

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2010 - 31.12.2010

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	5
3 Vizyon & Stratejimiz.....	6
4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	8
5 Şirketin Sektörel Politikaları	11
6 Temel Rasyolar.....	12
7 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	14
8 Risk Yönetim Politikaları.....	31
9 Diğer.....	33

Raporun dönemi : 01.01.2010 – 31.12.2010

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

Sirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

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

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

Telefon No 212 380 16 80

Fax No 212 380 16 81

İnternet Adresi www.yapikredikoray.com

Sirketin Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Tayfun Bayazıt	Başkan (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Ibrahim Tamer Haşimoğlu	Üye
Alessandro M.Decio	Üye (Denetim Komitesi Üyesi)
A.Afa Boran	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)
A.Mete Tapan	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Kamil Özçoban	Bağımsız Üye

Denetim Kurulu

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

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2010 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. Dönem içinde Fatoş

Kılıç Bıçakçioğlu Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmış ve yerine Kamil Özçoban Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmişdir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

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

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

30 Eylül 2010 tarihi itibariyle, şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 40 milyon TL'dir. Sermayenin % 10'undan fazlasına sahip ortaklar;

YAPI KREDİ BANKASI A.ř.	26,01%
HALKA AÇIK	49,00%
-----	-----
TOPLAM	75,01%
-----	-----

Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

18 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda şirket ana sözleşmemizin 5,11,18ve 35 maddeleri değiştirilmiş olup yeni metinler aşağıdadır.

YENİ METİN

5.MERKEZ VE ŞUBE

Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Meşrutiyet Mah., İsmet Öztürk Sokak, 19 Mayıs Caddesi, Elit Residence, No:17, Kat:17,Daire:42,Şişli 34363 İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir.

Tescil ve ilan edilmemiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih nedeni sayılır.

Şirket, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi vermek şartıyla yurtiçinde ve yurtdışında şubeler ve temsilcilikler açabilir.

YENİ METİN

11.YÖNETİM KURULU

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

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

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

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

Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu hükümleri kapsamında huzur hakkı ödenebilir. Yönetim Kurulu ve yukarıda belirtilen komite üyelerine, Şirket'e Yönetim Kurulu üyeliği ve komite üyeliği çerçevesinde vermiş oldukları diğer hizmetlerin karşılığında huzur haklarının dışında ücret, ikramiye veya prim ödenebilir.

Murahhas azalar dahil Yönetim Kurulu üyelerine Yönetim Kurulu üyelikleri dolayısıyla yapılan ödemelerin şekil ve miktarı Genel Kurul tarafından, komite üyelerine komite üyeliği hizmetleri dolayısıyla yapılacak ödemelerin şekil ve miktarı ise mevzuata uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.”

YENİ METİN

18. MADDE İPTAL EDİLMİŞTİR.

YENİ METİN

35.KARIN DAĞITIMI

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi Şirketce ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gayri safi kardan indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder.

Safi karın taksiminde Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine uyulur ve aşağıdaki sıra ve esaslar uygulanır.

- a) Şirketçe ödenmesi gereken Kurumlar Vergisi ile diğer vergiler ve mali mükellefiyetler için karşılık ayrılır.
- b) Kalandan geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra safi karın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.
- c) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen oranda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.
- d) Safi kardan birinci tertip yasal yedek akçeden başka pay sahipleri için %5 kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak etmesi kararlaştırılmış olanlara dağıtılacak kısmın 1/10'u da kanuni yedek akçeye eklenir.

Geri kalan kısım üzerinde genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu'ndaki düzenlemeler çerçevesinde ortaklarına temettü avansı dağıtabilir.

Vizyon & Stratejimiz

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

Yapı Kredi Koray,sektöründe ilkelere imza atan uygulamaları ile özgün konseptleri hayata başarıyla geçirmekte ve sektöründe sağlıklı gelişimin ve verimli büyümenin en iyi örneklerinden birini oluşturmaktadır.

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme ,proje yönetimi,satış,satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Avrupa'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi;
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim,pazarlama ve tasarım firmaları ile satrategik işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda sektöründe öncü firmalardan biri olmayı;
- Ortaklarına düzenli olarak artı değer yaratıp, optimum risk-getiri performans sürekliliğini sağlamayı hedeflemektedir.

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibariyle,

1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

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

SELİM KORAY	50	%0,09
SEMRA TURGUT	50	%0,09
TOPLAM	55.000	% 100

2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

Şirket Merkezi : Meşrutiyet Mah. , 19 Mayıs Cad. , İsmet Öztürk Sok. , Elit Residence
No:17,Kat.17 D.42 Şişli 34360/İstanbul
Sermayesi : 68.200.000 TL

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

İştiraklerimizin Portföy büyüklüğüne oranı 31.12.2010 tarihi itibarıyla %47,24 dür.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Dünya ekonomisinde büyüme devam etmekle beraber yılın son çeyreğinde Avrupa Ülkelerinin borç krizi nedeniyle kırılmalı ve istikrarsızlık sinyalleri vermeye başlamıştır.Gelişmiş ekonomilerde kriz sonrası verilen desteklerin çekilmeye başlanmasıyla birlikte yeniden ekonomilerde ve göstergelerde yavaşlama emareleri görülünce, merkez bankaları ekonomik büyümenin sürmesi için parasal genişleme yönünde yeni kararlar almak zorunda kalmışlardır.2011 yılının ilk yarısında gelişmiş ülkelerdeki bu çalkantılı dönem devam etmekle beraber yılın son dönemine yerini yeniden dengeli ve istikrarlı büyüme bırakması beklenmektedir.

ABD ekonomisinde kriz sonrası hızlı bir şekilde ekonomik büyüme sürmekle beraber büyüme devam etmekle beraber işsizlik oranlarındaki olumlu gelişmelere rağmen hala yüksek olması ve yüksek kamu borcu nedeniyle inşaat harcamaları ve gayrimenkul fiyatları henüz kriz öncesi döneme ulaşamamıştır.Avrupa Birliğinde ise inşaat sektöründe neredeyse 11 çeyrektir süren daralma sürmekte ve ekonomik büyümenin henüz yeteri kadar kuvvetli olmaması gayrimenkullere olan talebin canlanmasını engellemektedir.Buna karşılık gelişmekte ve büyümekte olan ekonomilerde ise gayrimenkullere yönelik talep ve varlık fiyatları artmaya devam etmektedir.

