

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2011 - 31.12.2011

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetimin Öz Geçmişleri.....	5
3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	10
2 Şirket Sermayesinin %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	11
3 Vizyon & Stratejimiz.....	12
4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	13
5 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları	16
6 Temel Rasyolar.....	17
7 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	19
7 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	21
8 Risk Yönetim Politikaları.....	23
10 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	25
11 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	77
12 Kiralanan Varlık Bilgileri.....	81
14 Portföy Sınırlamaları.....	82
16 2011 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	83
15 Diğer.....	83
16 Hisse Senedi Performansı İlgili Bilgiler.....	84
16 Finansal Tablolar.....	86

Raporun dönemi : 01.01.2011 – 31.12.2011

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 iştiğal 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

Internet Adresi www.yapikredikoray.com

Sirket Yönetim Kurulu,İcra ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Faik Açıklalın	Başkan (İcra ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (İcra Komitesi Üyesi)
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Carlo Vivaldi	Üye (İcra ve Denetim Komitesi Üyesi)
A.Afa Boran	Bağımsız Üye
A.Mete Tapan	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Kamil Özçoban	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)

Denetim Kurulu

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

Yönetim,İcra ve Denetim Kurulu Üyeleri 2011 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.İcra komitesi genel olarak yönetim

kurulunun hızlı ve efektif karar almasına yardımcı olma ve üst yönetim ile bilgi paylaşılması amacıyla yılda en az 4 kez toplanmaktadır.İcra Komitesinde alınan tavsiye niteliğindeki kararlar Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile uygulamaya konulmaktadır.

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 oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır.Yönetim Kurulu 2011 yılında 5 kez toplanmış olup,Türk Ticaret Kanunu'nun 330'ncü maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte yıl içinde alınan karar sayısı 17 olmuştur.

Şirketimiz Bağımsız Üyelerinden Afa Boran ve Mete Tapan'ın 1 adet ve Kamil Özçoban'ın ise 500 adet şirket hissesi bulunmaktadır.

2011 yılında Yönetim Kurulu Üyeleri'mizden sadece bağımsız üyelere genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 4,000.00 TL huzur hakkı ödemesi gerçekleştirilmiştir.

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

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 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. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması,üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu değildir.

<u>Ortakların ünvanı</u>	<u>Hisse grubu</u>	<u>Pay tutarı (TL)</u>	<u>İmtiyaz</u>	<u>Pay</u>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	A	10.404.000,00		26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	3.015.999,98		7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,01		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%
Toplam		40.000.000,00	100,00%

* Yapı ve Kredi Bankası B tipi hisselerinden de %4.44 oranında satın aldığından, A ve B tipi hisselerinin toplamı %30.45 seviyesindedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri:

FAİK AÇIKALIN

Yönetim Kurulu Başkanı

Açıkalin, 1987 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş yaşamı ve bankacılık kariyerine, Interbank'ta Uzman Yardımcısı olarak başladı. 1992 ve 1998 yılları arasında Interbank, Marmarabank, Kentbank, Finansbank ve Demirbank'ta müfettişlik, müşteri ilişkileri yönetmenliği, şube müdürlüğü ve pazarlama müdürlüğü gibi çeşitli görevler üstlendi. 1998 yılı mayıs ayında Dışbank'ta (daha sonra uluslararası finans grubu Fortis tarafından bankanın satın alınması ile Fortis'te) Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Açıkalin, kısa bir süre sonra Yönetim Kurulu ve iş kolları arasında koordinasyon ve iletişimden sorumlu üst düzey yönetici olarak atandı. Aynı zamanda Kredi Komitesi üyesi olarak da görev yapmaya başlayan Açıkalin, 1999 yılı Haziran ayında banka bünyesinde Genel Müdür Vekilliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlendi. 2000 yılı Aralık ayında Genel Müdür ve Murahhas Üye olarak görevlendirilen Açıkalin, Dışbank'ın Fortis Grubu tarafından satın alınmasının ardından Fortisbank Genel Müdürü olarak görevine devam etti. Bu süreçte Fortis'in uluslararası yönetiminde de görev yapmaya başladı. Ekim 2007'de Fortisbank'taki görevinden ayrılarak Doğan Gazetecilik CEO'su olarak göreve başlayan Açıkalin, Nisan 2009'da Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı olarak atandı. 2009 yılı Mayıs ayından bu yana Yapı Kredi CEO'su olarak görev yapan Açıkalin, 2010 yılında mevcut görevine ek olarak Koç Finansal Hizmetler A.Ş.'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı olarak görevlendirildi. 2011 yılı 1 Ağustos tarihi itibarıyla mevcut görevlerine ilaveten Koç Holding Bankacılık ve Sigortacılık Grup Başkanı görevine getirilen Açıkalin, ayrıca Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Sigorta, Yapı Kredi Emeklilik, Yapı Kredi Bank Nederland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova, Unicredit Menkul Değerler, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Koç Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı, Banque de Commerce et de Placements S.A.'da Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Türkiye Bankalar Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alıyor.

Süleyman Yerçil

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

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

Ahmet Ashaboğlu
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Kamil Özçoban
Bağımsız Üye

Ankara Üniversitesi Arkeoloji bölümünü 1967 yılında bitirdikten sonra, ticaret hayatına yine Ankara da küçük bir işletme ile başladı. Perakende sektörünün ilk örneklerinden olan mağazasını Döğün Markası adı altında Ankara da açtı. 1972 yılında ikinci mağazasını Bravo adıyla açtıktan bir yıl sonra markanın ismi Bravo&Döğün oldu. Şirketin İstanbul'a taşınması ve marka isminin PARK BRAVO olarak değişmesi ise 1984 yılında gerçekleşti. PARK BRAVO markası ile Perakendenin yanı sıra üretim işine de girildi ve Folk Limited adı altında üretim yapılmaya başlandı. Şirket ilerleyen yıllarda bünyesine yabancı markalar katmaya başladı ve sırasıyla Amerikanın en büyük ayakkabı zinciri NINE WEST, Kanada nın ünlü iç giyim markası LA SENZA, Polonya'nın ünlü kozmetik markası INGLOT ve yine Amerika nın ünlü aksesuar markası KENNETH COLE'un Türkiye temsilciliklerini aldı. 2011 yılı içerisinde dünyanın ünlü iç giyim markası Victoria's Secret Beauty &Accessories ile kişisel bakım ürünleri markası olan Bath &Body Works un Türkiye deki ilk mağazalarını açarak sektöre kazandırdı.Bugün perakende sektöründe önemli bir yere sahip olan PARK BRAVO GROUP şirketlerinin, Yeni markaları ile birlikte 155 mağaza ve 1250 çalışanı bulunmaktadır. Kamil Özçoban, PARK BRAVO GROUP Kurucusu ve Yönetim Kurulu Başkanlığı yanı sıra 2010 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu üyesidir.

