

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.04.2010 - 30.06.2010**

**3 AYLIK RAPOR**

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1 Yönetim Kurulu.....</b>	<b>3</b>
<b>2 2010 Yılı İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Vizyon &amp; Stratejimiz.....</b>	<b>6</b>
<b>4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....</b>	<b>8</b>
<b>5 Şirketin Sektörel Politikaları .....</b>	<b>9</b>
<b>6 Temel Rasyolar.....</b>	<b>10</b>
<b>7 Portföyde Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....</b>	<b>11</b>
<b>8 Risk Yönetim Politikaları.....</b>	<b>12</b>
<b>9 Diğer.....</b>	<b>16</b>
<b>10 Portföy Tablosu.....</b>	<b>17</b>
<b>11 Konsolide Bilanço.....</b>	<b>22</b>
<b>12 Konsolide Gelir Tablosu.....</b>	<b>24</b>

**Raporun dönemi :** 01.04.2010 – 30.06.2010

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

**Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri**

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

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

**Telefon No** 212 380 16 80

**Fax No** 212 380 16 81

**İnternet Adresi** www.yapikredikoray.com

**Şirketin Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri**

**Yönetim Kurulu**

<b><u>Adı Soyadı</u></b>	<b><u>Görevi</u></b>
Tayfun Bayazıt	Başkan (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
İbrahim 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**

<b><u>Adı Soyadı</u></b>	<b><u>Görevi</u></b>
Osman Günaydın	Denetçi

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

### **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

<b>Ortakların ünvanı</b>	<b>Hisse grubu</b>	<b>Pay tutarı (TL)</b>	<b>İmtiyaz</b>	<b>Pay</b>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00		26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	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.Ş.	A	100.000,00		0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00		49,00%
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>		<b>100,00%</b>

### **Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:**

30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla, 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.Ş.	26,01%
HALKA AÇIK	49,00%
-----	
TOPLAM	75,01%
-----	
-----	

## **2010 Yılı İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri**

18 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda şirket ana sözleşmemizin 5,11,18ve 11. 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 gücünü konsept yaratma ve marka oluşturmadaki ayırt edici konumundan almaktadır.Sektörde kentsel dönüşüm sürecine katkıda bulunan etkin ve öncü aktörlerden biri olarak huzurla yaşayacak mekanlar tasarlaması piyasadaki

konumunu güçlendirmekte ve gelecekteki projeleri için artı değer yaratıp, avantaj sağlamaktadır.

Türkiye de bir ilki gerçekleştiren özgün ve nitelikli projeler Yapı Kredi Koray'ın başarı öyküsünde gururla taşıdığı kilometre taşlarıdır.

### **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 optimum risk-getiri performansı sunmayı 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 30.06.2010 tarihi itibarıyla,

#### **1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

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

**Sermayesi : 55.000 TL**

<b>PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı</b>	<b>SERMAYE İŞTİRAKİ</b>	<b>SERMAYE PAYI</b>
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
<b>TOPLAM</b>	<b>55.000</b>	<b>% 100</b>

## 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
<b>TOPLAM</b>	<b>68.200.000,00</b>	<b>% 100</b>

İştiraklerimizin Portföy büyüklüğüne oranı 30.06.2010 tarihi itibarıyla %52 dir.

### Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

2010 yılı ilk ve ikinci çeyreklerinde hem Türkiye ekonomisinde hem de gelişmiş ekonomilerde yaşanan büyüme moral kaynağı olmuştur. Özellikle Türkiye ekonomisinin ilk çeyrekte %11,7 gibi rekor oranda büyümesi ekonomik güven beklentilerini yılın geri kalanı için artırmıştır.

Dünya ekonomisinde gelişmiş ülkelerin tamamına yakını 2010 yılı ilk yarısında büyüme göstermiştir. Japonya ve ABD’de ekonomik büyüme göreceli olarak daha hızlı gerçekleşirken, Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde büyüme kısmen zayıf kalmıştır.

Merkez Bankaları düşük faiz politikalarını sürdürmekte ve yıl genelinde de düşük faiz trendinin devam edeceği düşünülmektedir. Yılın ikinci yarısında özellikle Avrupa kaynaklı ortaya çıkan ekonomik ve finansal riskler nedeniyle küresel iyileşmenin yılın ilk yarısına göre yavaşlaması beklenmektedir.

Küresel krizin kaynağı olan ve gayrimenkul sektörü faaliyetlerinde yaşanan kuvvetli gerileme ardından 2009 yılı son çeyreğinde dipten dönüşe işaret eden veriler alınmış, ancak 2010 yılı ilk ve ikinci çeyrek dönemlerinde ABD ve Avrupa’da inşaat ve gayrimenkul işlerinde yeniden bir durgunluk ve gerileme eğilimi ortaya çıkmıştır.