AB'de özellikle sürdürülebilir ekonomik büyüme ve canlanmanın kalıcı olmayacağına dair endişeler ,yine ABD gayrimenkul piyasasındaki gelişmenin ekonomik büyüme performansının altında kalması dünya genelinde gayrimenkul fiyatlarında gelişmekte olan

ülkeler dışında gerilemeye yol açmış ve özellikle ticari gayrimenkul yatırımlarının finansmanı ve yatırımın geri dönüşümüne yönelik endişeler artmasına rağmen önümüzdeki yılın bu kaygı ve dengesizliklerin giderildiği yerini olumlu gelişmelere bırakacağı bir yıl olacağını düşünüyoruz çünkü çift dipli resesyon korkusunun geçmesiyle küresel yatırımcıların yeniden emlak yatırımlarına yönelik fırsatları araştırmaya başlamış olması ve 2011 yılında geride bıraktığımız yıldan farklı olarak emlak piyasasında gelişen pazarlara olan ilgide görülen ciddi artış (geçtiğimiz yıllarda yatırımcılar öncelikle Çin'i tercih etmiş ve diğer gelişmekte olan ülkelere çok fazla konsantre olmamışlardı) Türkiye gibi son dönemde ekonomik performansıyla öne çıkan ülkelerde gayrimenkul piyasalarını oldukça olumlu etkileyecektir.

Ekonomideki İstikrar ve Güçlü Büyüme Performansı Gayrimenkul Sektöründeki Hızlı Büyüme Destekliyor

Gayrimenkul sektörü son dönemde gerçekleşen yüksek ekonomik büyümenin ,başta inşaat ve turizm olmak üzere istihdam artışına önemli katkı sağlayan çok sayıdaki alt sektörüyle birlikte önemli bir katkı sağlamanın yanında ekonomik canlanmanın ana motorlarından birisi olmuştur.

İnşaat sektöründeki büyüme %18 seviyeleri civarlarına gelerek 2010 yılında ekonomi içinde en hızlı büyüyen sektör olmayı başarmıştır.Bu büyümede özellikle kamu ve özel sektörün yoğun yatırımları ve tarihi düşük faiz seviyeleri en önemli unsurlardan biri olarak ön plan çıkmaktadır.

2010 yılında konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli artışlar yaşanırken,ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasasında canlanma başlamıştır.Bu yükselen trend 2011 yılında da sürmeye devam edecektir.

Konut kredilerinde genişleme yıl genelinde ama özellikle son dönemde hızlanarak sürmekte olup , faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanlarıyla 2010 yılında 55 milyar TL civarlarına ulaşmıştır.Konut kredileri içinde 6-10 yıl vadeli kredilerin payı yıl içinde artış gösterirken,2-5 yıl vadeli kredilerin payında daralma yaşanmaktadır.2010 sonu itibariyle 6-10 yıl vadeli kredilerin payı toplam krediler içinde %52.1 seviyelerine yükselmiştir.

Gayrimenkul sektöründeki gelişmeler demografik faktörlerce de desteklenmektedir.Ülkemiz nüfusunun 2010 yılında 77 milyon seviyelerine ulaşması beklenmektedir.Nüfusun senelik %1.3 büyümesini sürdürmesi durumunda senede an az 300,000 konutun inşa edilmesi gerekmektedir.Bununla birlikte ülkemizin genç nüfusu da gelişme potansiyelini desteklemektedir(Nüfusun %63'ü 35 yaşın altındadır).

Ekonomik büyümenin sürmesine bağlı olarak kişi başına düşen milli gelirin artmasıyla nitelikli konutlara olan talebin artacağı, özellikle İstanbul'da çeşitli bölgelerinde yapılması planlanan kentsel dönüşüm projeleriyle sektörün hızlı,istikrarlı bir gelişme göstermesi beklenmektedir.

2011 yılının büyük bir bölümünde konut piyasalarının baskı altında kalmaya devam edeceği tahmin edilirken,gelişen ülkelerin gayrimenkul piyasalarında son dönemde

oluşan aşırı ısınma ve fiyat balonlarına karşı çeşitli önlemler alınması beklenirken,Türkiye gelişmekte olan ülkeler içinde varlık fiyat seviyeleri ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibariyle balon riskinin en az olduğu ülkelerden biri olarak ilgi odağı olmayı sürdürecektir

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör ve Sektördeki Yeri

Son yıllarda hızlı bir değişimin yaşandığı Türk Ekonomisinde; sektör uluslar arası normlarda kurumsallaşmış,ürünlerin kalite ve standartları yükseltilmiş,yabancıların ilgi ve katılımının genişlemesiyle giderek uluslararası alanda çekim merkezi olmaya başlamıştır.

2008 ve 2009 yıllarında Global ekonomileri etkileyen kriz nedeniyle ülkemiz ekonomisi ciddi bir biçimde gerilemesine rağmen 2010 yılında rekor seviyelerde büyüme gerçekleştirerek yılı %8-9 civarlarında, global büyüme bakımında ilk 3 sıra da bitirmesi beklenmektedir.Bu büyümeye pozitif momentum kazandıran en önemli etkenlerden biri de gelişen ve büyüyen inşaat sektörünün ekonomiye yaptığı katkı olmuştur.Bu kuvvetli büyüme performansı ekonomiye güveni ve yabancıların ilgisini sektöre çekmektedir.

Konut sektöründe özellikle yeni proje başlangıçları alınan yapı ruhsatlarındaki artış,konut kredilerinde görülen talep ve genişleme sektörel beklentileri pozitif yönde artırmaktadır.Konut kredilerinde genişleme 2010 yılında %30 civarlarına kadar artarak 55 milyar TL civarlarına gelmiştir.Büyüme ve iç talebin artması konut sektörüyle birlikte ticari gayrimenkul sektöründe de canlanma ve kira taleplerinde artışa sebep olmuş,Ofise ve AVM kiralama talebi ve yatırımlarında artış görülmüştür.

Merkez Bankası ve genel kredi oranlarındaki gevşemeye bağlı olarak konut kredilerinde ortalama aylık faiz oranları yıl genelinde %1 seviyesinin altında kalarak konut kredisi ortalama faiz oranları tarihi düşük seviyelerde kalmış ve 2009 yılın son çeyreğinde başlayan tüketicilerin konut satın alma eğilimindeki artışın 2010 yılında da artarak devam etmesini sağlamıştır.