Selim Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

Eastern Michigan University (ABD)'yi bitirdikten sonra meslek hayatına Koray Grubu'nda Şantiye-Maliyet Kontrol Müdürü olarak başlamıştır. 1987 yılında Merkez Ofis Satınalma Müdürü görevine atanmış ve 1988-1994 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi İcra Kurulu Üyeliği yapmıştır. 1994 yılından itibaren Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş ve 1996 yılından itibaren de Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş'de yönetim kurulu üyesi olup 1998 yılından itibaren Koray İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı, 2004 'den itibaren de YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Selim Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Murat Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

Öğrenimini Richmond College (İngiltere) ve Eckerd College (ABD)'de yapmıştır. Koray Yapı Endüstrisi'nde 1984-1997 yılları arasında Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Başkan Yardımcılığı, 1997- 2001 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmıştır.

2001-2004 yıllarında Koray Holding'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2004-2007 yılları arasında Koray Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Koray Yapı Endüstrisi'nde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. 2007-2009 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmış olup, 2008 yılından itibaren Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, 2009'dan itibaren Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Üyesi, 2002 yılından beri Sazmaş Turizm Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmektedir. Murat Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Carlo Vivaldi
Yönetim Kurulu Üyesi

Yüksek eğitimini Venedik'te Università Ca'Foscari'de ticaret ve işletme üzerine tamamladıktan sonra kariyerine 1991 yılında Cassamarca bünyesinde başlayan Vivaldi, 1998 yılında Cassamarca'nın Unicredit Grubu bünyesine katılmasının ardından kariyerine Grubun Planlama ve Kontrol Departmanında analist olarak devam etmiştir. Kısa bir dönem İnternet Takımı Üyesi olarak görev aldıktan sonra 2000-2002 yılları arasında Yeni Avrupa Planlama ve Kontrol Sorumlusu pozisyonuna getirilmiştir. 2002 yılının sonunda Türkiye gelerek Koç Finansal Hizmetler bünyesinde finansal işlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmeye başlayan Vivaldi, ardından Yapı Kredi'de mali kontrol ve iştiraklerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevine devam etmiştir. Yapı Kredi bünyesinde bazı Grup şirketlerinin Yönetim Kurulu'nda da görev yapan Carlo Vivaldi, Ekim 2007'de UniCredit Bank Austria AG bünyesinde Mali İşlerden Sorumlu Yönetim Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlendirilmiş, aynı zamanda UniCredit Grubu'nun Merkez ve Doğu Avrupa iştiraklerinin (UniCredit Bankası Çek Cumhuriyeti - Yönetim Kurulu Başkanı, Zagrebacka Bankası, UniCredit Tiriac Bankası, Kazakistan JSC ATF Bankası, UGIS) Yönetim Kurulu üyeliklerine atandı. Carlo Vivaldi Mayıs 2009 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak atandı. Ocak 2011 tarihi itibarıyla Yapı Kredi'de Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili olarak görevlendirilen Vivaldi, aynı zamanda Koç Finansal Hizmetler Murahhas Üyesi ve İcra Başkanı Vekili, Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Sigorta, Yapı Kredi Emeklilik, Yapı Kredi Bank Nederland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova, Unicredit Menkul Değerler ve Yapı Kredi Kültür Sanat Yayıncılık şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır. Vivaldi ayrıca 2011 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Afa Boran
Bağımsız Üye

Jacksonville Üniversitesinde lisans ve London Business School'da finans üzerine yüksek lisans yapmıştır. Natwest Markets, Credit Suisse bankalarında yaklaşık 10 yıl yatırım uzmanı olarak, daha sonra Shuaa Capital'in Türkiye Direktörü olarak görev yapmış; bir çok defa Avrupa'nın "en iyi yatırım uzmanı" seçilmiştir. Şimdi Katar'da bir yatırım bankasının Türkiye ve Ortadoğu

bölgesi sorumlu yöneticisi olarak görev yapmaktadır. Boran 2005 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir.

Mete Tapan
Bağımsız Üye

Viyana Teknik Üniversitesi ve Münih Teknik Üniversitesi'nde mimarlık öğrenimi yapmıştır. Almanya'da 3 yıl mesleki çalışmalarda bulunduktan sonra 1969 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'nde asistanlık görevine başlamış,1972 yılında doktor, 1978 yılında doçent ve 1988 yılında profesör olmuştur. Mimarlık Bölümü Anabilim Dalı Başkanı, Senatör ve Rektör Danışmanı olarak da görev yaptığı aynı üniversiteden 2006 yılında emekli olmuştur. Akademik yaşamının paralelinde 20 yıla yakın bir süredir T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurul ve Bölge Kurulları'nda görev yapmaktadır.

1978-1981 yılları arasında TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü'nde Peer Review'lik görevini üstlenmiştir. 1991-1994 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Genel Sekreter Yardımcılığı, yaklaşık 15 yıl Yeni Adana Projesi'nde İ.T.Ü adına Adana Büyükşehir Belediyesi'nde Danışmanlık yapmıştır. "Cumhuriyet Dönemi Mimarlığı, Prefabrike Elemanlarla Tasarlama, Mimarlıkta Değerlendirme, Konut Teknolojisi ve Toplu Konut" alanlarında araştırmaları vardır. Bu alanlarda sekiz kitap ve çok sayıda yayımlanmış makaleleri mevcuttur. Tapan, Arel Üniversitesinde akademik hayatına öğretim görevlisi olarak devam etmekte olup, 2005 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Erdem Tavas
Genel Müdür

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmış ardından İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat İşletmesi Sertifika Programını tamamlamıştır. iş hayatına 1991 ve 1992 yılında Londra'da Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında staj yaparak başlamıştır. 1995 yılında Inco İnşaat'ta Saha Mühendisi olmuştur.