ABD’de konut inşaat harcamaları artışa geçerken, konut dışı bina inşaat harcamaları daralmıştır. Avrupa’da ise inşaat sektörü faaliyetlerinde küçülme 2010 yılında da devam etmiş olmakla birlikte, ticari gayrimenkul sektöründe 2009 yılı son çeyreğinde faaliyetler dipten dönüş sinyalleri veren faaliyetlerin yeni yılın ilk yarısında artış hızı yavaşlamaya başlamıştır.



Türkiye ekonomisi küresel krizin etkisi ile art arda dört çeyrek daraldıktan sonra ilk kez 2009 yılı son çeyreğinde yüzde 6 ile yeniden büyüme geçmiş ve 2010 yılında ise büyüme artarak devam etmiştir.Büyüme daha çok özel tüketim ve yatırım harcamaları kaynaklı gerçekleşmiştir.Diğer ekonomik göstergeler içinde enflasyon,bütçe açıkları işsizlik gerileme içinde bulunurken ekonomik büyümeye bağlı olarak cari açık hızla artmaktadır.

### **İnşaat Sektörü 2010 Yılında Pozitif Gelişme Gösteriyor**

2010 yılı ilk yarısında konut fiyatları ve kiralarında genel bir durağanlık,konut kredileri kullanımında ise artan bir talep ve canlanma yaşanmaktadır.Ters yönlü gerçekleşen bu hareket kredi kullanımının konut satışlarına eş zamanlı yansımaması ve geride bırakılan büyük krizin etkilerinden kaynaklanmaktadır.İktisadi faaliyetlerdeki hareketlenme ve büyüme ticari gayrimenkul piyasasının da yeniden canlanmasına katkı sağlamaktadır.Perakende harcamalarındaki artış ile ertelenen AVM yatırımları tekrar hız kazanmakta,ofis kullanıcılarının talebi de çoğalmaktadır.

İnşaat sektörü sekiz çeyrek üst üste yaşadığı küçülmenin ardından 2010 yılı ilk çeyrek döneminde yeniden yüzde 8,0 oranında büyümüştür.Buna karşın konut yapı ruhsatları ve yapı izinleri ile konut satışlarında önemli gerilemeler yaşanmıştır.Kullanılan konut kredileri ise 2010 yılı ilk yarısında önemli ölçüde artmıştır.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise göreceli bir canlanma yaşanmaktadır.Alişveriş merkezlerinde yeni açılan ve devam eden inşaat sayısında artış yaşanırken,yılın ilk çeyreğinde ofis boşluk oranları kriz sonrası ilk kez gerilemiştir.

### **Şirketin Sektörel Politikaları**

Şirketimiz yaşanan ekonomik krizin negatif etkilerinin minimumda tutulması için gerekli tedbirleri almış,öncelikle işletme sermayesi kalemlerini son derece dikkatli ve efektif bir şekilde yönetmek için azami çaba sarfetmiştir.

Maliyetler üzerinde gerekli kontroller sağlanarak,değişken ve sabit maliyetleri önemli ölçüde düşürerek ciddi bir tasarruf sağlamayı başarmıştır.

Bunlara ek olarak finansal risklerin,bilanço ve karlılık üzerindeki etkilerini en düşük seviyede tutacak şekilde yönetilmiş;Bu kapsamda , likit varlık miktarı artırılarak,bilançodaki cari oranın optimum seviyeye çıkması sağlanmıştır.

Bilançosunu oldukça kuvvetli bir hale getirmeyi başaran Yapı Kredi Koray, sadece yurtiçinde değil uluslararası alanda da artan saygınlığı ile Avrupa'nın en iyi gayrimenkul şirketlerinden biri haline gelme vizyonuna uygun hedefler belirlemeye ve projeler geliştirmek için çalışmalarını 2010 yılı içinde de artırarak sürdürmeye devam etmektedir.

## **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 7.588 milyon olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 30.06.2010 tarihi itibariyle 11,426 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

## **Şirket Portföyü**

Şirketimizin 2010-06 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 30.06.2010 tarihi itibariyle 100.901 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 92.428 milyon TL'dir.

**Pay başına net aktif değeri** 31.12.2009 tarihinde 2,440 TL iken 2010-06 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,31 TL olmuştur.

## **Temel Rasyolar**

30 Haziran 2010 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	<b>30.06.2010</b>	<b>31 Aralık 2009</b>
Brüt kar marjı	% 12,58	% 11,78
İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 81	% 81,34
Cari Oran	5,52	9,66
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 14,79	% 6,32
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 12,46	% 5,77

## **Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar**

Portföyümüzde 30.06.2010 tarihi itibariyle kira getirisi sağlayan Elit Residence içinde bulunan dairemizin kira tahsilatları düzenli olarak yapılmaktadır.

Portföyde rapor tarihi itibariyle kaba inşaatı tamalanarak %40'ı bitirilmiş Ankara-Çankaya projesi bulunmakta fakat bu projeyle ilgili devam eden hukuksal süreç nedeniyle proje inşaatı sürmemektedir.