Ekonomik büyümede yakalanan ivme ve Türkiye'nin artan cazibesi 2011 yılı için iyimser beklentileri kuvvetlendirmekte ve ekonomik gelişme ile gayrimenkul sektörünün büyümesi arasındaki pozitif korelasyonun 2011 yılında da artarak devam etmesi beklenmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri ,arazi kullanımı ve yeni konut üretimiyle ilgili yapılan çalışma ve yasal düzenlemeler ile özellikle uzun süredir gündemde bulunan ama bir türlü ilerleme sağlanmayan 2B arazileriyle ilgili çalışmaların hükümet tarafından düzenlenerek son haline getirilmesi ve bu yıl içinde yasalaşmasının beklenmesi sektörün önüne hiç sunulmamış kadar çeşitli fırsatlar sunmakta ve 2010 yılı ile sonraki yıllara umutla bakılmasını ve beklentilerin arttırmasını sağlamaktadır.

Yapı Kredi Koray 2008 ve 2009 galoabl krizinin ayak seslerini öngörerek,bu dönemde borçlarını azaltıp,likit kalarak mali yapısını oldukça güçlendirmiş ve sağlıklı finansal yapısının sağladığı avantajlarla sektörde oluşan avantajlı fiyat ortamından azami faydayı sağlayacak şekilde 2010 yılı içinde yüksek getirili çeşitli gayrimenkul projelerine yatırım yapmıştır.

Yapı Kredi Koray güçlü bilançosu ,karlı ve güvenli gayrimenkul portföyü ve sağlam kurumsal yapısı,ve farklı alanlara yönelik yatırım potansiyelinin yarattığı doğal ayrıcalıkla pazarın değişen beklentilerine karşı gerektiğinde kendisini yeniden konumlandırma esnekliğiyle müşterilerine ve ortaklarına değer yaratmayı sürdürmüştür.

Yapı Kredi Koray hayata geçirdiği özgün projeler,güçlü öngörü ve benzersiz uygulamaları ve ortaklarına sürdürülebilir yüksek getiri sağlamayı 2011 yılında da sürdürmek için çalışmalarını sürdürecektir. Bu bağlamda şirket uygun proje arayışlarına hız vermiş ve önümüzdeki dönemde beklediği ekonojik büyüme ve bunun sonucu olarak doğru orantılı hareket eden konut sektöründe yeni projeler ve yatırımlar yapma konusunda kendini oldukça avantajlı bir şekilde konumlandırmanın sağladığı avantajı kullanma yönünde çalışmalarına hız vermektedir.

Şirketin Sektörel Politikaları

Şirketimiz sağlam finansal yapısı ve kuvvetli bilançosunun sağladığı avantaj ile 2010 yılı içinde kriz sonrası gelişen gayrimenkul sektöründe sektör ortalamalarının oldukça üzerinde getiri sağlayabilecek yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarına yönelmiş ve işletme sermayesini son derece efektif yönetmeye devam ederek,likid varlık miktarları ve oranlarını optimum seviyede tutarak olası yatırım fırsatları için kendini oldukça efektif bir şekilde konumlandırmıştır

Şirket,değişken ve sabit maliyetleri önemli ölçüde düşürecek strateji ve önlemler almaya devam ederek ve maliyetler üzerinde ciddi bir tasarruf sağlamayı başarmıştır.

Yeni gayrimenkul yatırım ve geliştirme projeleri araştırılmakta,mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek,nakit yaratma gücü yüksek projelere öncelik verilmesi amaçlanmaktadır.

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

Mali Tablolar

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

Satışlar

Konsolide net ciro TL 14.171 milyon olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 31.12.2010 tarihi itibariyle 27.540 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2010-12 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2010 tarihi itibariyle 111,307 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 90,324 milyon TL'dir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2009 tarihinde 2,44 TL iken 2010-12 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,258 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Aralık 2010 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Brüt kar marjı	% 14,06	% 11,78
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 73,52	% 81,34
Cari Oran	2,77	9,66
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 37,54	% 6,32
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 2,64	% 5,77

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2010-12 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2009 tarihinde 111.531 milyon TL iken ;31.12.2010 tarihi itibariyle 111.307 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2009 tarihinde 110.134 milyon TL iken ; 31.12.2010 tarihinde ise 90,324 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2009 tarihinde 2,75 TL iken 2010-12 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,258 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %52.70'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlardan oluşmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %8 arsa , % 15 bina , %20 Gayrimenkul projeleri ve %9'u ise diğer gayrimenkul yatırımlardan oluşmaktadır.

Şirketin Uyguladığı Temettü Politikası

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurulda belirlenmektedir.

Kar dağıtım politikası ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen detayları içeren yıllık kar dağıtım önerisi faaliyet raporunda yer almakta, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta, ayrıca kar dağıtım tarihçesi ve sermaye artırımlarına ilişkin detaylı bilgiler ile birlikte şirketimizin internet sitesinde kamuya duyurulmaktadır.

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile esas mukavelemizin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır.

Kar dağıtımının belirlenmesinde, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır.

İlke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarında yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan “dağıtılabilir dönem karı” nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır.

Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak karın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kar dağıtımını yapılmaz. Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

Erdem Tavas

Genel Müdür

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

Ömür Özüpek

Finans Direktörü

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

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketin 31.12.2010 tarihi itibarıyla kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir. Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 127,706 TL'dir.

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

Gavrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Şirket çevre ve toplumsal duyarlıklara azami ölçüde dikkat etme,ahlak standartları,kanun ve insan haklarına uyumlu,hesap verebilirlik,açıklık ve şeffaflık ilkelerine uyumlu çalışma,Şirketin "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" anlayışının temelini oluşturmaktadır.

Şirket faaliyetlerini gelecek nesillere daha yaşanabilir bir çevre bırakma sorumluluğuyla yürütmeye çalışmakta; kurumsal değerleri ,etik anlayışı,yönetim felsefesi ve iş ahlak ve etik ilkeleri ile çalışanlarında sorumluluklarını yerine getirmesinde yol göstermektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

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

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

Yapı Kredi Koray Kurumsal Yönetim ilkelerine tam uyumun önemine inanmakta ve şirketlerin yönetim kalitelerinin artması, risklerinin kontrol edilebilmesi ile özellikle sermaye piyasasında kredibilitenin ve saygınlığın artmasını sağladığını düşünmektedir. SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı toplantı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören şirketlerin 2004 yılına ilişkin çalışma raporlarından başlamak üzere, çalışma raporlarında ve varsa İnternet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür.Şirketimizin uygulamaya koymuş söz konusu ilkelere uyum raporuyla ilgili detaylı bilgilere aşağıda yer verilmektedir.