1997 yılında Koray İnşaat'ta Maliyet Kontrolü Mühendisliği yaptıktan sonra 1999-2004 yılları arasında İŞ-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılında Gap İnşaat'ta Planlama Müdürü olmuş, ardından 2005 yılında OYAK İnşaat'ta Gayrimenkul Geliştirme Danışmanı görevine getirilmiştir. 2006 yılında Yapı Kredi Koray Proje Yönetiminden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaya başlamış, 30.06.2009 tarihinden itibaren Genel Müdür Vekili olarak çalışmasına devam etmiş olan Tavas, 01.12.2010 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

M.Ömür Özüpek
Finans Direktörü

İstanbul Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra, İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü'nde İşletme Yönetimi programını tamamlamış ardından yüksek lisans derecesini Southbank Üniversitesi'nde (Londra) Finans & Yatırım konusunda yapmıştır. İş hayatına Turkish Bank (Londra) iç denetim elemanı olarak başlamış,daha sonra aynı bankada Hazine bölümünde uzman olarak çalıştıktan sonra,1993 yılında Türkiye'de Bank Expres'in Hazine Bölümü'nde Fon Yönetimi konusunda uzman olarak çalışmaya başlamış,1997 yılında Or Invest (Dublin) isimli yabancı bir fon yönetim şirketinin Fon Yönetiminden sorumlu olarak çalışma hayatına devam etmiş, 2004 yılında

Beko Elektronik A.Ş. finans bölümünde uzman olarak başladığı çalışmasını, Finansman Yöneticisi olarak sürdürmüş,2007 yılında ise Arçelik A.Ş.'nin Risk Yönetim Bölümünde Kıdemli Uzman olarak çalışma hayatını sürdürmüştür. Özüpek 2009 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Mali ve İdari İşlerden sorumlu Finans Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Ekrem Semih Baştak

Muhasebe Müdürü

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

A.Okay Karaata

İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmıştır. İş Hayatına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır. 2001-2004 yılları arasında İş-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde önce Planlama Mühendisi, 2004-2006 yılları arasında ise Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de İhaleler ve Sözleşmeler Müdürü görevine getirilmiştir. Karaata, 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Ferhan Has

İmar Mevzuat Müdürü

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olduktan sonra, 1982 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünde iş hayatına başlayarak planlama, ruhsat, yapı kontrol birimlerinde görev aldıktan sonra, 1994'de İBB İmar Müdürlüğünde imar mevzuatından sorumlu şef ve müdür yardımcısı görevlerini üstlenmiştir. 2001'de İTÜ Mimarlık Fakültesi Restorasyon ana bilim dalında yüksek lisans programını tamamlamış. İstanbul 2. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunda Büyükşehir Belediyesi temsilcisi olarak görev yapmış, 2006'da Büyükşehir Belediyesinde yapılanan Koruma Uygulama Denetim Müdürlüğü (KUDEB) kurucu müdür yardımcısı olarak görev aldıktan sonra 2007'de kamu hayatındaki görevine emekli olarak son vermiştir. 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray İmar Mevzuat Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kuruluna seçilmeden önce ,Sermaye Piyasası Kurulu Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) veya iştirakleri, bağlı kuruluşu ve grup içi şirketlerden biri ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisinin kurulmamış olduğunu;

Yönetim Kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmediğimi;

Son iki yıl içerisinde bağımsız denetim sürecinde yer almadığımı;

Şirketten yönetim kurulu üyeliği ücreti ve huzur hakkı dışında başka herhangi bir gelir elde etmediğimi ;

Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde son iki yıl içinde yönetici olarak görev almadığımı ve çalışmadığımı;

Mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğumu beyan ederim.

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. Yönetim Kurulu Komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. 2011 yılı içinde komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nden oluşmaktadır.

Denetim Komitesi:

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan, yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi'nin, şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve UFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede 2 üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklinde oluşmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirket'in kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını ,uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder. Komitede 2 üye bulunur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olup , diğer üye ise bağımsız olmayan yönetim kurulu üyelerinden seçilmektedir.Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi,Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

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

31 Aralık 2011 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%

Vizyon & Stratejimiz

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

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

Yapı Kredi Koray,deneyimi ve performansıya geliştirdiği her projede piyasa beklentilerini doğru analiz ederek keyifli yaşam alanları yaratmanın yanında , çağdaş kent mimarisinde işlevselliği estetikle buluşturan insan odaklı projelerin ,karlı birer yatırım aracı olmasına da çalışmaktadır.Şirket gelişen,değişen ve dönüşen kentlerin gereksinimlerine mükemmel çözümler üreterek sağlıklı gelişiminin yanında ,verimli büyümenin de çarpıcı örneklerinden birini oluşturmuştur

Yapı Kredi Koray,müşteri odaklı,piyasa beklenti ve trendlerinin doğru analizi işlevselliği estetikle buluşturan, özgün ve yüksek nitelikli projeleriyle mimari kültürümüzün,başarılı mali performansıya ortak ve hissedarlarının geleceğine değer katmaya odaklanmıştır.Gücünü konsept yaratma ve bunları markaya dönüştürmedeki ayırt edici konumundan alan şirket,benzersiz farkındalık yaratan gelecekteki projeleri içinde talep yaratmakta konumunu güçlendirmektedir.

Misyonumuz

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

Vizyonumuz

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

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2011 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 Aktif büyüklüğüne oranı 31.12.2011 tarihi itibariyle % 47 dir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

Büyümenin en önemli itici gücü olan inşaat sektörü ve gayri menkul piyasasındaki pozitif büyümenin yeni yılda da artarak devam etmesi bekleniyor.

Global Ekonomilerdeki Durağanlığa Karşı, Gayrimenkul Sektöründeki İstikrarlı Büyüme Sürüyor

Dünya ekonomilerindeki özellikle gelişmiş ülkelerde ,AB borç sorunun yarattığı olumsuzluk ile durağanlaşan büyüme hem global ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye başlamıştır.

AB kaynaklı borç krizine yönelik çözüm arayışları ve zamana yayılan tedbirler alma çalışmalarının sonuçları sadece gelişmiş ülke ekonomilerini değil gelişen ülkelerde büyüme performanslarını belirleyici en önemli faktör olacaktır.2012 yılında da özellikle gelişmiş ülkelerde faiz oranları son derece düşük kalmaya ve gevşek mali politikalara devam edilecek olması özellikle gelişen ülkelerin ihtiyacı olan likiditeye ulaşmalarında zorluk yaşamayacakları ve her ne kadar gelişen ülkelerin büyüme hızları 2011 yılına göre azalacak olsa da ekonomik canlılığı çok düşürmeyecek büyüklükte sürecektir.

