulamaları ve uyum raporu
- Kâr dağıtım politikası, tarihçesi ve sermaye artırımları
- Bilgilendirme politikası
- Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası
- Etik Kurallar ve Çalışma İlkeleri
- Ücret Politikası
- Kolaylaştırılmış Birleşme

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

3.1.1. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

Ortaklarımızın Adı	İştirak Yüzdesi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Grubu	Türü
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	26,01	10.404.000,00	10.404.000,00	A	Nama
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş	7,78	3.115.999,98	3.115.999,98	A	Nama
Murat Koray	5,00	2.000.000,01	2.000.000,01	A	Nama
Selim Koray	5,00	2.000.000,00	2.000.000,01	A	Nama
Semra Turgut	5,00	2.000.000,00	2.000.000,00	A	Nama
Süleyman Yerçil	0,80	320.000,00	320.000,00	A	Nama
Nurşin Gönül **	0,34	133.360,00	133.360,00	A	Nama
Mustafa Ayhan Gönül **	0,33	133.320,00	133.320,00	A	Nama
Mustafa Sinan Gönül **	0,33	133.320,00	133.320,00	A	Nama
Burçin Bahadır Erdoğan ***	0,15	60.000,00	60.000,00	A	Nama
Burcu Erdoğan Gönül ***	0,15	60.000,00	60.000,00	A	Nama
Gülümser Erdoğan ***	0,10	40.000,00	40.000,00	A	Nama
Necdet Öztürk	0,01	1,00	1,00	A	Nama
Halka açık kısım	49,00	19.600.000,00	19.600.000,00	B	Hamiline
Toplam	100,00	40.000.000,00	40.000.000,00		

*Yapı ve Kredi Bankası, halka açık “B” tipi hisselerimizden de %4.44 oranında satın aldığından A ve B tipi hisseleri toplamının oranı %30.45 seviyesindedir.

**Şirket ortaklarından Mustafa Zeki Gönül’ün vefatı nedeniyle 400.000 TL nominal değerli hisseleri kanuni varisçileri olan, Nurşin Gönül, Mustafa Ayhan Gönül ve Mustafa Sinan Gönül’e devredilmiştir.

***Şirket ortaklarından Zeynel Abidin Erdoğan’ın vefatı nedeniyle 160.000 TL nominal değerli hisseleri kanuni varisçileri olan Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül ve Gülümser Erdoğan’a devredilmiştir.

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 yapıp hemen uygulamaya geçirilmesi için azami gayret gösterilmekte ve müşteri memnuniyetine yönelik iyileştirme hedefleri şirket yönetimlerinin performans hedeflerine yansıtılmaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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

Bu amaca yönelik olarak İnsan Kaynakları Politikaları çerçevesinde Şirketimiz,

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

4.3.1. İnsan Kaynakları Politikasının Uygulanması

Yapı Kredi Koray çalışanlarına değer verir ve çalışan haklarına saygılı davranır. İşe alırken çalışanlar ile yapılan sözleşmede, şirketin ve çalışanın karşılıklı sorumluluklarının, çalışma standartlarının tanımlandığı Personel Yönetmeliği'nde çalışanın işe alımından işten ayrılışına kadar insan kaynaklarına yönelik tüm süreçler yer almaktadır. İnsan Kaynakları Birimi, insan kaynakları politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. 2016 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 açılmamış ve içinde olduğumuz sektör ve faaliyetlerimiz dolayısıyla da şirketimizin çevresel etki değerlendirmesiyle ilgili bir rapor çalışması olmamıştır. Şirketimizin etik kuralları ise faaliyet raporları içinde kamuya açıklanmakta ve internet sayfamızda yer almaktadır.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yapı Kredi Koray'ın, Yönetim Kurulu yapısı SPK tarafından belirlenen ilkelere uymaktadır. Şirketimizin Yönetim Kurulu'ndaki tüm üyeler icrada görevli olmayan üyelerimiz olup; Sayın Adil Öztoprak, Sinan 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 17 Şubat 2016 tarihinde sunulan; 16 Şubat 2016 tarihli Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite Raporu'nda bağımsız üye sayısı üç olup, bu kişilerin adaylık beyanları ve özgeçmişleri söz konusu rapor doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun yine 17 Şubat 2016 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 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.

5.1.1. Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır:

H. Faik Açıklan: Yönetim Kurulu Başkanı, İcrada görevli değil, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. CEO, 21 Mart 2016 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, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olup 21 Mart 2016 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 A.Ş. CFO, 21 Mart 2016 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Niccolò Ubertalli: Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Genel Müdür Vekili, 21 Mart 2016 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, 21 Mart 2016 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

H. Murat Çekici: Yönetim Kurulu Üyesi, İcrada görevli değil, Koray Grubu'nda Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür, 21 Mart 2016 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) ve Risk Yönetim Komitesi Üyesi olup 21 Mart 2016 tarihli Genel Kurul'da bir sonraki Olağan Genel Kurul'a kadar görev yapmak için seçilmiştir.

Sinan Erözlü: Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık Kurumsal Finansman Müdürü, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkanı) ve Risk Yönetim Komitesi Üyesi (Başkanı) olup 21 Mart 2016 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 21 Mart 2016 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

2016 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. Bağımsız Yönetim Kurulu üye seçimleri Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedür göz önüne alınarak gerçekleştirilir.