BÖLÜM I - PAY SAHIPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamak amacıyla Mali ve İdari İşler Departmanı bünyesinde yer alan “Yatırımcı İlişkileri” sorumluluğunda yerine getirilir.

Yatırımcı İlişkileri ,gerektiğinde diğer birimlerden görüş alarak,gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak şirketin faaliyetleri,finansal durumu ve stratejilerine yönelik olarak pay sahipleri ve potansiyel yatırımcıları bilgilendirmek ve pay sahipleri ile şirket yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri :

- Şirketin finansal iletişim faaliyetlerinin yönetilmesi ile yurtiçi ve yurtdışı bireysel ve kurumsal yatırımcılara tanıtımının yapılması,
- Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde şirketin tanıtılması ile bu kurumlarda çalışan analistler ve araştırma uzmanlarının bilgi taleplerinin karşılanması,
- Finansal raporların açıklanması ve pay sahiplerinden gelen soru ve taleplerin yanıtlanması
- Yatırımcılara ilişkin veri tabanlarının ve kayıtların güncel ve düzenli olarak tutulmasını sağlamak,
- Şirketin,sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali olan gelişmelerin izlenerek,gerekli analizlerin yapılması ve tüm paydaşların çıkarları gözetilerek strateji önerileri hazırlanması,
- Pay sahipleri ile şirket üst yönetimi ve yönetim kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi
- Pay sahiplerinin 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:

Mehmet Ömür Özüpek – Finans Direktörü

Tel: 0 212 380 13 90

Faks:0 212 380 16 81

Ekrem Semih Baştaç – Muhasebe Müdürü

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

2.1.Yatırımcı İlişkileri Birim Faaliyetleri Hakkında Bilgi

2010 yılı içinde analist/yatırımcılar ile pek çok toplantı yapılmış ve çeşitli konferanslara iştirak edilmiştir.Bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan 150'den fazla başvurunun hepsi cevaplanmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini temin etmek için,internet sitesi,yatırımcı sunum ve bültenleri düzenli olarak güncellenmiştir.Yatırımcı taleplerinin yerine getirilmesinde mevzuata uyuma azami özen gösterilmekte olup geçtiğimiz yıl şirketimizle ilgili pay sahipleri haklarının kullanımı ile ilgili olarak intikal eden herhangi bir şikayet veya bu konuda bilginiz dahilinde şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında ,ticari sır niteliği dışındaki 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 ve birebir toplantılar yolu ile talep edilmektedir. Yöneltilen soruların tamamı yazılı veya sözlü olarak en kısa sürede cevaplanmıştır. Dönem içerisinde Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan başlıca bilgi talepleri;

- Açıklanan mali tablolar ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Mali tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe standartları hakkında bilgiler
- Açıklanan portföy tabloları ile ilgili genel ve detay bilgiler
- Mevcut ve gelecek projelerimiz ile ilgili bilgiler
- Özel Durum Açıklamaları ile ilgili bilgiler
- Sermaye yapısı ile ilgili bilgiler
- Gayrimenkul sektörü ile ilgili sorular

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.

3.1. 2010 Yılında Bilgi Edinme Talepleri

Yatırımcı İlişkileri Birimine gelen tüm sorular,gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere yetkili kişiler tarafından gerek telefon, gerek yazılı, gerekse elektronik ortamda hemen cevaplandırılmaktadır.Bu kapsamda 2010 yılında 150'den fazla yatırımcı sorusu telefon ve e-pota yoluyla cevaplanmıştır.

3.2 Özel Denetçi Talep Hakkı

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

4. Genel Kurul Bilgileri

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

4.1. 2010 yılında Yapılan Genel Kurullar

2010 yılında bir olağan genel kurul toplantısı yapılmıştır.Olağan Genel Kurul Toplantısı 18 Mart 2010 tarihinde,%56.50 nisapla gerçekleşmiştir.Genel Kurul toplantılarımız, kamuya açık olarak yapılmaktadır.Toplantılar menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir.Genel Kurulumuz Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Hükümet Komiseri gözetiminde yapılmaktadır.

4.2 Davet ve İlanlar

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas mukavelesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurul'un yapılması için Yönetim Kurulu kararı alındığı anda İMKB ve SPK'ya açıklamalar yapılarak kamuoyu bilgilendirilmektedir.Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmakta, ayrıca günlük yayınlanan yüksek tirajlı gazetelerden birinin tüm Türkiye baskısında yayınlanmaktadır. Genel Kurul Toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır.Genel Kurul gündem maddeleri çerçevesinde; bağımsız dış denetim raporları ve denetçi raporu yıllık çalışma raporu, finansal tablolar, kurumsal yönetim uyum raporu, kar dağıtım önerisi, esas mukavelede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, SPK ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığında alınan ön izinler Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve internet sitesinde pay sahiplerinin en kolay yolla ulaşacağı şekilde incelemelerine açık tutulmaktadır.

4.3. Oy Kullanma Yöntemleri

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

4.4. Genel Kurula Katılım Esasları

Şirketimizin %51 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %49 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Hisseleri Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde Aracı Kuruluşlar altındaki yatırımcı hesaplarında saklamada bulunan hissedarlarımızdan Genel Kurul toplantısına katılmak isteyenlerin Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin "Genel Kurul Blokaj" işlemlerini düzenleyen hükümleri çerçevesinde Genel Kurul Blokaj Listesi'ndeki kayıtları dikkate alınır. MKK nezdinde kendilerini Blokaj Listesine kayıt ettirmeyen hissedarlarımızın toplantıya katılmalarına kanunen imkan bulunmamaktadır. Merkezi Kayıt Kuruluşu Genel Kurul Blokaj Listesi Toplantı'dan önceki günün akşamı düzenlenir. Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımız ise vekaletlerini şirket Merkezimiz ile www.yapikredikoray.com adresindeki şirket internet sitesinden temin edebilecekleri vekalet formu örneğine uygun olarak hazırlayıp, bu doğrultuda 09.03.1994 tarih ve 21872 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No.8 tebliğinde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini şirket Merkezimize ibraz ederek Genel Kurulda temsil edilebilmektedirler. Genel Kurul toplantılarımız Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük

binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır. Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktararak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır . Olağan Genel Kurulumuzda toplantı esnasında ortaklar, dinleyiciler ve toplantıya katılan menfaat sahipleri tarafından sorulan sorulara Yönetim Kurulu Başkanı ve Üst kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunmaktadır. Nama yazılı pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen pay defterine kayıt için kısıtlayıcı bir süre öngörülmemiştir.