Yeni yılda; İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki faaliyetler gelişmiş ülkelerde durağanlığını korurken ,gelişmiş ülkelerde ise göreceli bir yavaşlama göstermesi beklenmektedir.Gelişmiş ülkelerin lokomotifliğini üstlenen ABD 2011 yılının son çeyreğinde inşaat sektöründe canlanma sinyalleri görülmeye başlamış özellikle yeni konut projeleri ve inşaat ruhsatları sayısında fark edilir bir artış yaşanmakta olduğu gözlenmiştir ama arz kısmında görülen bu olumlu gelişmelere rağmen konut fiyatlarında sınırlı bir artış görülse de henüz bir artış trendine girilemediğinden dolayı henüz talep kısmında bir gelişme görülememesi konut sektörünün kriz öncesi döneme göre halen zayıf seyretmesine yol açmaktadır.

Avrupa Birliği'nde ise son 12 çeyrektir yaşanan küçülme 2011 yılın üç çeyreğinden itibaren yerini büyümeye bırakması 2012 yılından ümitli olmamızı sağlıyor.Dünya genelinde ise ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlama ve büyümeye ilişkin oluşan endişeler nedeniyle özellikle

ticari gayrimenkul piyasasından durağanlaşma sürmektedir.Gelişen ülkelerde ise hem hızlı ekonomik büyümeyi soğutma yönündeki tedbirler hem de gayrimenkul balonlarının oluşmasını engellemeye yönelik uygulanan politikalar ile ticari gayrimenkul sektöründeki büyüme sınırlandırılmaktadır.Ticari gayri menkul sektöründeki fiyatlarda görülen bu durağanlık risk iştahını zayıflatmakta ve sınır ötesi satın almaları sınırlamaktadır.

Yeni yılda yılın ilk yarısından itibaren hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde inşaat sektöründe ekonomik aktivitelerde görülen iyileşmeye bağlı olarak hissedilir bir iyileşme başlaması ve önümüzde orta vadeli dönemde sürmesini beklediğimiz olumlu bir trendin oluşacağı öngörülmektedir.

Ekonomideki İstikrar ve Sürdürülebilir Güçlü Büyümenin Etkisiyle,Gayrimenkul Sektöründe İstihdam Rekor Seviyeye Ulaştı

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.

2011 yılında %10 seviyelerinde büyüyen inşaat sektörü ,1,9 milyon kişilik istihdam sayısı ile de rekor seviyeye ulaşırken, toplam istihdam içindeki payı da %7.7 seviyelerine çıkmıştır.2012 yılında da sektörün istihdam içindeki payı özellikle yılın ilk çeyreğinden itibaren hissedilir şekilde yüksek kalmaya devam edecektir.

Son iki yılda gerçekleşen hızlı büyümenin ardından , 2012’de inşaat-gayrimenkul sektöründe %5-6 arasında daha ılımlı bir büyüme beklenmektedir.Ülkemizde gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibariyle bir aşırı ısınma,balon riski görülmemektedir.2012 yılında finansal kurumların konut kredisi kullandırma eğilimlerindeki yavaşlama beklentisine rağmen ,gerek üreticilerin tüketiciye yönelik kampanyaları,gerekse yabancılara konut satışını kolaylaştıracak düzenlemelerle birlikte konutta talep sıkıntısının yaşanmayacağı öngörülmektedir.

2011 yılında sektörde konut fiyatları ve kiraların ülke genelinde oldukça sınırlı arttığı ve bu trendin 2012 yılında da benzer şekilde süreceği düşünülmele birlikte 2012 yılında yeni hazırlanan “afet yasası” ve “mütekabiliyet yasası “ ile yeni markalı konut arzının devam etmesi ve sektördeki canlılık ve gelişimin süreceği öngörülmektedir.

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör ve Sektördeki Yeri

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. GYO sektörünün, ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur.

Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO' ların küçük yatırımcılara,düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO' ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

2011 yılı sonunda 450,000 civarında konut satışına ulaşılması beklenirken ,550,000-600,000 aralığında yapı ruhsatı verilmesi ve konut kredilerinin de TL 75 milyara ulaşacağı düşünülmektedir.Geride bıraktığımız yılda konut satışları özellikle 3 büyük il dışında önemli artışlar gösterirken;Ticari gayri menkul sektöründe de ekonomik faaliyetlerdeki genişlemeye

bağlı olarak özellikle Ofis ve AVM alanında yapılan yeni yatırımlara yüksek talep gelmekte olup sektördeki büyüme tahminlerin üzerinde %10 seviyelerinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Konut ve inşaat sektörü dünyada bir çok ülkede ekonomik krizin etkilerinin oldukça kuvvetli sürdüğü bir ortamda bile Türkiye’de 2011 yılında da lokomotif sektör olmaya devam etmekle kalmayıp, aynı zamanda cari açığı büyütmeden ve girdileri neredeyse %100 Türk malı olan tek sektör olarak ön plana çıkmaktadır.

Aalışveriş Merkezi Yatırımlarındaki Canlılık Sürüyor

Ekonomideki hızlı büyüme ve perakende sektöründeki gelişmeye bağlı olarak AVM yatırımlarındaki canlılık yeni açılışlarla sürmektedir. Büyük ve ikincil şehirlerde yerel ve uluslar arası markalardan perakendeci/kiralama talebinin yüksekliğine bağlı olarak nitelikli perakende arzı da devam etmektedir.

Türkiye genelinde 2011 yılı içinde 31 yeni AVM açılırken, ülke genelindeki toplam AVM sayısının ise 292, toplam kiralanabilir alanın ise 7,33 milyon metrekare seviyesine ulaştığı düşünülmektedir.

2012 yılında özellikle nitelikli perakende arzının sürmeye devam edeceği düşünüldüğünden AVM sektöründeki yeni yatırımlar ve canlılığın artarak devam edeceği öngörülmektedir.