5.1.3. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Görev Almaları

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

H. Faik Açıkalın: Yönetim Kurulu Başkanı, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Genel Müdürü, Koç Finansal Hizmetler A.Ş. İcra Başkanı ve Murahhas Üyesi, Koç Holding A.Ş. Bankacılık ve Sigorta Grubu Başkanlığı, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. mali iştirakleri Yönetim Kurulu Başkanlıkları ve Başkan Vekillikleri

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

Ahmet Ashaboğlu: Yönetim Kurulu Üyesi, Koç Holding A.Ş. CFO, Koç Grubu şirketleri Yönetim Kurulu Üyelikleri, Koç Finansal Hizmetler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi

Niccolò Ubertaini:Yönetim Kurulu Üyesi, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Koç Finansal Hizmetler A.Ş. İcra Başkanı Vekili ve Murahhas Üyesi, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. mali iştirakleri Yönetim Kurulu Başkan Vekillikleri ve Üyelikleri

Selim Koray:Yönetim Kurulu Üyesi, Koray İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı

H.Murat Çekici:Yönetim Kurulu Üyesi, Koray Grubu'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. Genel Müdürü

Adil Öztoprak:Yönetim Kurulu Üyesi, Bağımsız Üye, Yeminli Mali Müşavir; Koç Finansal Hizmetler A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

5.1.4. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

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

5.1.5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun Faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu, SPK'nın ilgili mevzuatı ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yapılan tüm ilişkili taraf işlemleri SPK'nın Seri: IV,No:52 ve Seri: II.17.1 Tebliğleri çerçevesinde gerçekleştirilir. 2016 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 10.000.000 TL karşılığı sigorta yaptırılmıştır.

5.2.1. Gündemin Belirlenmesi ve Toplantıya Çağrı

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

5.2.2. Yönetim Kurulu Sekreteryası

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

5.2.3. Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2016 yılı içinde aldığı karar sayısı 54 olmuştur.

5.2.4. Yönetim Kurulu Toplantılarında Karşı Oylar

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

5.2.5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Toplantıya Fiilen Katılımı

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

5.2.6. Ağırlıklı Oy-Veto Hakkı

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

5.2.7. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

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

5.3. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

5.3.1. Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi, 2016 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 7 kez toplanmıştır.

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

5.3.2. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine eder. Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden seçilmekte olup, gereğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilebilir. Yönetim kurulu yapılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

5.3.3. Risk Yönetim Komitesi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim Komitesi, 2016 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır. Risk yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetimi Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir.

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

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

5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini "Risk Yönetim Komitesi" adı altında 27 Temmuz 2014 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2016 yılı içerisinde altı defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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

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

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

- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in genel ve özel yetkilendirmesine dayanarak yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve işlemlerin yapılışını kontrol etmek.
- Görevlerin fonksiyonel ayırımının 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.

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

2015/ 22 sayı ve 22.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış olan İç Kontrol Departmanı İç Yönetmeliği 2016/ 01 sayı ve 04.01.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 2016 faaliyet dönemi içinde revize edilmiştir.

2016/ 18 sayı ve 29.02.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile revize edilen Disiplin Yönetmeliği onaylanmıştır.

5.5. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

5.5.1. Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

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

Misyonumuz

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

Vizyonumuz

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

5.5.2. Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

5.5.3. Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

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

Yönetim Kurulu üyeleri ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticiler için Ücret Politikası çerçevesinde yapılan ödemeler toplamı her yıl Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak şekilde olmasına özen gösterilir. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel olarak faaliyet raporları ve mali tablo dipnotları vasıtasıyla düzenli olarak kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Şirketimizin "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için Ücret Politikası" ilk olarak 16 Mart 2012 tarihli olağan genel kurulumuzdan üç hafta önce yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile kurumsal internet sitemizde ortaklarımızın incelemesine sunulmuş ve bu genel kurulu takiben uygulamaya alınmıştır.

Söz konusu politika yenilenerek 17 Mart 2015 tarihinde toplanan olağan genel kurulumuzdan üç hafta önce "Bilgilendirme Dokümanı" vasıtasıyla kurumsal internet sitemizde ortaklarımızın incelemesine sunulmuş ve ilgili genel kurulu takiben uygulamaya alınmıştır.

21 Mart 2016 tarihli Genel Kurulumuz öncesi ilgili politika yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuş olup; gerçekleşen genel kurulda yeniden onaylanmıştır. Söz konusu politika 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, Merkezi Kayıt Kuruluşu’nun e-Yönet ile Elektronik Genel Kurul Sistemi ve www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde yapılmakta, ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanmaktadır. Genel Kurul toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır. Genel Kurul toplantılarımız genellikle Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır. Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle 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 bulunulmaktadır.

Şirket Etik Kuralları

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

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

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

Şirket ile Çalışan İlişkileri

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

Bu çerçevede;

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

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

Çalışanların Uyması Gereken Etik Davranış Kuralları

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

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

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

Kredi Riski

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

Faiz Oranı Riski

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

Likidite Riski

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

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

Döviz Kuru Riski

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

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortakları ve diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikaları sağlayabilmektir. Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını 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 ertelen 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 Kuruluma tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır.

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

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

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

Risk Yönetimi ve Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları

Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, borç/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 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 2016 yılı içinde altı defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 21 Mart 2016 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 25 Mart 2016 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü'nün ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Adil Giray Öztoprak'ın atanmasına karar verilmiştir.

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 3 yıllık iş planları iç kontrol tarafından denetlenmiş ve planlar ile mevcut faaliyet yılı için yapılan bütçe gerekli prosedürler dahilinde kontrol edilmiş olup olumsuz bir bulguya rastlanmamıştır. Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Komite tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 31.12.2016 itibarıyla yıl içinde olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2016 yılında 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.