4.5. Toplantı Tutanaqları

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

4.6. Özellikli İşlemler

Şirketin sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar Genel Kurul tarafından verilmektedir. Mal varlığı alımı, satımı gibi önemli nitelikteki kararlar ise şirket esas mukavelesi çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır. Çünkü şirketimizin gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle bu tip kararlar şirket'in rutin faaliyetlerinin bir parçası olduğundan, Genel Kurul'u toplantıya çağırarak pratikte mümkün olmayacaktır. Bundan dolayı bu tip kararların Genel Kurul'da alınması için Ana Sözleşme'ye hüküm konulmamıştır.

4.7. Genel Kurul Toplantıları İle İlgili Gelişmeler

Yapı Kredi Koray, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Genel Kurul toplantılarında uygulanacak prosedüre, yönetim kurulu üye adayları hakkında bilgi verilmesi, gündemin gerekli tüm bilgilendirme dokümanları ile birlikte Genel Kuruldan en az üç hafta önce ilan edilerek, tüm dokümanların internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulması, şirket yönetiminin ve bağımsız denetçilerin yatırımcı sorularını cevaplamak üzere toplantıda hazır bulunmaları, Genel Kurul toplantılarının menfaat sahiplerine açık olması, kararların el kaldırmak suretiyle açık oy şeklinde alınması ve bunun Genel Kurul ilanında kamuya açıklanarak pay sahipleri bilgilendirilmesine azami dikkat etmektedir. İzleyen yıllarda yasal gelişmeler ve uygulama kolaylıkları takip edilerek, kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen esaslara göre Genel Kurulların etkinliğinin artırılması çalışmalarına devam edilecektir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

5.1. İmtiyazlı Paylar

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

5.2. Oy Hakkı Kullanımı

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırmaya yönelik uygulamalardan kaçınılmakta; tüm pay sahiplerine eşit, kolay ve uygun şekilde oy kullanımı sağlanmaktadır. Şirketimizde

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

5.3. Oylama Yöntemi

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

5.4. Azınlık Hakları

Şirketimizde azınlık haklarının kullanımına özen gösterilmektedir. 2010 yılında şirketimize bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır. Esas mukavelemizde birikimli oy kullanma yöntemine yer verilmemekte ve henüz bu konuda bir düzenleme düşünülmemektedir.

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

6.1. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurulda belirlenmektedir. Kar dağıtım politikası ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen detayları içeren yıllık kar dağıtım önerisi faaliyet raporunda yer almakta, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta, ayrıca kar dağıtım tarihçesi ve sermaye artırımlarına ilişkin detaylı bilgiler ile birlikte şirketimizin internet sitesinde kamuya duyurulmaktadır. Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile esas mukavelemizin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır. İlke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan “dağıtılabilir dönem karı” nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak karın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kar dağıtımını yapılmaz. Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

6.2. Kar Dağıtım Zamanı

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

dağıtılır.Seri:IV No:27 Tebliği'nin 6'ncı maddesi uyarınca temettünün tamamı nakden dağıtılacaksa, hesap dönemini izleyen beşinci ayın sonuna kadar dağıtımının yapılmasına eğer temettü pay olarak dağıtılacaksa, bu nedenle ihraç edilecek payların Kurulca kayda alınması için hesap dönemini takip eden beşinci ay sonuna kadar Kurula başvuruda bulunulması ve pay dağıtımının hesap dönemini izleyen altıncı ayın sonuna kadar tamamlanmasına,temettü dağıtımında nakit ve pay seçeneklerin birlikte kullanılması durumunda ise, işlemlerin ayrı ayrı yukarıda belirtilen sürelerde yapılmasına dikkat edilir.

7. Payların Devri

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

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

8.1. Bilgilendirme Politikası Hakkında Genel Bilgi

Yapı Kredi Koray , kanunlara uyumlu olmak kaydıyla şeffaf ve etkin bir bilgilendirme politikası izlemektedir. Bilgilendirme politikasından amaç, Yapı Kredi Koray'ın geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu, kamuya ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak Şirket'imize ait finansal bilgileri Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; yatırımcı İlişkileri birimi ile sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır. Şirketimiz aktif ve şeffaf bir bilgilendirme politikası izlerken; kamuyu aydınlatmaya ilişkin tüm uygulamalarda Sermaye Piyasası Mevzuatı'na ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası düzenlemelerine uyum göstermektedir ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde en etkin iletişim politikasını uygulamaya çalışmaktadır.Bilgilendirme politikası internet sitemiz aracılığıyla kamuya açıklanmakta ve bilgilendirme politikamızın gelişen piyasa koşulları ve yeni düzenlemeler çerçevesinde güncellenmesine yönelik çalışmalarımız sürmektedir.

8.2. Bilgilendirme Politikası Sorumluları

Bilgilendirme Politikası oluşturulması ,geliştirilmesi ve güncellenmesinden Yönetim Kurulu sorumludur.Bilgilendirme fonksiyonun koordinasyonu için Mali ve İdari İşler sorumlusu olan Finans Direktörü başkanlığında Mali ve İdari İşler Bölümü içinde yer alan Yatırımcı İlişkileri birimi görevlendirilmiştir.Söz konusu birim Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi ile yakın işbirliği içinde sorumluluklarını yerine getirirler. Bilgilendirme Politikası, Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve internet sitesinde kamuya açıklanır.