Ofis Piyasasında Hareketlilik Devam Ediyor

AB kaynaklı Global ekonomik bozulmaya rağmen ofis piyasasında hareketlilik ve canlılık devam etmiş ve mevcut ofis bölgelerine ek olarak finans merkezi Ataşehir, kentsel dönüşüm sürecindeki Kartal ve Kağıthane bölgeleri oldukça hızlı genişleme göstermişlerdir. Yerli ve Yabancı şirketlerin kiralama talebi canlılığını korumaktadır.

Özellikle 2011 yılında A sınıfı ofislerde görülen boşluk oranlarındaki azalmaya bağlı olarak, 2012 yılında hem kiralarda sınırlı da olsa bir artış ve aynı zamanda yabancı kaynaklı şirket taleplerinde de hissedilir bir yükseliş yaşanılacağı düşünülmektedir.

Yüksek Arsa Fiyatlarına Rağmen Lojistik Yatırımları Artıyor

Ekonomik canlanmaya paralel olarak, uzun zaman sonra ilk kez 2011 yılında lojistik talebi ve alanlarına olan talep ve yatırımlar artış göstermektedir.

Lojistik piyasası ağırlıklı olarak Tekirdağ-İstanbul-İzmit aksında yer almayı sürdürmektedir.

2011 yılında lojistik pazarı kiracı talebinde hızlı bir artış yaşamamıza rağmen , bu artışın henüz tam olarak kiralama işlemlerine yansımadağı görülmüştür. Sanayi ve lojistik alan yatırımı iştahı 2011 yılı sonlarında en üst seviyeye çıkmış olup, 2012 yılı içinde de kiralama/kullanıcı talebinde özellikle perakende sektöründen kaynaklanan kuvvetli bir artış beklenmektedir.

Yapı Kredi Koray, sağlam kurumsal yapısı, proje geliştirme ve uygulamada ilklere imza atan ve farklılık yaratan yaklaşımı, karlı ve güvenli gayrimenkul portföyü, güçlü bilanço ve finansal yapısı , değişen ve dönüşen kentlerin gereksinimlerine mükemmel çözümler üreterek sadece ortaklarına değer yaratmakla kalmamış aynı zamanda sağlıklı ve verimli büyümenin en çarpıcı örneklerinden biri olmuştur.

Proje geliştirme faaliyetlerini,finansman ve pazarlama süreçlerinin bütünlüğü içinde ele alan şirket, kent dokusunun en seçkin örneklerinden oluşan gayri menkul portföyü ile sağlam bir zemin üzerinde sağlıklı büyümesini sürdürmekle kalmayıp ,hem de geliştirdiği her projenin keyifli ve farkındalık yaratan bir yaşam alanı olduğu kadar karlı bir yatırım aracı olmasına da odaklanmıştır.

Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları

Kuruluşundan itibaren sektördeki yenilik ve gelişimin öncülüğünü yapmış, gayrimenkul yatırımlarının her aşamasında mükemmel uygulama gücü ve performansını projelerine yansıtan şirket,2011 yılında da yeni projeler için fizibilite çalışmalarına devam ederek önceliklerini planlı ve verimli iş geliştirme ile değer yaratma yaklaşımı çerçevesinde sürdürmüştür.

Herkesin kendinde bir şey bulabileceği,her ihtiyaca cevap verebilecek modern ,özgün ve işlevsel Yeni gayrimenkul yatırım ve geliştirme projeleri araştırılmakta,nakit yaratma gücü yüksek mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek projelere öncelik verilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket faaliyet giderleri üzerinde tasarruf sağlama yönünde sabit ve değişken maliyetlerini düşürecek önlemleri başarılı bir şekilde uygulamayı sürdürmekte olup, 2012 yılı içinde de maliyet ve giderlerin azami miktarda düşürülmesi yönündeki çalışmalarına devam edecektir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları içinde oldukça gelişmiş bir veri tabanı ve know-how'a sahip olan yapı kredi Koray,sahip olduğu bu farklılıkla Riva,Göktürk gibi gelecek vaat eden, gelişmeye açık yerleşim bölgelerine odaklanmaktadır

Ankara'nın merkezinde,Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında şirketin fark yaratan işlevsel ve elit mimarisi ile seçkin ve nitelikli yaklaşımını yansıtmakta olan Ankara-Çankaya projesi;Yapı Kredi Koray'ın Koray'ın ticari ve konut alanlarından oluşan ve mimari dokusuyla fark yaratan bu benzersiz karma tipteki proje ise bitirildiğinde şehrin çehresini değiştirecek nitelikte özgün bir eser olacaktır.

Mimari kültürümüze değer katan yeni yapılar oluşturma yolunda,İstanbul'un son yıllarda en fazla gelişim gösteren yeri Beyoğlu-Tünel'de Narmanlı Han'ın yeniden renove edilerek canlandırılması için çalışmalarını yürüten şirket,Türkiye'de kentsel ve tarihi dönüşüm projelerinin en iyi örneklerinden birini oluşturma yönünde çalışmalarını sürdürmektedir.

Şirket yine son dönemde yatırım yaptığı projelerdeki gayrimenkullerde gerek TL gerekse dolar bazında ortamların çok üstünde getiriler sağlamış olup,portföyümüze değer katıp ,yüksek getiri sağlayabilecek gayrimenkul alımları konusunda araştırma ve incelemelerine kesintisiz devam etmektedir.Şirket önümüzdeki dönemde sadece yeni proje geliştirmeye odaklanmayıp aynı zamanda karlılığını artırıcı ve yüksek getiri sağlayacağını düşündüğü projelerden yeni gayrimenkullere yatırım yapma konusunda da çalışmalarını sürdürecektir.

Yapı Kredi Koray, işlevsel mimarisiyle farklılık yaratabilecek,çevreye duyarlı projeler geliştirmek ve yatırım yapmak için kesintisiz sürdürdüğü fizibilite çalışmalarını

odaklanıp,sürekli ve karlı büyüme hedefini gerçekleştirme yolunda önümüzdeki dönemlerde de aralıksız çalışmasını sürdürecektir.