2016 yılı 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 yapılmasını kontrol etmek.
- Görevlerin fonksiyonel ayırımının yapıp yapılmadığını; çift aşamalı çapraz kontrol ve imza usullerinin tesis edilip edilmediğini; ve belirli limitlerin üzerindeki işlemler için onay verme seviyeleri de dahil olmak üzere yetkilendirme ve sorumlulukların açıkça tanımlanıp tanımlanmadığını kontrol etmek.
- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak.
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemek.
- Konsolide mali tablolar verileri ile bilgilerin doğruluğunu kontrol etmek amacıyla gerekli süreçleri oluşturup kontrollerini yapmak.

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

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

2015/ 22 sayı ve 22.04.2015 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmış olan İç Kontrol Departmanı İç Yönetmeliği 2016/ 01 sayı ve 04.01.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile 2016 faaliyet dönemi içinde revize edilmiştir.

Genel Kurul

2015 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 21 Mart 2016 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurul'u'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi 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 2017 tarihli Rapor'da "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortaklarının ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2016 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

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 değerlendirme raporu 27.12.2016 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. hazırlanmıştır.

Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulun emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan nihai değeri 4.920.000 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, "Kagir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, ve tümü "Konut" vasıflı Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan 23, 43, ve 76 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan toplam 3 adet konuta ait TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 28.12.2016 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 5.070.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de konumlu söz konusu 4 adet konutun toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Birim Değer (USD/m²)	Toplam Değer (USD)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	3.650	438.000
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	4,350	435.000
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	4,750	570.000
Yaklaşık Toplam Değeri			USD	1.443.000
Yaklaşık Toplam Değeri			TL	5.070.000(*)

(*) 27.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD=3,5135 TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD= 3,5198 TL olarak esas alınmıştır.

Şirket Levent Loft Bahçe'de yer almakta olan ve 30.12.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerleme raporunda toplam değeri 1.989.346 TL olarak takdir edilmiş 51 No'lu Bağımsız Bölümün satışını ve tapu devrini 18.02.2016 tarihinde gerçekleştirmiş olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanmış olan Şirket finansallarında ve ilgili portföy tablolarına bu tutarı dahil etmemiştir.

Bomonti Apartman:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tamamı "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu 9 adet bağımsız bölümün 28.12.2016 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.tarafından yapılan değerleme raporunda emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değeri 7.910.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	BRÜT	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TOPLAM DEĞER TL
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	7.400	973.692
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	7.500	974.475
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	8.000	754.160
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	8.000	749.680
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	7.500	1.038.525
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	8.200	768.422
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	8.200	759.976
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	7.700	793.947
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	7.250	1.093.880
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			TL	7.906.757
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			TL	7.910.000(*)
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ			USD	2.250.000

(*) 27.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD=3,5135 TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD= 3,5198 TL olarak esas alınmıştır.

Ankara- Çankaya:

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m² yüzölçümlü 21 parsel no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri; 11 katlı betonarme C blok mesken; 11 katlı betonarme D blok mesken; 9 katlı betonarme E blok mesken; 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ile Arsası bünyesinde yer alan 42 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 07.11.2016 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan 84.149.210 TL tutarın (27.09.2005 tarih, 74566 no'lu Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi'ne göre arsa sahipleri %54, yatırımcı %46 ile hasılat paylaşım oranına sahiptir) Şirket'in hissesine düşen taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, , 4204,50 m² yüzölçümlü 48 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 13.12.2016 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 3.540.000 TL ve 3.720.000 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 Satış Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
11. Kat 30 Nolu B.B.Değeri	340	10.415	3.540.000
17. Kat 42 Nolu B.B.Değeri	340	10.935	3.720.000

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler**1. Ankara Çankaya Projesi**

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E.- 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

2. Ankara Ankara Projesi

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

Söz konusu projede portföy tablosu tarihi itibarıyla 2016 yılındagerçekleşen iki adet bağımsız ünite satışı sonrası herhangi bir gayrimenkul yer almazken; projeye ilişkin kiracı da bulunmamaktadır. En son 30.12.2015 tarihinde değerlemesi yapılan ancak 18 Mayıs 2016 tarihinde satışı ve tapu devri yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok No.45'de Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre hasılat paylaşımı (Yapı Kredi'nin payı %57) bulunmaktadır. 30.12.2015 tarihli değerlendirme raporunda yer alan ancak 9 Şubat 2016 tarihinde satışı ve tapu devri yapılan B2 blok No.44 no'lu bağımsız bölümün ise ilgili değerlendirme raporunda yer alan söz konusu protoköle göre tamamı Şirketimize aittir. İlgili daireler 31.12.2016 tarihli portföy tablosuna dahil edilmemiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket'in müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini karar altına almıştır.

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirket lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27.12.2016 tarihinde reddedilmiş olup; karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Böylelikle Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleşmiştir.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu, bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir. Bu koşullar altında, Ankara-Ankara projesiyle ilgili idarenin aldığı yıkım kararının, taşınmaz bedelleri ödenmeden uygulanamayacağı, dolayısıyla mevcut durumda Şirket'e yansıtacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