8.3. Bilgilendirme Esasları

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. gerek mevcut, gerekse potansiyel pay sahipleri ve analistlerle ilişkilerin düzenli bir şekilde yürütülmesi, yatırımcıların bilgilendirme isteklerinin azami şekilde karşılanması ve şirket değerinin artırılmasına yönelik çalışmaların yürütülmesi için Mali ve İdari İşler bünyesinde Yatırımcı İlişkileri Birimi oluşturulmuştur. Pay sahipleri ile ilişkiler, Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin koordinasyonunda yürütülmektedir.Şirket dışından gelen her türden sorular bu birim

yetkilileri tarafından cevaplanmaktadır.Soruların cevaplandırılmasında menfaat sahipleri arasında fırsat eşitliğinin bozulmamasına özen gösterilmektedir.Kamuya yapılan tüm açıklamalarda mevzuat ile belirlenen durumlar hariç yazılı ve görsel medya, veri dağıtım şirketleri, internet sitesi ve elektronik posta aracılığıyla yapılan dağıtımlar etkin bir şekilde kullanılmaktadır.Dönem içinde yaşanan çeşitli gelişmeler ile ilgili kamuoyuna doğru ve kontrollü bilgi akışı sağlanması gereken durumlarda, basına yazılı olarak açıklama gönderilebilmekte,yaşanan gelişmenin içeriğine bağlı olarak, bu bilgilendirme basın toplantısı yolu ile de yapılabilmektedir. Basın tarafından, yaşanan çeşitli gelişmeler ve genel akış ile ilgili olarak sorular ya da bilgi talepleri ise yazılı olarak değerlendirmeye alınır ve mutlaka olumlu ya da olumsuz yanıt verilir.Ayrıca Yapı Kredi Koray'ın operasyonel ve mali performansının; vizyon, strateji ve hedeflerinin pay sahiplerine en iyi şekilde anlatılmasını teminen Yatırımcı İlişkileri Birimi aracı kurumlarla, analistlerle ve yatırımcılarla sık sık bir araya gelmekte ve şirketimizin şeffaf ve doğru şekilde tanıtımının yapılması amacıyla sunular, soru/cevap çizelgeleri ve özet bilgiler hazırlamaktadır.Pay sahiplerinden gelen toplantı taleplerine olumlu yanıt verilmekte olup; mümkün olan en üst düzeyde görüşme yapma olanağı sağlanmaktadır.Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin esaslar bilgilendirme politikasında yer almakta ve söz konusu tahminlerin dayandığı gerekçe ve veriler kamuya açıklanmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin öncelikli amacı Şirket ile pay sahipleri arasındaki karşılıklı ilişkinin en etkin şekilde yürütülmesi ve bu kapsamda Şirket üst yönetimi ile pay sahipleri arasında bir köprü görevini üstlenmektir. Bir yandan Şirket'in yatırım mesajları pay sahiplerine iletilirken; bir yandan da pay sahiplerinden gelen değerlendirme ve geri bildirimlerin üst yönetime iletilmesi amacıyla periyodik olarak raporlama ve bilgilendirme yapılmaktadır.

9. Özel Durum Açıklamaları

2010 yılı içerisinde 50 adet özel durum açıklaması yapılmış olup ,açıklamalar yasal süreler ve mevzuata uygun olarak yapıldığından herhangi bir yaptırım uygulaması ile SPK veya İMKB tarafından ek açıklama talebi istenmemiştir.Özel durum açıklamalarının tamamı İnternet sitemizde de yayınlanmıştır .Şirketimiz yurt dışı borsalarda kote olmadığından SPK düzenlemeleri kapsamında İMKB dışında herhangi bir borsada özel Durum açıklaması yapılması zorunluluğu yoktur.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Yapı Kredi Koray internet sitesinde (www.yapikredikoray.com) hem güncel hem de geçmişe dönük periyodik olarak güncellenen bilgiler yer almaktadır. Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitesinde ayrı bir yatırımcı ilişkileri bölümü yer almaktadır. Sitede yer alan bazı başlıklar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklanması

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

Ortaklarımızın Adı	İştirak Yüzdesi	Pay Adedi	Pay Tutarı	Grubu	Türü
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000,00	10.404.000,00	A	Nama
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.015.999,98	3.015.999,98	A	Nama
Murat Koray	5,00	2.000.000,01	2.000.000,01	A	Nama
Selim Koray	5,00	2.000.000,01	2.000.000,01	A	Nama

Semra Turgut	5,00	2.000.000,00	2.000.000,00	A	Nama
Süleyman Yerçil	0,80	320.000,00	320.000,00	A	Nama
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000,00	400.000,00	A	Nama
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000,00	160.000,00	A	Nama
Necdet Öztürk	0,00	0,001	0,001	A	Nama
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,25	100.000,00	100.000,00	A	Nama
Halka açık kısım	49,00	19.600.000,00	19.600.000,00	B	Hamiline
Toplam	100,00	40.000.000,00	40.000.000,00		

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Şeffaflık ile şirket çıkarlarının korunması arasındaki dengeyi sağlamada tüm şirket çalışanlarının içeriden öğrenilen bilgilerin kullanımıyla ilgili kurallara dikkat etmesine yönelik önlemlerin alınması için azami gayret gösterilmektedir. Çalışma suresince öğrenilen, şirkete ait, gerekli kişiler dışında bilinmesi şirketçe arzu edilmeyen, ticari sır olarak nitelendirilebilecek bilgiler 'Şirket Bilgisi' olarak kabul edilir. Tüm çalışanlar Yapı kredi Koray'da çalışırken ve sonrasında şirket bilgisini korurlar, doğrudan veya dolaylı olarak amacı dışında kullanmazlar. Hiçbir şirket çalışanı görevi nedeniyle içeriden aldığı bilgilere dayanarak Yapı Kredi Koray şirketine ait hisse senetlerinin alım satımıyla kazanç yaratacak faaliyette bulunamaz. Rapor tarihi itibarıyla, içeriden öğrenebilecek durumda olan Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim ve yönetimde görev alan kişiler aşağıda gösterilmiştir. Bu kişiler her yıl yayınlanan faaliyet raporlarında ve internet sitemizde de kamuya duyurulmaktadır.

İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişiler:

Yönetim Kurulu Üyeleri:

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

Üst Yönetim:

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

Yönetim:

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

(*) 24 Ağustos 2010 tarihi itibarı ile atanmıştır

(**) 01 Aralık 2010 tarihi itibarı ile atanmıştır

BÖLÜM III - MENFAAT SAHIPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

13.1. Genel Olarak Menfaat Sahipleri

Şirketimiz ile ilgili menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirmeleri konusunda azami dikkat etmekte veya gerekli durumlarda internet ve telekomünikasyon araçları kullanılarak bilgilendirilmektedir. Kamuya ilişkin bilgilendirmeler gerek yapılan açıklamalar gerekse medya aracılığı ile verilen demeçlerle yapılmakta; çalışanlarla ise çeşitli organizasyonlar vasıtasıyla bir araya gelinerek bilgi aktarımı söz konusu olmaktadır. Ayrıca Genel Kurul toplantılarımızın tüm menfaat sahiplerine açık olması, internet sitemizde detaylı olarak verilen bilgiler, kapsamlı faaliyet raporlarımız, basın açıklamalarımız ve şeffaflığı esas alan bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamalarımız ile sadece pay sahiplerinin değil, tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

13.2. Çalışanların Bilgilendirilmesi

Çalışanlarımızın 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.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz menfaat sahipleriyle sözlü ve yazılı toplantılar düzenlemekte ve 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.