Mali Tablolar

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

Satışlar

Konsolide net ciro TL 20,089,376 olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 31.12.2011 tarihi itibariyle TL 36,149,406 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2011-12 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dip notlarında verilmiştir

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2011 tarihi itibariyle 102.258 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide solo toplam aktif büyüklüğü ise aynı dönemde 113.170 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri :31.12.2011 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,83 TL olmuştur

Temel Rasyolar

31 Aralık 2011 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Brüt kar marjı	% 14.18	% 14.06
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 61.04	% 73.52
Cari Oran	1.91	2.77
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 57.62	% 37.54
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 34.33	% 26.4

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2011-12 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablo dip notlarında verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2011 tarihi itibariyle 102.258 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Solo Toplam Aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2011 tarihinde 113.170 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pay başına net aktif değeri 2011-12 aylık dönemde pay başına solo toplam aktif değeri 2,83 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %43'ü gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %4 arsa, %39'u ise Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı projeler ve Gayrimenkule dayalı haklardan 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 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 dağıtım 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 kar 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, 04 Mayıs 2009 tarihinden itibaren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Finans Direktör'lüğüne atanmıştır.

Şirketimizin organizasyon yapısında yukarıda belirtilen üst düzey yöneticilerle birlikte Muhasebe Müdürü,İmar Mevzuat Müdürü ve İnşaat Koordinasyon ve İş geliştirme Müdürü bulunmaktadır.İmar Mevzuat Bölümü direkt olarak Genel Müdüre bağlı olarak çalışmaktadır.Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümü ile İnşaat ve Tasarım Koordinasyonları bölümünden oluşmakta olup Genel Müdüre bağlı olarak çalışmaktadır.Mali ve İdari İşler bölümü ise muhasebe,finans,insan kaynakları,bilgi işlem,yatırımcı ilişkileri,iç kontrol sistemlerinin denetimi,bütçe ve idari işler bölümlerinden oluşmaktadır

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketimizin 31.12.2011 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 88,630 TL'dir.

İnsan Kaynakları Birimi politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup,şirketimiz kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde personelimiz için farklı bir tazminat politikası yürütmemektedir.Şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmaları faaliyetlerimizin en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

Şirketimizin üst düzey yöneticilerine yıl içinde sağlanan menfaatler toplamı TL 643,783 olarak gerçekleşmiştir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

2010 yılı içerisinde, 30.03.2010 tarihli ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"(Seri:VI, No:27) yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu, söz konusu Tebliğ ile mevcut Tebliğ'de yer alan "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur"(madde 25/1) şeklindeki düzenlemeye istisnai hüküm eklemiştir. Bu kapsamda; mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilebilecektir.

28 Temmuz 2011 tarihinde 28008 sayılı Resmi Gazetede ;Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ Seri:VI,No:29 ile yayımlanmıştır:Bu tebliğ uyarınca aşağıda bahsedilen maddelerde değişiklikler yapılmıştır:

MADDE 1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) ve (i) bentleri değiştirilmiştir.

MADDE 2 – Aynı Tebliğin 6 ncı maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları değiştirilmiştir.

MADDE 3 – Aynı Tebliğin 15 inci maddesine dördüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır."

MADDE 4 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 5 – Aynı Tebliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi değiştirilmiştir.

MADDE 6 – Aynı Tebliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi değiştirilmiştir.

MADDE 7 – Aynı Tebliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (i) ve (n) bentleri değiştirilmiştir.

MADDE 8 – Aynı Tebliğin 27 nci maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 9 – Aynı Tebliğin 30 uncu maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 10 – Aynı Tebliğin 32/A maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

MADDE 11 – Aynı Tebliğin 34 üncü maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 12 – Aynı Tebliğin 35 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları değiştirilmiştir.

MADDE 13 – Aynı Tebliğin 38 inci maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 14 – Aynı Tebliğin 41 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 15 – Aynı Tebliğin 42 nci maddesi başlığı ile birlikte değiştirilmiştir.

MADDE 16 – Aynı Tebliğin 43 üncü maddesi değiştirilmiştir.

MADDE 17 – Aynı Tebliğe Geçici Madde 7 olarak aşağıdaki madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 7 – Ortaklıklarca, bu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önceki mevzuat hükümlerine göre, son kez 30/6/2011 tarihli portföy tablolarının hazırlanması ve kamuya açıklanması gereklidir.

Ortaklıklarca, bu Tebliğde finansal raporlara ilişkin olarak öngörülen hükümlerin ilk uygulamasına ise, 30/9/2011 tarihli finansal raporlarda yer verilir.

Bu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce payları halka arz edilmiş olan ortaklıklardan, bu Tebliğde yer verilen portföy sınırlamalarına ve bu Tebliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine uyum sağlayamayanların, 31/12/2012 tarihine kadar söz konusu sınırlamalara uyum sağlamaları gereklidir.

Şu kadarki, bu Tebliğ değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihte Kurul Karar Organı tarafından karara bağlanmamış mevcut başvurular ile bu Tebliğ değişikliği yürürlüğe girdikten sonra yapılan başvurular, işbu Tebliğ hükümlerine göre sonuçlandırılır.”

30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazetede ;Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına ilişkin tebliğ Seri IV, No:56 ile yayınlanmıştır.Bu tebliğ uyarınca IMKB’de işlem gören diğer şirketlerle birlikte Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının da uyması gereken Kurumsal Yönetim İlkelerinde geniş çaplı değişikliklere gidilmiştir.Bu tebliğ ile Kurumsal Yönetim İlkelerinin Madde 4 ,Madde 5,Madde 6 ve Madde 7,Madde 8 ve Madde 9’larda değişikliğe gidilmiştir.Bunların dışında Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık başlığı altında, 2.1 Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları,2.2 İnternet Sitesi ve 2.3 Faaliyet Raporları başlıkları altındaki maddeler; Menfaat Sahipleri başlığı altında, 3.1 Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikaları,3.2 Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi,3.3 şirketin İnsan Kaynakları Politikası,3.4 Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler ve 3.5 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk başlıkları altındaki maddeler;4 Yönetim Kurulu başlığı altında,4.1 Yönetim Kurulunun İşlevi,4.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları,4.3 Yönetim Kurulunun Yapısı,4.4 Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli,4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler ve 4.6 Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar başlıkları altındaki maddelerde çeşitli değişiklikler yapılmış ve bu değişikliklere 30.06.2012 tarihinden geç olmamak üzere yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı’na kadar uyum sağlanması istenmiştir.

