



Vadeli TL Mevduat									0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL								0	0%
Ters Repo									0	0%
O/N	TL									0%
O/N	USD									0%
O/N	EURO									0%
Borsa Para Piyasası									0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları									0	0%
VOB	TL									0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI									1.940	0%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ									100.900.896	100%
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	------

HAZIR DEĞERLER									1.250	
ALACAKLAR									4.150.332	
DIĞER AKTİFLER									1.281.176	
BORÇLAR									13.905.991	
NET AKTİF DEĞER									92.427.663	
PAY SAYISI									40.000.000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)									2,31	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI									1,64	

## DIĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
<b>Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :</b>							
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
Yapı ve Kredi Bankası	TL	5.000.000	5.000.000	1 Yıl	%9,75	İşletme sermayesi amaçlı kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır	
Akbank	TL	893.600	893.600	Rotatif(Gecelik)	% 8,50	Şirket faaliyetleri için kullanılan kredi.	
Yapı ve Kredi Bankası	USD	3.333.333	5.248.999	1 Yıl	% 4	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.	
<b>Rehin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar :</b>							
<b>Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :</b>							
Bomonti Apartman projesinden 9 adet gayrimenkul alımı yapılmış,Yapı ve Kredi Bankasından 1 yıl vadeli , 3.333.333 USD kredi kullanılmıştır ve iştiraklerimizden Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değerlendirme çalışması Güreli Yeminli Mali Müşavirlik tarafından Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yöntemi ile yapılarak, 52.374.836 TL bulunmuştur.							
<b>Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:</b>							
SPK'nın 19.03.2010 tarih ve 6/210 sayılı toplantısında ,Şirket'imize,Seri VI,No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 27. maddesinin (e) bendi uyarınca ve aynı maddenin (a) bendinde belirtilen asgari %50 oranını sağlayabilmesi için bir defaya mahsus olmak üzere 1 yıllık süre tanınmıştır.							

## PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

<b>1. %50 Kontrolü</b>			
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	48.318.779		
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	-		
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	48.318.779		48% Gayrimenkuller'in toplam değerinin portföy değerine oranıyla ilgili Tebliğ'in 27/e bendi kapsamında gerekli işlemler yapılmaktadır.SPK tarafından %50 oranın sağlanması için
D) İŞTİRAKLER	52.580.177		
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	1.940		31.12.2010 tarihine kadar süre verilmiştir.
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	52.582.117		52% 27/b maddesi uyarınca iştirakler ve yatırım amaçlı tutulan para ve sermaye piyasası araçları toplamı

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				<b>100.900.896</b>		araçları toplamı portföy değerinin %50'sini geçtiğinden oranın düzeltilmesi için SPK tarafından 31.12.2010 tarihine kadar süre verilmiştir.
<b>2. Mevduat Kontrolü (%10 Kontrolü)</b>						
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				1.940		
B) Vadeli TL Mevduat				-		
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				1.940		0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				<b>100.900.896</b>		
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü (%10 İşletmeci şirket kontrolü)</b>						
A) Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.				52.374.836		
B) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş				205.341		0,20% İşletmeci şirket oranı 27/b maddesinde belirtilen %10 oranı içinde kalmaktadır
C) İştirakler Toplamı				52.580.177		52% (Açıklama yukarıda %50 Kontrolü F bendinde yer almaktadır.)
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				<b>100.900.896</b>		
<b>4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü</b>						
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yılı Geçmiş mi?	<b>Portföy Değeri</b>		
Riva Arsası	07.3.2000	30.06.2010	Evet	8.976.030		
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				8.976.030		9%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				<b>100.900.896</b>		
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>						
A) Kredi 1				5.000.000		
B) Kredi 2				893.600		
C) Kredi 3				5.248.999		
D) Krediler Toplamı				<b>11.142.599</b>		12%
NET AKTİF DEĞER				<b>92.427.663</b>		

## DİPNOTLAR

- Tabloda yer alan tüm ekspertiz değerleri ve portföy değerleri KDV hariç değerlerdir. Gayrimenkullerin KDV dahil toplam değeri ise 56.174.575 TL'dir.
- Narmanlı Han'da kiracı bulunmamaktadır.
- Elit Residence'deki kira sözleşmeleri ABD Doları bazında olup ayrıntılar Ek-1 tablosunda verilmektedir.Tablodaki tutarlar dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır.
- Hazır Değerler, Alacaklar, Diğer Aktifler ve Borçlar tutarları henüz kesinleşmemiş muhasebe kayıtları üzerinden alınmıştır.
- Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Doğuş-Ge GYO AŞ Ortak Girişimi olarak yapılan Evidea konut Projesinin tamamı olan 473 Konut'un teslimleri tamamlanmış olup; Yapı Kredi Koray'ın payına düşen 519.926,57 TL Portfoy Değeri'nin, 516.941,97 TL' si KDV iadesi alacağı ve 2.984,60 TL'si müşterilerden tahsil edilecek olan iskan harç masrafları alacaklarından oluşmakta olup, toplam 519.926,57 TL alacaklara ilave edilmiştir.

### 6. Çankaya projesi / ekspertiz değeri

Değerleme tarihi itibarıyla projenin mevcut yasal durumu gözönüne alınarak, yasal durum değer takdiri olarak arsa değeri olan 41.056.000 TL hesaplanmıştır. Bu değer in içinde hem Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin, hem mal sahibinin payı vardır. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş'nin arsadaki bugünkü hisse payının değeri 5.747.840 –TL'dir. Bu değer gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca inşaatın tamamlanma sürecine bağlı olarak devredilen %14'lük arsa payının bir üst satırda belirtilen yasal durum değer takdiri içindeki karşılığıdır.

Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi %46 - %54 oranına göre, kat karşılığı esasına göre oluşacak bağımsız ve ticari bölümleri paylaşacaklardır. Değerleme tarihi itibarıyla ekspertiz değeri olarak, projenin mevcut durum değerine göre hesaplanan toplam proje değeri olan TL 53.213.600 TL'nin Yapı Kredi Koray'ın hissesine düşen %46'lık kısmın değeri alınmıştır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm bakanlığına karşı açtığı Ankara 9 idare mahkemesinde 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin , Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhibi kararının ,Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulununun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiş, karar temyiz edilmiş olup, Danıştay 6 dairesi nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılama sürmektedir.Şirketimiz davalılar yanında müdahil sıfatıyla yer almaktadır.

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

### 7. Çankaya projesi / portföy değeri

Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları (arsa alış maliyeti hariç) içermektedir.

### 8. Binalar'daki Ankara Ankara portföy değeri:

Portföy tablosu tarihi itibarıyla 4 adet satılmamış dairelerin değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Ankara-Ankara ekspertiz değeri olarak mevcut yasal durumu göz önüne alınarak arsa değerine göre hesaplanan yasal durum değeri göz önüne alınmıştır.

Ankara - Ankara projesinde 30 Haziran 2010 tarihli portföy tablomuzda sahip olduğumuzu belirttiğimiz 4 daireden bir tanesi 21 Temmuz 2010 tarihli özel durum açıklamamızda belirtildiği üzere satılmış olup, sahip olduğumuz mevcut daire sayısı 3'e düşmüştür. Kalan 3üitenin toplam ekspertiz değeri 1.096.197 TL'dir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı kararının iptali istemiyle açılan davada Ankara 11 idare mahkemesince verilen 10.03.2010 gün ve E:2010/325 sayılı yürütmenin durdurulması isteminin reddi yolundaki kararın kaldırılması ve yürütmenin durdurulması istemiyle Ankara Bölge İdare Mahkemesine yapılan itiraz istemimiz reddedilmiştir. Sözkonusu kararın yürütmesinin durdurulması istemiyle Danıştay nezdinde temyiz başvurusunda bulunulmuş, bu başvurunun lehimize sonuçlanması halinde, aynı proje ile ilgili olarak Ankara 11 idare mahkemesince verilen 17 Mayıs 2010 tarihinde yapılan özel durum açıklamamızda belirtilen Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararının hukuki dayanağı da ortadan kalkmış olacaktır.

### 9. Bomonti Apartman Daireleri

Bomonti Apartmanları projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesinde 2.799,27 metrekare yüzölçümüne sahip, İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 574/1091 paylı mülkiyetindeki parsel üzerinde halen inşaatı devam eden bir projedir. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri 21.05.2010 tarihinde imzalanmış olup, sözleşmeler uyarınca ödenmesi gereken KDV dahil 3.333.3333 USD, 01.06.2010 tarihinde Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş'ye ödenmiştir. Tapuya tescil henüz yapılmadığından, tescil esnasındaki oluşan maliyet ve diğer gider unsurları alış fiyatına yansıtılmamış olup, portföy değeri olarak dairelerin 30.06.2010 tarihindeki maliyetlerine göre oluşan değeri alınmıştır. Gayrimenkullerin kat irtifakı gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri uyarınca 31.10.2010 tarihine kadar Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından tesis edilecektir. Bu tarihe kadar devir işleminin yapılamaması durumunda, kat irtifakı tapu devirleri yapıłana kadar Denizbank A.Ş. tarafından şirketimize Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.nin yükümlülüklerini teminatı olarak verilen ve 31.10.2010 tarihine kadar geçerli 3.333.333 USD değerinde gayrikabili rücu kesin teminat mektubu 3 aylık sürelerle uzatılmaya devam edilecek ve tapu devir işlemleri sonuçlandığında iade edilecektir.

### 10. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından Düzeltilmiş Net Aktif Yöntemi ile yapılan hesaplama da %99,99 'una sahip olduğumuz iştirakimiz Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 52.374.836 TL bulunmuştur.

11. Portföy Değerleme Tablosundaki Gayrimenkuller'in toplam portföy değerine oranıyla ilgili Tebliğ'in 27/e bendi kapsamında SPK'ya başvuruda bulunmuş ve Kurul tarafından 25/a maddesinde belirtilen asgari %50 oranının sağlanması için şirketimize 31.12.2010 tarihine kadar 1 yıl süre verilmiştir.

12. Yapı ve Kredi Bankasından kullanılan 1 yıl vadeli 3.333.333 USD kredi dönem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir.

13. 27 Temmuz 2010 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile İstanbul ili,Şişli ilçesinde bulunan Levent Loft Bahçe projesinden, ekspertiz değeri KDV dahil 4.970.853,88 TL olan 5 adet daire nin, şirketimiz tarafından KDV dahil 4.696.500 TL peşin bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

14. 29 Temmuz 2010 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile Yapı ve Kredi Bankasından 1 yıl vadeli ,3.80 % faizli ,3.030.000 USD kredi kullanılmasına karar verilmiştir.

Kira Bedeli - USD	Kira Bedeli - TL	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Sigorta Değeri
6.700	10.550	Elit Residence ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	08.01.2010	8.160	1.810.000
<b>Toplam</b>	<b>10.550</b>						