15. İnsan Kaynakları Politikası

15.1. İnsan Kaynakları Politikası

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

Bu amaca yönelik olarak İnsan Kaynakları Politikaları çerçevesinde şirketimiz,

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

15.2. İnsan Kaynakları Politikasının Uygulanması

Yapı kredi Koray çalışanlarına değer verir ve çalışan haklarına saygılı davranır. İşe alırken çalışanlar ile yapılan sözleşmede, şirketin ve çalışanın karşılıklı sorumluluklarının, çalışma standartlarının tanımlandığı Personel Yönetmeliği'nde çalışanın işe alımından işten ayrılışına kadar insan kaynaklarına yönelik tüm süreçler yer almaktadır. İnsan Kaynakları Birimi, insan kaynakları politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir. Böylece sağlanan fırsat eşitliği çerçevesinde, performans ve yetkinlik değerlendirme sonuçları göz önüne alınarak potansiyeli en yüksek çalışanların belirlenmesi ve hızla daha üst sorumluluklara taşınması sağlanmaktadır. Çalışanlardan ise; performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri, yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde olamayacakları gibi kendilerine menfaat temini tekliflerini anında yönetime iletmekle yükümlü olduklarının 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.

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

17. Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

18.1. Yönetim Kurulunun Yapısı

Yapı Kredi Koray'ın, Yönetim Kurulu yapısı SPK tarafından belirlenen ilkelere uymaktadır. Şirketimizin Yönetim Kurulunda, Selim Koray ve Murat Koray icrada görevli olmayan üyeler, Tayfun Bayazıt, Tamer Haşimoğlu, Alessandro M. Decio ve Süleyman Yerçil icrada görevli üyelerimiz olup, Afa Boran, Mete Tapan ve Kamil Özçoban ise bağımsız üyelerimiz olarak yer almaktadır. Yönetim Kurulumuzdaki bağımsız üyeler ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini tamamen taşımakta ve geçmiş faaliyet dönemi itibariyle, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

18.2. Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu üyelerimiz ve nitelikleri aşağıda yer almaktadır.

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

18.3. Yönetim Kurulu Üye Değişiklikleri

2010 yılı içinde mevcut bağımsız üyelerimiz için bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, görev taksimine ilişkin karar almak suretiyle Yönetim Kurulu Başkan ve vekilleri tespit edilmektedir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olduğu takdirde, Türk Ticaret Kanunu'nun 315. maddesi hükümleri uygulanmaktadır. 2010 yılında Yönetim Kurulu bağımsız üyemiz Fatoş Kılıç Bıçakçioğlu görevini bırakması ile yerine bağımsız üye olarak Kamil Özçoban seçilmiştir.

18.4. Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket Dışında Görev Almaları

Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinde aranan temel nitelikler SPK ilkelerinde yer verilen IV. Bölüm'ün 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 maddelerinde geçen niteliklere uygundur. Yapı Kredi Koray yönetim kurulu üyeliğine her zaman yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan ve yüksek öğrenim görmüş kişiler seçilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerimizin öz geçmişleri internet sitemizde ve faaliyet raporunda kamuya duyurulmaktadır, ayrıca Genel Kurul'larda aday gösterilen Yönetim

Kurulu üyelerine ve 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. Bu husus Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11. Maddesinde belirtilmiştir.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

20.1. Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

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

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış,satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Avrupa'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi;
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim,pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda Avrupa'nın sayılı firmalarından biri olmayı;
- Ortaklarına düzenli olarak artı değer yaratıp,her zaman çok iyi bir risk-getiri performansı sunmayı hedeflemektedir.

20.2. Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

20.3. Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Yapı kredi Koray'ın maruz kaldığı başlıca riskler; finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir. Risk yönetimine ilişkin detaylı bilgiler faaliyet raporunun ilgili bölümünde yer almaktadır. Şirketimizin bulunduğu sektör ve faaliyet gösterdiği alanın özelliği nedeniyle,oldukça küçük bir yapı ile çalışması gerektiğinden iç kontrol birimi henüz kurulamamıştır.Bununla birlikte Şirketimizde ilgili dönem süresince,Yapı Kredi Bankası İç Denetim bölümü ile Koç Holding Denetim gurubu tarafından periyodik denetimler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kuruluna raporlanmaktadır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

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

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

23.1. Gündemin Belirlenmesi ve Toplantıya Çağrı

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, şirket esas mukavelesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce şirket üst yönetimi ve Yönetim

Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu, şirket Üst Yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Finans Direktörü'nde toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturmaktadır.

23.2. Yönetim Kurulu Sekreteryası

Şirketin Yönetim Kurulu toplantılarına Şirket Denetçileri de davet edilmekte ve üyelere gönderilen raporların aynısı denetçilere de gönderilmektedir. Gerek Yönetim Kurulu üyelerinin gerekse denetçilerin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunu Mali ve İdari İşlerden sorumlu Finans Direktörü üstlenmektedir.

23.3. Yönetim Kurulu Toplantı Sayısı

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Yönetim Kurulu 2010 yılında 5 kez toplanmış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 330'ncü maddesi çerçevesinde alınan kararlarla birlikte yıl içinde alınan karar sayısı 27 olmuştur.

23.4. Yönetim Kurulu Toplantılarında Karşı Oylar

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

23.5. Yönetim Kurulu Üyelerinin Toplantıya Fiilen Katılımı

Esas Mukavele'de özellikle belirtilmemekle birlikte, uygulamada SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan IV. Bölümü'nün 2.17.4 numaralı maddede geçen konularda Yönetim Kurulu tarafından fiilen katılım sağlanmaktadır. SPK'nın GYO Tebliği (21. Madde), özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, İMKB'ye gönderilecek özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmasını zorunlu tutmaktadır. Bugüne kadar, bu konuda kamuya açıklama gerektiren bir durum yaşanmamıştır.