Portföyümüzde bulunan para ve sermaye piyasası araçlarının değeri toplam portföy miktarı içinde ihmal edilecek kadar küçük olup dönem içinde değerlerini etkileyebilecek önemli bir olay olmamıştır.

### **Şirket Portföyü**

Şirketimizin 2010-06 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2009 tarihinde 111.531 milyon TL iken ;30.06.2010 tarihi itibariyle 100.901 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2009 tarihinde 110.134 milyon TL iken ; 30.06.2010 tarihinde ise 92.428 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

**Pay başına net aktif değeri** 31.12.2009 tarihinde 2,75 TL iken 2010-06 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,31 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %48'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %9 arsa , %12 bina , %22 Gayrimankul projeleri ve %5'i ise diğer gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır.

## **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

### **Erdem Tavas**

#### **Genel Müdür Vekili**

İş yaşamına 1991 yılında Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında başlayan Erdem Tavas 30 Haziran 2009 tarihinden itibaren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Genel Müdür Vekilliğine 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 Direktörlüğüne atanmıştır.

**Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:**

Şirketin 30.06.2010 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir.  
Şirketimizin 30.06.2010 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 76.887 TL'dir.

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

**Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

Şirket, faaliyetlerinden dolayı oluşan riskleri yönetmeye odaklanmış ve risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır. Faaliyetlerimizden dolayı maruz kalınan başlıca riskler ise;Faiz oranı riski,Fonlama riski, Likidite riski ve Kur riskidir.

**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 riski, faiz oranlarındaki değişimlerin varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı oluşmaktadır. Söz konusu faiz haddi riski,faiz haddi duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek ve riskden korunma amaçlı türev araçlar kullanılmak suretiyle yönetilmektedir.

**Fonlama riski**

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması 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.

### **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, ortaklarına getiri, 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 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 Hazırun Cetveli [www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com) adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

### **Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler**

Şirketimiz faaliyetleriyle ilgili olarak ilgili kurum ve şahıslardan aşağıda belirtilen hizmetleri almaktadır:

**YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. :** Portföyümüzde yer alan bir kısım varlıklarımızın temizlik, güvenlik, bakım, vb. hizmetleri. Aylık bazda 12.045 tl + KDV ödenmektedir. . Yılın ilk 6 aylık süresi içinde 13.375 TL + KDV ödenmiştir.

**Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. :** Şirketimize Bağımsız Denetim Hizmetleri vermekte olup , sözleşme süresi 1 yıldır.

**DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. :** Şirketimize Vergi konularında hizmet vermekte olup , sözleşme süresi 1 yıldır. Yılın ilk 6 aylık süresi içinde 7.500 TL + KDV ödenmiştir

**Kolcuoğlu ve Karabulut Hukuk Buros:** Şirketimize hukuksal konularda danışmanlık vb. hizmeti vermekte olup ,sözleşme süresi 1 yıldır.Aylık bazda 3350 TL + KDV ödenmektedir.

**Yapı Kredi Yatırım ve Menkul Değerler A.Ő. :** Őirkete sermaye piyasası araçlarıyla ilgili hizmet ve danışmanlık yapılması ile MKK nezdindeki işlemlerin yerine getirilmesi olup ,sözleşme süresi 1 yıldır.İşlem bazında ücret ödenmektedir.

**Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ő. :** 31.12.2009 tarihi itibariyle portföyde bulunan her bir varlık için değerleme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ő. :** 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir

**Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő. :** 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir.

### **Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri:**

Seri VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27 nolu maddesinin a ve b bendleri uyarınca,GYO'lar gayrimenkullere,gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.Bunların dışında kalan 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıklar ile 32/A maddesinde belirtilen iştirakların tamamına en fazla portföy değerinin %50'si oranında yatırım yapabilirler.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ő.'nin 30.06.2010 tarihli portföy tablosunun %48'i gayrimenkullere,gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine ve %52'lik kısmı ise iştiraklar ile para ve sermaye piyasası araçlarına ait bulunmaktadır.

Yapı Kredi GYO 31.12.2009 tarihli portföy tablosunu açıkladıktan sonra , 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.