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

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

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 esas sayısı ile Sn. Eray Yay tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 14 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu, ilgili tüketici davasında, Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 13 Ekim 2015'de görülen bir sonraki duruşmasında ise; ilgili mahkeme, Şirketimiz lehine red kararı ile sonuçlanarak kesinleşen 2011/516 esas sayılı dava dosyasının tetkikine karar vermiştir. Davanın 16 Şubat 2016 tarihinde görülen duruşmasında, hakim değişikliği nedeniyle duruşma dosyası tevzi edilmiş, taraf vekilleri tarafından sunulan mazeret dilekçesi kabul edilmiştir. 22 Eylül 2016 tarihli duruşmada Ankara 7. Tüketici Mahkemesi, hakim değişikliği nedeni ile dosyanın incelemeye alınmasına ve bir sonraki duruşmanın 17 Ocak 2017 tarihinde yapılmasına karar vermiştir. Söz konusu davanın 17 Ocak 2017 tarihinde görülen duruşmasında ise Ankara 7. Tüketici Mahkemesi hakim değişikliği nedeniyle dosyanın incelemeye alınmasına ve bu nedenle duruşmanın 30 Mayıs 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/485 sayılı dosya ile Sn. M. Burak Başkale tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyası ve Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dosyasında verilen kararların kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği, daha sonra ilgili dava dosyasına, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı davasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin sunulduğu ve 1 Aralık 2015 tarihinde görülen duruşmada ise Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nin, davanın, red kararına karşı temyiz yolu açık olmak üzere Şirketimiz lehine reddine karar verdiği Şirketimize tebliğ edilmiş olup, 12 Ocak 2016 tarihinde karşı tarafın temyiz başvurusunda bulunduğu öğrenilmiştir. En son T.C. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Tebligat Bölümü'nden 21 Aralık 2016 tarihinde alınan çağrı kağıdı ile söz konusu davanın Yargıtay duruşmasının 9 Mayıs 2017 tarihinde T.C. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nde 2016/1343 numaralı dosya üzerinden gerçekleştirileceği bilgisi alınmıştır.

Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen ve Sn. Mete Önal tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden açılmış olan davalarda; Ankara 2. Tüketici Mahkemesi, bekletici mesele yapılan Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasına kesinleşme şerhi verilerek gönderilmesi için acele müzekkere yazılmasına karar vermiştir. 6 Ekim 2015'de görülen davaların bir sonraki duruşmalarında; ilgili mahkeme kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde temyiz edilmesi halinde, Yargıtay yolu açık olmak üzere, davanın, Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. 20 Kasım 2015 tarihinde davanın Şirketimiz lehine reddi gerekçeli kararına karşı Sn. Mete Önal'ın temyiz yoluna başvurmuş olduğu bilgisi edinilmiştir. 3 Kasım 2016 tarihinde ise Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Tebligat Bölümü tarafından ve 2015/39295 numaralı dosya üzerinden 7 Mart 2017 tarihinde yapılacak olan duruşma günü Şirketimize tebliğ edilmiştir.

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde 2013/148 sayılı dosya ile Sn. Filiz Direkçi tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararının kesinleşme sonucuna kadar beklenmesine karar verildiği; daha sonra ise Sn. Filiz Direkçi vekilleri tarafından Şirketimiz'e karşı açılan söz konusu davanın 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmasına, Sn. Filiz Direkçi vekilleri mazeretsiz olarak katılmadıklarından ve yargılama sürecinde bu durum ikinci kez gerçekleştiğinden, Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin, Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.320/4 hükmü uyarınca, gerekçeli kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde temyizi kabil olmak üzere, davanın açılmamış sayılmasına karar verdiği bilgisi edinilmiştir. Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin vermiş olduğu davanın açılmamış sayılması kararı, Şirketimiz lehine kesinleşmiş olup, dava dosyasına Şirketimiz tarafından sunulmuş olan 1.000.000-TL bedelli Banka Teminat Mektubu, 11.08.2015 tarihinde iade alınmıştır. Dava dosyası, bu şekilde, Şirketimiz lehine kapanmıştır.

Böylece, daha önce Ankara 6. ve 7. Tüketici Mahkemeleri'nde devam eden 3 dava için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiş iken; 2 davanın kazanılmasının 2015 yılı içinde kesinleşmesi ile 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, devam eden davaya ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'ye inmiştir.

Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nde daire sahipleri Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Arif Ünal Mercimek, Sn. Ayşe Ece Ungan, Sn. Sibel Dumanlı, Sn. Nilgün Altuniç tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/2626, 2012/488, 2011/678, 2011/464 ve 2011/347 sayılı dosyalar ile açılmış davalarda; Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dosyasının Yargıtay'dan dönüşünün beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla görülen duruşmalarında Ankara 4. Tüketici Mahkemesi yargılamaya devam edilmesi yönünde karar vermiştir. Söz konusu davanın 15 Nisan 2016 tarihinde görülen davasında, Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, davacıya ilgili celsede aldığı dilekçeyi inceleyip beyanda bulunmak üzere ve taraflara 4. Hukuk Dairesi'nin 2005/920 sayılı karar ile 1 Şubat 2016 tarihli Yargıtay kararını inceleyip beyanda bulunmak üzere süre verilmesine karar vermiştir. Davaların bir sonraki duruşma tarihi 7 Ekim 2016 olarak kararlaştırılmıştır. Sn. Sibel Dumanlı tarafından açılmış 2011/464 sayılı davanın 7 Ekim 2016 tarihli duruşmasında; Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, Şirket'imizin husumet itirazı reddine, davanın kısmen kabul kısmen reddi ile karar vermiştir. Karara karşı gerekçeli kararın tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde Bölge Adliye Mahkemesine istinaf yoluna başvurulması mümkün olup, söz konusu davaya ilişkin gerekçeli karar 6. Şubat 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Yargı süreci devam etmektedir. 7 Ekim 2016 tarihinde Ankara 4. Tüketici Mahkemesi görülen ve Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Ayşe Ece Ungan, ile Sn. Nilgün Altuniç tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış yukarıda bahsedilen diğer tüketici davalarına ilişkin olarak, ilgili mahkeme aynı tarihte 2011/464 esas sayılı dosyasında verdiği kısmen kabul kısmen red kararının bekletici mesele yapılmasına ve duruşma günlerinin 10 Mart 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, 2012/488 esas sayılı dosya üzerinden görülmekte olan ve Sn. Arif Ünal Mercimek tarafından açılmış davaya yönelik olarak da; 7 Ekim 2016 tarihinde, feragat nedeni ile davanın reddine, mahkeme masraflarının davacı üzerine bırakılmasına ve tüm taraflar lehine vekalet ücreti takdirine yer olmadığına karar tebliğinden itibaren 2 hafta içerisinde İstinaf yargı yolu (Ankara Bölge Adliye Mahkemeleri) açık olmak üzere karar vermiştir; UYAP sistemi üzerinden 7 Aralık 2016 tarihinde öğrenilmiş olan; Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nin 5 Aralık 2016 tarih ve 2016/1100 Karar No'lu Kesinleşme Şerhi; ilgili mahkemece verilen 7 Ekim 2016 tarihli "feragat nedeni ile davanın reddi" şeklindeki hükmün, tarafların kararı temyiz etmemesi üzerine, 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiş olup; söz konusu kesinleşme şerhi ile de tasdik edilmiştir.

Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/611 sayılı dosya ile Sn. Asuman Akkaya tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine karar verildiği; 18 Haziran 2015 tarihinde görülen davada ise, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nin, Ankara Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararının kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine karar verdiği bilgisi edinilmiştir. Söz konusu davanın 26 Kasım 2015 tarihinde görülen duruşmasında; Ankara 5. Tüketici Mahkemesi, temyiz incelemesi Danıştay 14. Dairesi'nin 2014/8703E. sayılı dosya üzerinden devam etmekte olan Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine ve bir sonraki duruşmanın 31 Mart 2016 tarihinde yapılmasına karar verdiği bilgisi öğrenilmiştir. 31 Mart 2016 tarihinde görülmesi gereken dava mazeret nedeniyle gerçekleştirilmemiş ve 30 Haziran 2016 tarihine ertelenen duruşmasında; Mahkemenin, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine devam edilmesine karar verdiği ve bir sonraki dava tarihini 29 Kasım 2016 olarak belirlediği bilgisi Şirket'e tebliğ edilmiştir. 29 Kasım 2016 tarihinde görülen davada, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi tarafından; Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine ve bir sonraki duruşmanın 23 Mart 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir.

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan 2013/1915 esas sayılı dosya ile Sn. Yalçın Atlı (A blok, 31 no.lu daire sahibi) tarafından açılmış tüketici davasının 3 Haziran 2015 tarihli duruşmasında, Ankara 6. Tüketici Mahkemesi, davanın, gerekçeli kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde temyizi kabil olmak üzere, Şirketimiz lehine reddine karar verdiği; Gerekçeli Karar'da, Şirketimiz'in inşaat ruhsatı, sözleşme hükümleri ve imar planına uygun bir şekilde edim yükümlülüğünü yerine getirdiği, taşınmazın tapu devrini bilahare yaptığı, bilahare ihbar olunan idarece yıkım kararının alınmasında davalılara yüklenebilir bir kusurun ve hukuka aykırı bir durumun söz konusu olmadığı, davacının oluştuğunu iddia ettiği maddi ve manevi zararlar konusunda sorumlu idari makamlara yönelik hak arama hürriyetinin mevcut olduğu, ancak iddia olunan zarardan Şirketimiz'in sorumlu tutulamayacağı hüküm altına alınmıştır. Daha önce UYAP Sistemi üzerinden temin edilen söz konusu gerekçeli karar aslı, 20 Ağustos 2015 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiş olup, Sn. Yalçın Atlı tarafından Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/1915 esas, 2015/1143K sayılı kararına istinaden temyiz yoluna başvuru dilekçesi verildiği bilgisi 4 Eylül 2015 tarihinde öğrenilmiştir.

Sn. Gözde Gürgün-Emine Hale Gürgün (C blok, 23 nolu daire sahibi) tarafından Şirketimiz'e karşı İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi nezdinde açılan 2011/813 esas dosya sayılı davada; Mahkeme, Ankara-Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararının kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine, taraf vekillerince karar örnekleri sunulduğunda taraflara yeni duruşma gününün ayrıca tebliğine karar verdiği bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan 2013/2605 esas sayılı dosya ile Sn. İlhan Kalay (A blok, 32 nolu daire sahibi) tarafından açılmış tüketici davasında; Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesi ile Şirketimiz lehine yıkım kararını iptal eden Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklendiği, ilgili dava dosyasına, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı davasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 12 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu bilgisi edinilmiş olup, davanın 1 Aralık 2015 tarihinde yapılan bir sonraki duruşmasında Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nin, davanın, red kararına karşı temyiz yolu açık olmak üzere, Şirketimiz lehine reddine karar verdiği bilgisi Şirketimize tebliğ edilmiştir. 12 Ocak 2016 tarihinde ise karşı tarafın son karara ilişkin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

3. Elit Residence

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. İlgili bölüm kiralanmış durumdadır. Şirket 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. Levent Loft Bahçe Daireleri

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

Bu 5 adet bağımsız bölümden KDV Hariç 775.750 USD (1.796.172 TL) ekspertiz değerli; 6. Kat 28 No.lu konut, 21 Temmuz 2015 tarihinde KDV Hariç 880.000 USD (2.340.800 TL) bedelle satılmış ve tapu devri gerçekleşmiştir. KDV Hariç 684.000 USD (1.989.346 TL) ekspertiz değerli; 12. Kat 51 No.lu konut ise 18 Şubat 2016 tarihinde KDV Hariç 702.970 USD (2.134.358 TL) bedelle satılmış ve tapu devri gerçekleşmiştir.