23.6 Ağırlıklı Oy-Veto Hakkı

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

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Faaliyetlerimizi düzenleyen, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. Maddesi'ne göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bu Tebliğ'in 4. Maddesi'nin (g) bendi anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 334 ve 335. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket'le işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır.

25. Etik Kurallar

Çalışanlarıyla birlikte, müşterilerinin tatminini sağlayarak sağlıklı gelişmeyi, global kalite ve standartlarda ürün ve hizmetler sunmayı amaçlayarak güvenilirlik, devamlılık ve saygınlık simgesi olmayı hedefleyen şirketimiz, bu amaçlara ulaşmada izlenecek yolla ilgili bilgileri internet sitesi aracılığıyla kamu ile paylaşmaktadır. Ayrıca şirket çalışanları için geçerli olan Personel Yönetmeliği içerdiği etik kurallar ile personelin faaliyet sırasında uyması gereken hususlara dikkat çekmektedir.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

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

26.1. Yönetim Komitesi

Yönetim Komitesi üyeleri çoğunluktaki hissedarları temsil eden Yönetim Kurulu üyeleri tarafından önerilir ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanır. Bu komitenin kuruluş nedeni ,Yönetim Kurulu'nun istenen sıklıkta ve aciliyette toplanamaması olduğundan Kurul'un yetki ve görevlerini Yönetim Komitesi görev tanımlamasında belirtilen belirli kısıtlamalar dışında bu komiteye devretmesidir. Alınacak kararların Yönetim Kurulu'nda değerlendirilmesi ve onaylanmasına ilişkin prosedür şirket esas mukavelesine göre yürütülür. Yönetim Komitesi prensip olarak evvelce alınmış Yönetim Kurulu kararları ile Stratejik Plan'a ters düşecek veya bunları tadil edecek kararlar alamaz. Yönetim Kurulu toplantı aralıklarında, Yönetim Komitesi aldığı kararları müteakip Yönetim Kurulu toplantısında yazılı olarak getirir ve onaylatır. Yönetim Komitesi Başkanlığını Yönetim Kurulu Başkanı yürütür, Yönetim Komitesi gelişmelerin gerektireceği sıklıkta toplanabileceği gibi Başkan'ın uygun gördüğü durumlarda da toplanabilir. Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve bir Yönetim Kurulu Üyesi olmak üzere üç kişiden oluşmaktadır.

26.2. Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin

işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun secimi ve her aşamadaki 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. Bu komite iki Yönetim Kurulu üyesinden oluşmakta ve üyelerden biri bağımsız üyedir. İcrada görevli olan bağımsız olmayan Yönetim Kurulu üyesi aynı zamanda Yönetim Komitesi üyeliğini de sürdürmektedir.

26.3. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izler, henüz uygulamaya konulmamış ilkelerin uygulanamama gerekçelerini inceler, Yönetim Kurulu'na uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur. Komitede 2 üye bulunur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite üyelerinden biri Yönetim Kurulu Başkanı diğeri ise bağımsız yönetim kurulu üyesidir.

27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan haklar Genel Kurul'da kararlaştırılmakta ve basına açık olarak düzenlenen toplantıların tutanakları vasıtasıyla ve finansal tablo dipnotlarımızda kamuya açıklanmaktadır. Mevcut durumda Yönetim Kurulu Üyeleri'nden sadece bağımsız olanlara ücret verilmektedir. Bu bağlamda 18 Mart 2010 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne brüt 3.800.-YTL aylık ücret ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

Şirket Etik Kuralları

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

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.,

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

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

ÇALIŞANLAR;

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

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

Kredi Riski

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.Ticari alacaklar,Grup yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve

uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılarak risk yönetilmektedir.

Faiz oranı riski

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

Likidite riski

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

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

Döviz kuru riski

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

Grup sermayeyi Borç/Sermaye oranını kullanarak izler. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Genel Kurul

2009 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 18 Mart 2010 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2010/12 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2010/12 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Mayıs 2010 tarihinde Yapı Kredi Bankası'ndan bir yıl bir hafta vadeli spot 3.333.333 USD, %4 faizli yatırım amaçlı kredi kullanılmıştır.
- Haziran 2010 tarihinde Bomonti Apartman Projesinden yatırım amaçlı ,ekspertiz değeri KDV dahil 3.513.005 USD olan 9 adet bağımsız bölüm KDV dahil 3.333.333 USD 'a satın alınmıştır.
- 16 Ağustos 2010 tarihinde Yapı Kredi Bankası'ndan bir yıl vadeli spot 3.030.000 USD, %3,80 faizli, yatırım amaçlı kredi kullanılmıştır.
- Ağustos 2010 tarihinde Levent Loft Bahçe Projesinden yatırım amaçlı ,ekspertiz değeri KDV dahil 3,207,003 USD olan 5 adet bağımsız bölüm KDV dahil 3,030,000 USD 'a satın alınmıştır.
- 24 Ağustos 2010 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Fatoş Kılıç Bıçakçioğlu istifa ederek görevinden ayrılmış ve yerine Sayın Kamil Özçoban Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.
- Ekim 2010 tarihinde, Vakıfbank'dan bir yıl vadeli spot 2,000,000 TL, %9 faizli, işletme sermayesi amaçlı kredi kullanılmıştır.
- Aralık 2010 tarihinde,Kağıthane OfisPark Projesinden yatırım amaçlı ,ekspertiz değeri KDV dahil 4,304,640 USD olan 2 adet bağımsız bölüm KDV dahil 4,130,000 USD'a satın alınmıştır.
- Aralık 2010 tarihinde, Yapı Kredi Bankası'ndan bir yıl vadeli spot 5,000,000 USD, %3.80 faizli, yatırım amaçlı kredi kullanılmıştır.
- Aralık 2010 tarihinde, Yapı Kredi Bankası'ndan bir yıl vadeli spot 3,000,000 TL, %9.20 faizli, işletme sermayesi amaçlı kredi kullanılmıştır.
- Aralık 2010 tarihinde, Vakıfbank'dan bir yıl vadeli spot 2,000,000 TL, %8.95 faizli, işletme sermayesi amaçlı kredi kullanılmıştır.
- Aralık 2010 tarihinde, Akbank'dan bir yıl vadeli spot 2,000,000 TL, %9.00 faizli, işletme sermayesi amaçlı kredi kullanılmıştır.