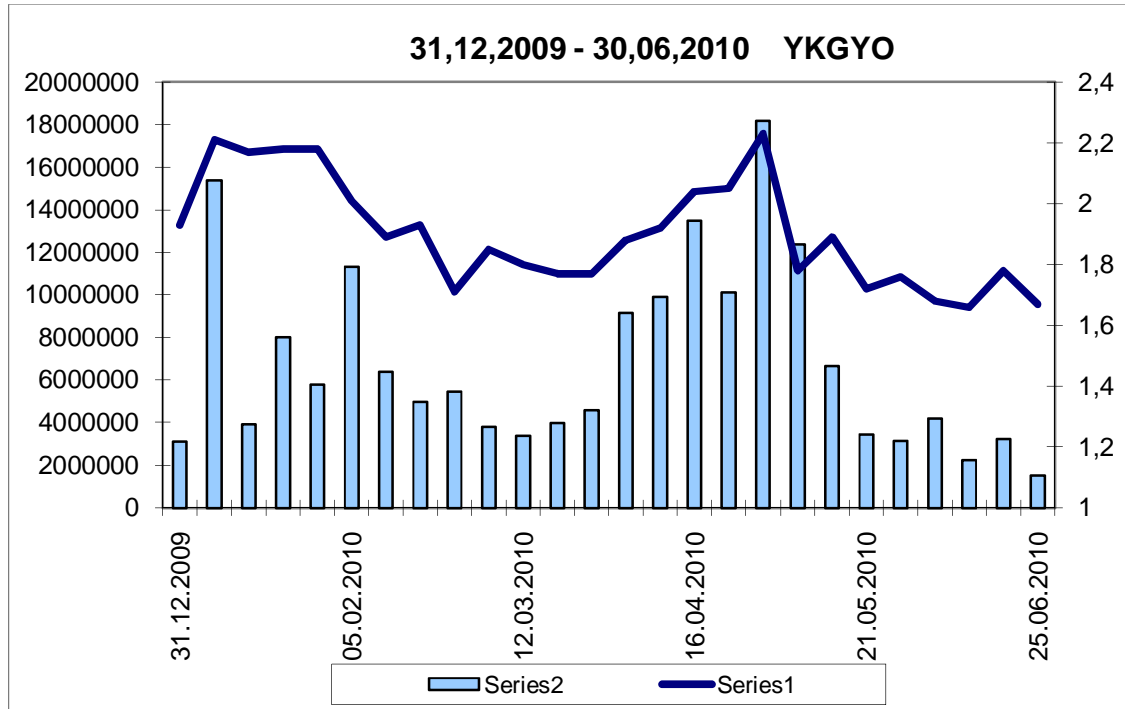
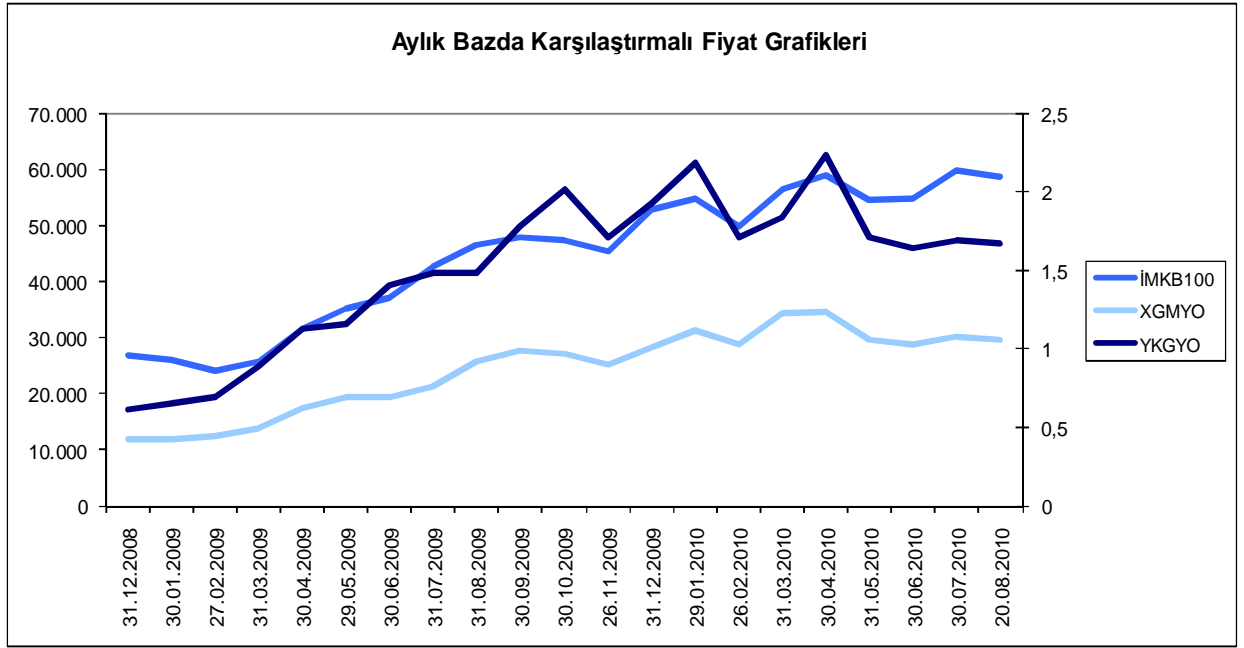
Portföyümüzde 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmemiş arsa bulunmamaktadır.

Şirketimiz ,Tebliğin 27 maddesi b bendi ve 32/A maddesi uyarınca %10 mevduat ve işletmeçi Şirketlere yapılacak yatırım oranları sınırlamalarına uymaktadır.