Levent Loft Bahçe'de bulunan diğer 3 dairemizin 2 tanesi rapor tarihi itibarıyla kiralanmış durumdadır. Ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kiralanmamış boş daire de 17 Ekim 2016 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı ile kiraya verilmiştir.

6. Kağıthane Ofis Park

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 Aralık 2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve projenin iskan izni alınıp, Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devirleri de 8 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirketin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

				Yeniden düzenlenmiş
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	18.039.255	14.848.759
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	75.334.729	146.993.119
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.862.956	13.390.354
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	98.442.281	175.437.573
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	18.178.321	84.191.945
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	61.931.474	71.345.486
	Diğer Kaynaklar		18.332.486	19.900.142
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	98.442.281	175.437.573
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	17.985.305	14.841.390
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	18.039.255	14.848.759
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	63.216.105
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	2.419.918	4.714.718
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	34.043	5.276

						Yeniden düzenlenmiş iş
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	94,8%	92,2%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,3%	0,1%
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	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	36,03%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,2%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	33,3%	124,6%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,05%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,03%	0,00%

2016 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 21 Mart 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Faik Açıkalin ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi), Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi) ve Sn. Bahar Tunçel Uslu (Komite Üyesi-Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) ve Sn. Adil Giray Öztoprak (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

- Grup yönetimi, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin portföyündeki İstanbul İli, 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parseller ve Gelişim Gayrimenkul'un portföyündeki 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan Riva Doğu arsalarının satılmasına yönelik hazırlıklara başlanmasına Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul'un 22 Aralık 2014 tarih ve 04 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.104 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray A.Ş.Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04 numaralı Gelişim Gayrimenkul Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grubumuzun nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ne satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.
- Şirket Yönetim Kurulu 12.04.2016 tarihli toplantısında Şirket'in; sermayesine %100 oranında iştirak etmiş olduğu doğrudan bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 134'üncü ile 158'inci maddeleri ve ilgili diğer hükümleri; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK")'nın 19 ve 20'nci maddeleri ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın "Birleşme ve Bölünme Tebliği" ile "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle, Şirket bünyesinde birleşmesine, Şirket'in devrolacak Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin oy hakkı veren paylarının tamamına sahip tek ortak olduğundan, Birleşme İşlemi'nin TTK'nun 155 ve 156'ncı maddeleri ile SPK'nın Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin 13'üncü maddesi kapsamında "kolaylaştırılmış usulde birleşme" hükümleri dahilinde yürütülmesine karar vermiş ve bu kapsamda birleşme işlemi ile ilgili iş ve işlemler yerine getirilmiş ve devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmeye ilişkin duyuru metni birleşmenin 31.12.2015 finansal tabloları üzerinden gerçekleştirilmesi uygun görülmek suretiyle 28.06.2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmıştır. Söz konusu birleşme işlemi 09.08.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

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

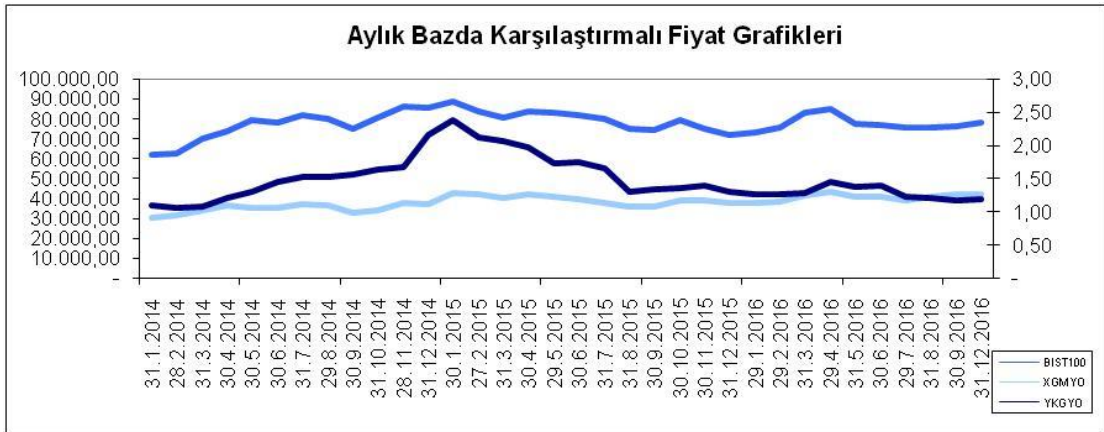
Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimize 2016 yılında herhangi bir uyarı, ihtar veya idari para cezası verilmemiştir.
- Şirketimiz 04.02.2016 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %14,50 faizli, 16.700.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 01.04.2016 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %12,30 faizli, 27.000.000 TL tutarında 4 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 14.04.2016 tarihinde, vadesi dolan 5.082.080 USD tutarında kredinin yenilenmesi için, Vakıfbank aracılığıyla %3,30 faizli, 5.082.080 USD tutarında 6 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimizin, yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında KDV Hariç 684.000 USD (1.989.346 TL) tutarındaki ekspertiz değeri ile yer alan; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Levent Loft Bahçe'deki konutlarından 12. Kat 51 No.lu bağımsız bölümün KDV Hariç 702.970 USD (2.134.358 TL) bedelle satışı ve tapu devri 18 Şubat 2016 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan ve arsa sahibi olarak Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ('Koray Yapı') ile Hasılat Paylaşımı sözleşmesi bulunan (%43'ü Koray Yapı'ya, %57'si Şirketimize ait olmak üzere) Ankara ili, Çankaya İlçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı Ankara-Ankara projesi konutlarından; ekspertiz değeri KDV Hariç 354.000 TL ve Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolüne göre %100'ü Şirketimize ait olan B-2 Blok 44 No'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 574.257,43 TL bedelle satışı ve tapu devri 9 Şubat 2016 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan ve arsa sahibi olarak Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ('Koray Yapı') ile Hasılat Paylaşımı sözleşmesi bulunan (%43'ü Koray Yapı'ya, %57'si Şirketimize ait olmak üzere) Ankara ili, Çankaya İlçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı Ankara-Ankara projesi konutlarından; 30.12.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan değerlendirme raporunda toplam değeri KDV Hariç 466.338 TL olarak takdir edilmiş ve Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolüne göre %57'si Şirketimize ait olan A Blok 45 No'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 590.678 TL bedelle satışını ve tapu devrini 18.05.2016 tarihinde tamamlamıştır.
- Şirketimiz esas sözleşmesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile uyumlaştırılmasına yönelik olarak 20 Kasım 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, esas sözleşmenin 3., 7., 9., 11., 12., 15., 16., 18., 19., 20., 21., 23. ve 31. maddelerinin tadil edilmesi ve "Esas Sözleşme Değişikliği" başlıklı 36. maddenin esas sözleşmeye ilave edilmesi için; Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve bu değişiklikleri içeren yeni metnin, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 12233903-325.99-E.737 sayılı ve 20 Ocak 2016 tarihli kararı ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ise 67300147-431.02 sayılı kararı ile söz konusu tadil metnine uygunluk vermiştir. 21 Mart 2016 tarihinde toplanan Olağan Genel Kurulu'nda söz konusu ana sözleşme değişikliği onaylanmıştır.