11 Şubat 2012 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğ (Seri:IV,No:56)’de değişiklik yapılmasına dair Seri.IV ,No:57 sayılı tebliğ ile : Seri IV No:56 sayılı tebliğin:4.37 nolu ilkesinin “g” bendi ; 1.3.10 numaralı maddesi ;4.3.4 numaralı maddesi,4.3.5 nolu maddesi; 4.3.8 maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş olup aynı zamanda ve 4.3.7 nolu maddesine “i” bendi eklenmiş ve ;4.3.10 nolu madde eklemesi yapılmıştır.

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 edildikten sonra Aralık 2012 yeni düzenlemeler getirilen ‘Kurumsal Yönetim İlkeleri’ şirketimiz tarafından ilk andan

itibaren benimsenmiş ve bu evrensel prensiplerin eksiksiz uygulanmasına çalışılmıştır.Şirketimiz kurumsal yönetimin temelini oluşturan, i) Şeffaflık, ii) Adillik, iii) Hesap Verilebilirlik, iv) Sorumluluk prensiplerine uymayı kendine ilke edinmiştir.

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı toplantı gereğince, İMKB'de işlem gören şirketlerin 2004 yılına ilişkin çalışma raporlarından başlamak üzere, çalışma raporlarında ve varsa internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görüldüğünden, Şirketimizce hazırlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri Beyanı ve Uyum Raporları",şirket internet adresi ve Faaliyet raporlarımız içinde yayımlanmaktadır.

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.

Pay sahiplerinin hakları, kamunun aydınlatılması ve şeffaflığın sağlanması ile menfaat sahipleri ve Yönetim Kurulu'nu ilgilendiren karar ve işlemlerde,Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun çalışmaların hayata geçirilmesini ve bunu paydaşlarıyla beraber gerçekleştirmeyi hedeflemek;Şirketimizin temel amaçları arasında yer almakta ve sürdürülen çalışmalar bu ilkelerin sorumluluğu çerçevesinde tatbik ve takip edilmektedir.

Genel Kurul Bilgileri

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 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 bulunulmaktadır.

Şirket Etik Kuralları

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ,faaliyetlerinin optimum verim ve karlılığı sağlayacak şekilde yönetilmesini ve ortaklarına 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 çalışanın 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.

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin bulunduğu sektör ve faaliyet gösterdiği alanın özelliği nedeniyle,oldukça sınırlı bir yapı ile çalışması gerektiğinden iç kontrol birimi henüz kurulamadığından iç kontrol işlevi Mali ve İdari İşler kontrolünde yürütülmekte olup,ayrıca Şirketimizin ilgili hesap dönemi süresince,Yapı Kredi Bankası İç Denetim bölümü ile Koç Holding Denetim gurubu tarafından periyodik denetimler yapılmakta ve bulgular üst yönetim ile Yönetim Kuruluna raporlanmaktadır.

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

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 değişiklerinden 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 ve Grup'un faaliyetlerinin devamlılığını,büyümesini ve karlılığını artırıcı politikaları 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

2010 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 21 Mart 2011 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. 2011 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u ise 16 Mart 2012 tarihinde İstanbul'da yapılacaktır.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 10.06.2011 tarihli sözleşmeye istinaden, iştiraki konumunda olan Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi (“Gelişim Gayrimenkul A.Ş.”)’nin değer tespitinin yapılması amacıyla görevlendirilmiş bulunmaktayız.

Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. 1984 yılında İstanbul’da kurulmuş olup, buradaki merkez ofisi dışında İzmir, Antalya, Trakya ve Ankara ofisleri ile hizmet vermektedir.

Raporumuz, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine denetim firmamız tarafından 04.07.2011 tarihinde tanzim edilmiş ve imzalanmıştır.

“Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi”ne göre şirketin 31.03.2011 tarihi itibarıyla pazar değeri, **sonuç bölümünde belirtilen hususların etkisi dışında, 52.030.319 TL**

olarak hesap edilmiştir.

Değerlemenin Amacı ve Kapsamı

Bu raporun amacı, Şirket’in toplam değerinin belirlenmesinde Şirket Yönetim Kurulu’na yardımcı olmaktır. Çalışmamız belirli bir satış veya alım önerisinde bulunmaya değil, yalnızca Yönetim Kurulunuzun karar vermesine yardımcı olacak bilgileri sağlamaya yöneliktir. Bir şirketin hisselerinin piyasa değeri, herhangi bir baskı altında olmaksızın ve piyasa gerçeklerinden haberdar olan, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştirdiği bir ortamda oluşur.

Değerlemesi Yapılan Şirket Hakkında Bilgi

Gelişim Gayrimenkul A.Ş. 2008 yılında Türkiye’de kurulmuştur. Şirket faaliyetlerini 683255 ticaret sicil numarası ile Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat:2 Levent Beşiktaş İstanbul adresinde sürdürmektedir.

Şirketin başlıca amaç ve konusu; Gayrimenkul yatırımı yapmak amacıyla her nevi gayrimenkulu almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, gayrimenkullerin belirli bir proje kapsamına alınarak değer kazandırılması suretiyle kazanç elde etmektir.

Şirketin Gelirleri ve Temettü Ödeyebilme Kapasitesi

Şirketin 2011 yılı ilk üç aylık döneminde herhangi bir esas faaliyet geliri bulunmamakta olup, dönemde 7.433 TL’lik zarar elde edilmiştir. Ayrıca 1.718.916 TL’lik geçmiş dönem zararı bulunmaktadır. Bu şartlar altında şirketin temettü ödeyebilme kapasitesi bulunmamaktadır.

Şirket Değerleme Yaklaşım ve Yöntemleri

Şirket değerlemesinde temel olarak 3 yaklaşım kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar şunlardır:

- Pazar Yaklaşımı
- Varlık Esaslı Yaklaşım
- Gelir (İndirgeme) Yaklaşımı

Her bir yaklaşım içerisinde, farklı değerlendirme yöntemleri ile şirket değeri tespit edilebilmektedir. Kullanılan bu değerlendirme yöntemlerinin her biri şirket değerini belirlemek üzere kendine özgü hesaplama prosedürleri içerebilmektedir.

Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında, değerlendirme tarihi itibarıyla şirket gayrifaal olduğundan ve mevcut arazi ve arsaları ile ilgili henüz gelir ve nakit akışı yaratacak bir proje üretmediğinden Özvarlık Yöntemi ve Düzeltilmiş Özvarlık yöntemi kullanılmıştır.