### **Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

Yapı Kredi Koray GYO'nun 2010 yılı hisse performansı IMKB 100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırılmalı olarak aşağıda yer alan grafikde belirtilmiştir.

Yapı Kredi Koray GYO 31.12.2009 tarihindeki kapanış fiyatı 1,93 TL ve 30.06.2010 tarihindeki kapanış fiyatı ise 1,64 TL olmuştur.



### **Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar**

- 2010/06 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2010/06 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
- 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



## Portföy Tablosu

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tablo Tarihi: 30.06.2010														
30.06.2010; \$TL:1,5747														
(TL)														
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR														
Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedelli Kirası (Aylık)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
<b>Arşalar ve Araçlar</b>							8.976.030	9%						
Rıva Arsan	İstanbul-Beykoz Rıva da 48.727 m <sup>2</sup> 'lik arsa.	07.3.2000	4.774.977	07.3.2000	5.394.780	11.01.2010	8.976.030	9%						
<b>Binalar</b>							12.098.648	12%						
Narmanlı Han	Beyoğlu Narmanlı Han'da %13'ük hisse karşılığı 833,66 m <sup>2</sup> 'lik kapalı alan payı.	15.06.2001	878.000	15.06.2001	1.695.945	15.01.2010	6.545.000	6%	1.040.000					
Elite Residence	2 katta toplam brüt alanı 680 m <sup>2</sup> 'lik 2 daire	31.03.1998	994.307	31.03.1998	1.868.130	08.01.2010	4.046.000	4%	1.810.000	08.01.2010	8.160	10.550 ABDNATO	21.05.2008	5 yıl
Ankara Ankara	Ankara'da Haaslat Paylaşım modelde 185 konutluk projeden kalan 4 ünite	-	-	06.10.2004	12.115.000	12.01.2010	1.507.648	1%	781.357					
<b>Diğer Gayrimenkuller</b>							4.950.496	5%						
Bomonti Apartmanı	İstanbul-Şişli Bomonti'de bulunan 144 parça, 900 ada, 9 parsel no.lu, 2.799,27 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 574/1091 paylı mülkiyetindeki parsel üzerinde bulunan Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daire			03.05.2010	5.217.000	03.05.2010	5.217.000	5%						
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>							22.293.605	22%						
Çankaya Projesi	Çankaya'da toplam 62 konut ve 12.099 m <sup>2</sup> ticaret merkezinden oluşan karma proje.	05.10.2006	202.343	25.08.2005	1.112.500	12.01.2010	24.478.256	22%	15.250.370					
<b>Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>								0%						
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>							48.318.779	48%						
İŞTİRAKLER														
Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Toplam İştirakler Değ. Oranı			Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı							
YKS Tenis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Tenis yönetim	31.12.2004	205.341			0%	205.341	0%						
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi	Gayrimenkul yatırım	14.11.2008	68.199.996			100%	52.374.836	52%						
<b>İŞTİRAKLER TOPLAMI</b>							52.580.177	52%						

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Miktyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
									0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
A-Tipi Hisse Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
A-Tipi Karma Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
B-Tipi Likit Fon	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli / Vadeli Döviz Tevdiat								1.940	0%
Vadeli EURO Mevduat	EURO	-	245	-	-	-	-	471	0% Denem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir
Vadeli USD Mevduat	USD	-	933	-	-	-	-	1.469	0% Denem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
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%
ON	TL								0%
ON	USD								0%
ON	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%
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								<b>100.900.896</b>	<b>100%</b>
HAZIR DEĞERLER								1.250	
ALACAKLAR								4.150.332	
DİĞER AKTİFLER								1.281.176	
BORÇLAR								13.905.991	
NET AKTİF DEĞER								92.427.663	
PAY SAYINI								40.000.000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								2,31	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI								1,64	