- Teknik Yapı Denetim Limited tarafından 2010 yılında 2010/ 323 E. sayılı dosya üzerinden, 15. Asliye Hukuk Ticaret Mahkemesi'nde denetim sözleşmesinin feshi nedeniyle aleyhimize açılan 3.174.109,97 TL tutarındaki tazminat davasına yönelik olarak, 23.01.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile, İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin, 2011/228 esas sayılı dosyası üzerinden verdiği karar ile, davacının talep edebileceği alacak miktarının TL 987.170 (KDV Hariç) (KDV Dahil 1.164.860) olduğuna, davanın kısmen kabulüne temyiz yolu açık olmak üzere karar verdiği ve Şirketimiz avukatlarının kararın temyiz edilmesi için gerekli hukuki işlemleri gerçekleştirecekleri bildirilmiş; 08.12.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile de İstanbul (Kapatılan) 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/228 E. ve 2013/365 K. sayılı kararının, Yargıtay tarafından, eksik inceleme yapıldığı ve sunulan delillere uygun düşmeyen gerekçelerle karar verildiği gerekçesiyle bozulmuş olduğu ve ilgili dava dosyasının yeniden incelenmesi için İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) gönderildiği bilgisi paylaşılmıştır. 05.01.2015 tarihinde ise söz konusu bozma ilamına istinaden karşı tarafın Yargıtay nezdinde karar düzeltme başvurusunda bulunduğu bilgisi paylaşılmıştır. En son 8 Haziran 2016 tarihinde görülen duruşmada, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) usul ve yasaya uygun olduğu kanısına varılan Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 30 Ekim 2014 tarihli bozma ilamına uyulmasına, söz konusu bozma ilamı gereğince, 5 kişilik bilirkişi heyeti tarafından gerekli bilirkişi incelemesi yapılarak rapor alınmasına, bilirkişilerin celse arasında doğrudan atanmalarına ve daha önce Şirket tarafından sunulan teminat mektubunun Şirket'e iade edilmesi yönünde karar vermiş ve bir sonraki dava gününü 27 Ekim 2016 olarak belirlemiştir. Söz konusu 2.290.000 TL değerindeki teminat mektubu ilgili karar neticesinde 1 Temmuz 2016 tarihinde Şirket tarafından iade alınmıştır.
- Yönetim Kurulumuzun 08.09.2016 tarihli toplantısında, Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak, Şirketimizin 2017 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin (A member of PricewaterhouseCoopers) seçilmesine ve bu seçimin Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- Şirketimiz 11.10.2016 tarihinde, vadesi dolan 5.082.080 USD tutarında kredinin yenilenmesi için, Vakıfbank aracılığıyla, %3,75 faizli, 5.082.080 USD tutarında 6 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Yönetim Kurulumuzun 26.12.2016 tarihli toplantısında Şirketimizde Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Bahar Tunçel Üslu'nun 31.12.2016 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle, 01.01.2017 tarihi itibarıyla yerine Sn. Songül Altunpolat'ın Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve kendisinin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.
- 24.01.2017 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesinin, kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin uzatılması amacıyla değiştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasına ve bu değişiklikleri içeren yeni metnin, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2021 yılına uzatılmasına ilişkin esas sözleşme değişiklik tasarıları için 26.01.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olup, 20.02.2017 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı alınmıştır.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, Borsa İstanbul'da payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusu düzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler BIST ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hissenin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz, B Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. 31 Aralık 2016 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 42.248 BIST 100 Endeksi ise 78.139 seviyesindedir.



**1 Ocak – 31 Aralık 2016 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla
konsolide finansal durum tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar	49.189.778	55.989.957
Nakit ve nakit benzerleri	1.208.871	209.260
Ticari alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	457.310	687.653
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5.293.299	5.499.155
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.632.552	602.645
Stoklar	18.871.761	27.033.693
Finansal yatırımlar		
- Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri	17.985.305	14.841.390
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	317.242	35.968
Peşin ödenmiş giderler	559.694	562.722
Diğer dönen varlıklar	2.863.744	6.517.471
Duran varlıklar	56.768.954	125.549.756
Diğer alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	109.644	119.960
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	55.054.209	118.503.376
Maddi duran varlıklar	1.508.450	1.596.940
Maddi olmayan duran varlıklar	21.413	56.598
Peşin ödenmiş giderler	23.258	10.018
Ertelenmiş vergi varlığı	51.980	64.370
Diğer duran varlıklar	-	5.198.494
Toplam varlıklar	105.958.732	181.539.713

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla
konsolide finansal durum tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler	33.631.225	100.288.964
Kısa vadeli borçlanmalar	18.178.321	84.191.945
Ticari borçlar		
- İlişkili taraflara borçlar	880.643	809.623
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.737.849	3.010.278
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.200.894	676.512
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	601.511	422.211
Ertelenmiş gelirler	1.230.333	2.491.879
Kısa vadeli karşılıklar		
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8.801.674	8.686.516
Uzun vadeli yükümlülükler	8.421.950	8.409.680
Diğer borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	81.606	74.892
Uzun vadeli karşılıklar		
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	731.677	667.059
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	7.608.667	7.667.729
Özkaynaklar	63.905.557	72.841.069
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	63.093.754	72.205.548
Ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		
- Diğer Kazanç / (Kayıplar)	(259.269)	(196.216)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	5.228.249	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları	(64.275.660)	(69.953.783)
Net dönem karı / (zararı)	(9.048.741)	5.844.853
Kontrol gücü olmayan paylar	811.803	635.521
Toplam kaynaklar	105.958.732	181.539.713

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2015
Sürdürülen faaliyetler		
Hasılat	44.044.018	56.943.555
Satışların maliyeti (-)	(37.292.128)	(47.263.989)
Brüt kar	6.751.890	9.679.566
Genel yönetim giderleri (-)	(7.824.089)	(7.475.446)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.705.366)	(1.138.816)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.202.705	29.791.008
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.874.379)	(12.375.805)
Esas faaliyet karı/(zararı)	(4.449.239)	18.480.507
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	97.998	82.844
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)	(4.351.241)	18.563.351
Finansman gelirleri	5.844.879	5.011.043
Finansman giderleri (-)	(7.900.271)	(16.890.204)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	(6.406.633)	6.684.190
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(2.136.313)	(578.181)
Dönem vergi gideri	(2.103.577)	(602.936)
Ertelenmiş vergi gideri	(32.736)	24.755
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	(8.542.946)	6.106.009
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)	-	-
Dönem karı/(zararı)	(8.542.946)	6.106.009
Dönem karının/(zararının) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	505.795	261.156
Ana ortaklık payları	(9.048.741)	5.844.853
Pay başına kar/(zarar)		
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar / (zarar)	(0,2262)	0,1461
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar	-	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(102.931)	(130.504)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(123.277)	(141.419)
Ertelenmiş vergi etkisi	20.346	10.915
Kontrol gücü olmayan paylara transferler	(39.878)	(21.394)
Toplam kapsamlı kar/(zarar)	(8.645.877)	5.975.505
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	465.917	239.762
Ana ortaklık payları	(9.111.794)	5.735.743

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	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 2016	40.000.000	91.449.175	(196.216)	5.061.519	(69.953.783)	5.844.853	72.205.548	635.521	72.841.069
Transferler	-	-	-	166.730	5.678.123	(5.844.853)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(289.635)	(289.635)
Aktüeryal kayıp	-	-	(63.053)	-	-	-	(63.053)	(39.878)	(102.931)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	(9.048.741)	(9.048.741)	505.795	(8.542.946)
Toplam kapsamlı gider	-	-	(63.053)	-	-	(9.048.741)	(9.111.794)	465.917	(8.645.877)
31 Aralık 2016	40.000.000	91.449.175	(259.269)	5.228.249	(64.275.660)	(9.048.741)	63.093.754	811.803	63.905.557
1 Ocak 2015	40.000.000	91.449.175	(87.106)	5.061.519	(101.014.831)	31.061.048	66.469.805	627.210	67.097.015
Transferler	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(231.451)	(231.451)
Aktüeryal kayıp	-	-	(109.110)	-	-	-	(109.110)	(21.394)	(130.504)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	5.844.853	5.844.853	261.156	6.106.009
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(109.110)	-	-	5.844.853	5.735.743	239.762	5.975.505
31 Aralık 2015	40.000.000	91.449.175	(196.216)	5.061.519	(69.953.783)	5.844.853	72.205.548	635.521	72.841.069

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
konsolide nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2015
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem zararı	(8.542.946)	6.106.009
Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	169.348	200.169
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	98.146	(7.299)
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(1.942.998)	(4.491.853)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(1.949.165)	(329.449)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.899.569	8.222.271
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(35.716)	1.625.643
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler	(1.756.284)	(15.126.806)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	2.136.313	578.181
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	-	(666.321)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	(7.923.733)	(3.889.455)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(583.394)	4.861.524
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8.161.932	17.804.474
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(15.395)	(1.145.754)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)	8.842.010	2.577.812
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)	1.261.936	(5.579.954)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	9.743.356	14.628.647
Alınan faiz	1.949.165	329.449
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(2.384.851)	(602.386)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(156.811)	(99.974)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları	9.150.859	14.255.736
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	79.188
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(45.672)	(120.177)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	65.205.451	1.796.172
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	65.159.779	1.755.183
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		
Kredilerden nakit girişleri	139.836.448	144.418.783
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(203.476.548)	(157.424.562)
Ödenen temettüleri	(289.635)	(231.451)
Ödenen faiz	(9.381.292)	(2.853.457)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(73.311.027)	(16.090.687)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış	999.611	(79.768)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	209.260	289.028
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	1.208.871	209.260

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