DİĞER BİLGİLER							
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :							
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :							
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 kullanılan üzere alınan finansman kaynağıdır.	
Alkbank	TL	893.600	893.600	Kovatif(Geselik)	% 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.	
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :							
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :							
Bomonti Apartman projesinden 9 adet gayrimenkul alımı yapılmış, Yapı ve Kredi Bankasından 1 yıl vadeli, 3.333.333 USD kredi kullanılmıştır ve iştraclarımızdan Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değerleme çalışması Gürcü Yemini Mali Müşavirlik tarafından Düzeltilmiş Örtüzdük Değeri yöntemi ile yapılarak, 52.374.836 TL bulunmuştur.							
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:							
SPK'nın 19.03.2010 tarih ve 6/210 sayılı toplantısında, Şirketimizce, 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							
1. %60 Kontrolü							
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 Tebliğin 27'e bendi kapsamında gerekli işlemler yapılmaktadır.SPK tarafından %50 oranı sağlanmas için
D) İŞTİRAKLER						52.580.177	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI						1.940	31.12.2010 tarihine kadar süre verilmmiştir.
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D-E)						52.582.117	52% 27/b maddesi uyarınca iştraclar ve yatırım amaçlı tutulan para ve sermaye piyasası araçları toplam portföy değerinin %50'ini geçtiğinden oranın düzeltilmesi için
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						100.900.896	SPK tarafından 31.12.2010 tarihine kadar süre verilmmiştir.
2. Merdiven Kontrolü (%10 Kontrolü)							
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tervat						1.940	
B) Vadeli TL Merdiven						-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Merdiven						1.940	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						100.900.896	
3. İştirak Sınırı Kontrolü (%10 İşletmecisi şirket kontrolü)							
A) Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.						52.374.836	
B) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.						205.341	0,20% İşletmecisi 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						100.900.896	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü							
	Alın Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?				Portföy Değeri
Röva Arsanı	07.3.2000	30.06.2010	Evet				8.976.030
Beş Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı							8.976.030
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ							100.900.896
5. Kredi Sınırı Kontrolü							
A) Kredi 1						5.000.000	
B) Kredi 2						893.600	
C) Kredi 3						5.248.999	
D) Krediler Toplamı						11.142.599	12%
NET AKTİF DEĞER							92.427.663

## DİPNOTLAR

1. Tabloda yer alan tüm ekspertiz değerleri ve portföy değerleri KDV hariç değerlerdir. Geyirmenlerin KDV dahil toplam değerleri 56.174.575 TL'dir.
2. Narmanlı Han'da kira bulunmamaktadır.
3. Elite Residence'deki kira sözleşmeleri ABD Dolan bazında olup ayrıntılar Ek-1 tablосunda yer almaktadır. Tablodaki tutarlar döner som TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır.
4. Harz Değeri, Alakalar, Diğer Aktifler ve Borçlar tutarları henüz kesinleşmemiş muhasebe kayıtları üzerinden alınmıştır.
5. Yapı Kredi Korumaya Yatırım ve Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerleri Yatırım Yatırımları Projesinin tamamı olan 473 Korumaya Yatırımları tamamlanmış olup; Yapı Kredi Korumaya Yatırım Değeri 519.926,57 TL Portföy Değeri, 516.941,97 TL si KDV hariç alacak ve 2.984,60 TL si müptelenen tahsil edilecek olan takım hary masrafları alacaklardan oluşmaktadır olup, toplam 519.926,57 TL alacakları ile edilmiştir.

### 6. Çankaya projesi / ekspertiz değeri

Değerleme tarihi itibarıyla projenin mevcut yasal durumu göz önüne alınarak, yasal durum değer tahmini olarak arsa değeri olan 41.036.000 TL hesaplanmıştır. Bu değeri içinde hem Yapı Kredi Korumaya Yatırım Yatırımları Projesi'nin, hem mal sahibinin payı vardır. Yapı Kredi Korumaya Yatırım Yatırımları Projesi'nin aradaki bugünkü hisse payının değeri 5.747.840 - TL'dir. Bu değer geyirmenlik satışı vadedi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi veyahut inşaatın tamamlanması üzerine bağlı olarak devredilen %14'lük arsa payının bir üst satıcıda belirtilen yasal durum değer tahmini içindeki karşılığıdır.

Yapı Kredi Korumaya Yatırım Yatırımları Projesi'nin, kat karşılığı esasına göre yapılacak inşaatın ve ticaret bölgelerinin yapılaşma potansiyelidir.

Değerleme tarihi itibarıyla ekspertiz değeri olarak, projenin mevcut durumu değerlendirilerek hesaplanan toplam proje değeri olan TL 53.213.600 TL'ni Yapı Kredi Korumaya Yatırım Yatırımları Projesi'nin hissesine düşen %46'lık kısmın değeri almıştır.

Çankaya Yatel Kurulumu ve Devir Teslim Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına karşı açtığı Anayasa Mahkemesi 2007/237E-2008/2183K sayılı dosyasında açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli kararında Çankaya Belediye Encümeninin 23.12.2004 tarihli kararını iptal etmiş, Çankaya Belediye Encümeninin 23.12.2004 tarihli kararını iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi 2009/2706E sayılı kararında Çankaya Belediye Encümeninin 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4394 sayılı kararını iptal etmiş, karar temyiz edilmeyiş olup, Danıştay 6. dairesi nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yapılan sümekteki Şirketimiz devralar yanında mülkiyet ifratıyla yer almaktadır.

Ankara Belediye Encümeni Çankaya Belediye Encümeni açmış olduğu davaya kapsamında, Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararına inşaat ruhsatının iptali karar vermiş olup, devralar yanında mülkiyet ifratıyla bu davaya katılmışız için, devralar Çankaya Belediye Encümeni temyiz isteminde, tarafımızca da temyiz edilmiştir. Temyiz isteminde Danıştay 6. dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmektedir.

### 7. Çankaya projesi / portföy değeri

Proje geliştirilmesi için alınan rüfenin ötesinde son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak otomatik tarafından yapılan tüm harcamaları (arsa alımı maliyetleri hariç) içermektedir.

### 8. Binlar'daki Ankara Ankara portföy değeri

Portföy tablosu tarihi itibarıyla 4 adet satılmaya hazırlanmış değerlendiren olmaktadır. Kararı bulunmamaktadır. Ankara-Ankara ekspertiz değeri mevcut yasal durumu göz önüne alınarak arsa değerine göre hesaplanan yasal durum değeri göz önüne alınmıştır.

Ankara - Ankara projesinde 30 Haziran 2010 tarihli portföy tablosunda sahip olduğumuzu belirtmişiz 4 daireden bir tanesi 21 Temmuz 2010 tarihli özel durum açıklamasında belirtildiği üzere satılmış olup, sahip olduğumuz mevcut daire sayısının 3'e düşmüştür. Kalan 3 ünitenin toplam ekspertiz değeri 1.096.197 TL'dir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili Çankaya Belediye Encümeninin 31.10.2010 sayılı kararını iptal istemiyle açılan davada Ankara 11. İdare Mahkemesince verilen 10.03.2010 gün ve E.2010/323 sayılı yürütmenin durdurulması isteminin reddi yolundaki kararın kaldırılması ve yürütmenin durdurulması istemiyle Ankara Bölge İdare Mahkemesine yapılan itiraz isteminin reddedilmiştir. Şirketimiz kararın yürütülmesinin durdurulması istemiyle Danıştay nezdinde temyiz başvurusunda bulunmuş, bu başvurunun kabulüne somplanması halinde, ayın proje ile ilgili olarak Ankara 11. İdare Mahkemesince verilen 17 Mayıs 2010 tarihinde yapılan özel durum açıklamasında belirtilen Çankaya Belediye Encümeninin 31.10.2010 sayılı yabın kararını iptal istemiyle açılan davada mahkeme kararını iptal etmiştir.

### 9. Bomonti Apartman Daireleri

Bomonti Apartmanları projesi, İstanbul ili, Şişli İlçesinde 2.799,27 metrekare yüzölçümüne sahip, İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 5741091 sayılı mülkiyetindeki panel üzerinde halen inşaatı devam eden bir projedir. Geyirmenlik Satış Vadesi Sözleşmeleri 21.05.2010 tarihinde imzalanmış olup, sözleşmeler uyarınca ödemesi gereken KDV dahil 3.333.333 USD, 01.06.2010 tarihinde Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye ödemiştir. Tapu ve tescil henüz yapılmadığından, tesol emsali olduğu maliyet ve diğer gider unsurları alıy fiyatı ayarlanmamış olup, portföy değeri olarak dairelerin 30.06.2010 tarihindeki maliyetlerine göre oluşan değeri almıştır. Geyirmenliklerin kat itirafı geyirmenlik satış vadesi sözleşmeleri veyahut 31.10.2010 tarihine kadar Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından teslim edilecektir. Bu tarihle kadar devir işleminin yapılmaması durumunda, kat itirafı tapu devirleri yapılmaya kadar Denizbank A.Ş. tarafından gerçekleştirilmeye Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin yükümlülüğünde teminat olarak verilecek ve 31.10.2010 tarihine kadar geçici 3.333.333 USD değerinde geyirilebilir rüfenin teminatı mabutu 3 aylık sürelerle uzatılmaya devam edilecek ve tapu devir işleminin somplanmadığına kadar edilecektir.

### 10. Çelişim Geyirmenlik ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Güvenli Mülkiyet ve Değersiz Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından Düzeltim Öneriler Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplama da %99,99' una sahip olduğumuz Çelişim Geyirmenlik ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 52.374.836 TL bulunmuştur.

11. Portföy Değeri Tablosunda Geyirmenliklerin toplam portföy değerine oranıyla Tablo'nun 27'e bards kısmında SPK'ya başvuru bulunmuş ve Kurul tarafından 25'e 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 döner som TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir.

13. 27 Temmuz 2010 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile İstanbul ili, Şişli İlçesinde bulunan Levant Loft Bahçe projesinin, 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, 3.080.000 USD kredi kullanımına karar verilmiştir.

Kira Bedeli - USD	Kira Bedeli - TL	Kira Kiracı	YKGYO				Sigorta Değeri
			Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Üzeri Değeri	
Elite Residence							
6.700	10.550	AED/NATO	21.05.2008	5 yıl	08.01.2010	8.180	
Totam							
	10.550						

**1 Ocak – 30 Haziran 2010 ara hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin inceleme raporu**

Yapı Kredi Koray

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortakları'na

*Giriş*

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) ekte yer alan 30 Haziran 2010 tarihli konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu, konsolide nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Grup yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem konsolide finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

*İncelemenin kapsamı*

2. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

*Sonuç*

3. İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem konsolide finansal tabloların, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal pozisyonunu, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

*Diğer hususlar*

4. Grup'un 31 Aralık 2009 ve 30 Haziran 2009 tarihleri itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak düzenlenen konsolide bilançoları ve bu tarihlerde sona eren, sırasıyla ilgili, yıla ve altı aylık ara döneme ait, konsolide kapsamlı gelir, konsolide özkaynak değişim ve konsolide nakit akım tabloları başka bir denetim firması tarafından sırasıyla denetlenmiş ve sınırlı denetim ilke ve kurallarına göre incelenmiştir. Söz konusu bağımsız denetim firmasının 30 Haziran 2009 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin 25 Ağustos 2009 tarihli inceleme raporunda Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış muhasebe standartlarına uygun olmayan bir hususa rastlanmadığı belirtilmiş, 31 Aralık 2009 konsolide finansal tablolarına ilişkin 25 Şubat 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda da olumlu görüş sunulmuştur.

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

Billur Demet Atan, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

26 Ağustos 2010  
İstanbul, Türkiye

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 HAZİRAN 2010 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE BİLANÇO**  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2010</b>	<b>Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>76.432.875</b>	<b>72.865.636</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	831.378	936.336
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	5	1.298.683	4.282.244
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	299.431	140.950
Diğer alacaklar	6	48.019	62.791
Stoklar	7	65.017.207	65.727.109
Diğer dönen varlıklar	13	8.938.157	1.716.206
<b>Duran varlıklar</b>		<b>15.245.143</b>	<b>15.177.091</b>
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	6	287.512	25.669
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	188.813	-
Diğer alacaklar	6	10.774.422	11.096.515
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.023.000	2.023.000
Maddi duran varlıklar	9	1.888.252	1.920.483
Maddi olmayan duran varlıklar	10	83.144	93.505
Ertelenmiş vergi varlığı	20	-	17.919
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>91.678.018</b>	<b>88.042.727</b>

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2010	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>13.841.148</b>	<b>7.544.732</b>
Finansal borçlar	4	11.425.973	5.077.834
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	5	639.053	917.005
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	595.294	587.591
Diğer borçlar	6	151.194	141.374
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	12.274	7.137
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1.017.360	813.791
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>566.262</b>	<b>196.029</b>
Ticari borçlar	5	8.224	8.234
Diğer borçlar	6	477.745	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	76.887	187.795
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	3.406	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>77.270.608</b>	<b>80.301.966</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	14	<b>76.808.978</b>	<b>79.939.841</b>
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		54.349	48.753
Geçmiş yıllar zararları		(51.563.683)	(33.237.806)
Net dönem zararı		(3.130.863)	(18.320.281)
<b>Azınlık payları</b>		<b>461.630</b>	<b>362.125</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>91.678.018</b>	<b>88.042.727</b>

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU****((Para birimi Türk Lirası ("TL")))**

Notlar	Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009	
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Satış gelirleri, net	15	7.588.444	3.951.593	10.198.609	4.486.960
Satışların maliyeti (-)	15-16	(6.633.841)	(3.445.296)	(8.936.026)	(4.333.183)
<b>Brüt kar</b>		<b>954.603</b>	<b>506.297</b>	<b>1.262.583</b>	<b>153.777</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	16	(943.102)	(316.266)	(1.394.275)	(350.839)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.518.431)	(847.512)	(3.064.012)	(1.259.655)
Diğer faaliyet gelirleri	17	1.342.430	1.288.910	1.911.686	35.588
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(2.719.818)	(2.479.503)	(7.985.203)	(7.931.990)
<b>Faaliyet (zararı)/karı</b>		<b>(2.884.318)</b>	<b>(1.848.074)</b>	<b>(9.269.221)</b>	<b>(9.353.119)</b>
Finansal gelirler	18	218.675	197.788	3.815.192	3.472.556
Finansal giderler (-)	19	(315.025)	(162.298)	(10.277.226)	(2.723.036)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(2.980.668)</b>	<b>(1.812.584)</b>	<b>(15.731.255)</b>	<b>(8.603.599)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	<b>20</b>	<b>(50.690)</b>	<b>(48.185)</b>	24.286	-
Dönem vergi gideri		(29.365)	(29.365)	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		(21.325)	(18.820)	24.286	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(3.031.358)</b>	<b>(1.860.769)</b>	<b>(15.706.969)</b>	<b>(8.603.599)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(giderler)</b>		-	-	-	-
<b>Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>(3.031.358)</b>	<b>(1.860.769)</b>	<b>(15.706.969)</b>	<b>(8.603.599)</b>
<b>Dönem zararının dağılımı</b>					
Azımlık payları		99.505	112.877	(159.100)	(100.189)
Ana ortaklık payları		(3.130.863)	(1.973.646)	(15.547.869)	(8.503.410)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	21	(0,0783)	(0,0493)	(0,3887)	(0,2126)