Defter Değeri Yöntemi

Sermaye ve dağıtılmamış kârların toplamıdır. Başka bir ifade ile bilançodaki varlıklardan borçların düşülmesi ile kalan tutardır. Bilançonun muhasebe defterlerine dayanması nedeniyle bu isim verilmiştir. İki nedenden ötürü şirketin piyasa değerini ifade etmez. Birincisi; gerek varlık, gerekse borçların bilgi kalitesi ancak ülkede kullanılan muhasebe standartlarının kalitesi kadar anlamlıdır.

İkincisi şirketin bilançoda yer almayan, yönetim kadrosunun bilgi ve tecrübesi, müşteri yapısı, sektöründe yarattığı olumlu imaj gibi değerleri, kısaca şirket peştemaliyesini kapsamamasıdır. Bununla birlikte, bilançolara ulaşılabilirlik kolaylığı nedeniyle, özvarlık defter değeri uygulamada sıkça sözü edilen bir kavramdır.

Şirket'in, 31.03.2011 tarihli bilançosu esas alındığında özvarlığının defter değeri 66.585.606 TL olarak hesaplanmaktadır.

Toplam Varlıklar	67.271.756 TL
Toplam Borçlar (-)	(686.150) TL
Özvarlık Defter Değeri	66.585.606 TL

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi

Düzeltilmiş (Güncelleştirilmiş) Özvarlık Değeri, şirketlerin sahip olduğu tüm varlıkların kullanıcı açısından ifade ettiği piyasa değerinin hesaplanarak, bundan şirketin tüm borçlarının düşülmesi sonucunda kalan değerdir. Bu değer hesaplanmasının temel amacı, gelecekteki faaliyetlerden bağımsız olarak böyle bir şirkete sahip olmanın kaç mal olacağını belirlemektir.

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri'nin hesaplanmasında en önemli sorun alanı sahip olunan bina, makine ve tesis gibi sabit kıymetlerin değer takdiridir. Ancak ne yazık ki, bir çoğu kullanılmış durumda olan bu gibi sabit kıymetlerin çoğunun ikinci el pazarının bulunmayışı bu konuda yapılacak tahminlerin çok büyük yanılma payları içermesini kaçınılmaz hale getirir. Şirket aktifinde kayıtlı stokların (Gayrimenkullerin) ekspertiz değerleri Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırılmıştır.

Değerlenen Gayrimenkul	Sahiplik	Değerleyen	Değerleme Tarihi	Piyasa Değeri
Riva Arazileri - Göllü	Gelişim Gayrimenkul	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş	14.12.2010	14.094.641 TL
Riva Arazileri - Doğu	Gelişim Gayrimenkul	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş	14.12.2010	39.374.436 TL
Riva Arazileri - Doğu (3017 ve 3028 parseller)	Yapı Kredi Koray GYO	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş	14.12.2010	-8.794.452 TL
				44.674.625 TL

	2011/3		2011/3
	Yasal Kayıtlar	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş
Hazır Değerler	2.430		2.430
Ticari Alacaklar	0		0
Stoklar	57.000.000		44.674.625
Riva Arazileri	57.000.000	12.325.375	44.674.625
Diğer Dönen Varlıklar	10.257.982		
Devreden KDV	10.257.982	2.218.568	8.039.414
Peşin Ödenen Vergiler	0		0
Dönen Varlıklar Toplamı	67.260.411		52.716.469
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	11.345		0
Kuruluş Örgütlenme Giderleri ve Diğer	11.345	11.345	0
Duran Varlıklar Toplamı	11.345		0
AKTİF TOPLAMI	67.271.756		52.716.469
Ticari Borçlar	685.598		685.598
Ödenecek Vergi ve Fonlar	553		553
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	686.150		686.150
Öz Sermaye	66.585.606		52.030.319
Sermaye	68.200.000		68.200.000
Yedekler	111.955		111.955
Geçmiş Dönem Kar / Zararı	-1.718.916		-1.718.916
Dönem Kar / Zararı	-7.433	14.555.288	-14.562.720
PASİŞER	67.271.756		52.716.469
DÜZELTİLMİŞ ÖZVARLIK DEĞERİ	52.030.319		TL

Aşağıda belirtilen hususların etkisi dikkate alındığında Şirketin 31.03.2011 tarihli bilançosuna göre Düzeltilmiş Özvarlık Değeri 52.030.319 TL olarak hesaplanmaktadır.

- Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerleme çalışmasına göre şirketin stokları (gayrimenkulleri) 12.325.375 TL değer düşüklüğüne uğramıştır. Bu tutar düzeltilmiş özvarlık değerinde dikkate alınmıştır.
- Değer düşüklüğü nedeniyle devreden KDV tutarında değer düşüklüğüne uğrayan kısma isabet eden $(12.325.375 * \%18 = 2.218.568)$ 2.218.568 TL'nin geri kazanılamayacağı düşünülmektedir.
- Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan raporda belirtilen İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 3017 ve 3028 parsellerin tapuları Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. üzerine kayıtlı olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Şirketin maddi olmayan duran varlıklarının rayiç değeri (çoğu aktifleşen gider mahiyetinde olduğundan) "0" (sıfır TL) olarak kabul edilmiştir.

Sonuç

Çalışmalarımız sonucunda ulaşılan 31.03.2011 tarihli şirket değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir

Özvarlık Defter Değeri	66.585.606 TL
------------------------	----------------------

İlgili bölümlerinde anlamları ve hesaplanma biçimleri ayrıntılı olarak açıklanmış bu sonuçlar arasında **Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.**'nin değerini gerçekçi biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz değer, **Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi** ile tespit edilen **52.030.319 TL**' dir.

Kağıthane OfisPark:

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 27.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_09
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel üzerindeki, inşaatı devam eden Kağıthane Ofis Park projesinde yer alan B Blok, 6.kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 12648 parselde Kağıthane OfisPark'ta, 6.katta bulunan 31 no'lu bağımsız bölüm ve 7. katta bulunan 32 no'lu bağımsız bölümlerdir. Projenin inşaatı devam etmekte olup, ince işleri natamamdır. Kağıthane OfisPark çevresinde Ali Fuat Cebesoy İlk Öğretim Okulu, Kağıthane Deresi, Cendere Yolu ve gibi röper noktaları bulunmaktadır. Kağıthane merkezine yakın konumda olan taşınmaz, toplu taşıma araçlarına yakın olduğundan ulaşımı oldukça rahattır. Taşınmazın yakın çevresinde tekstil, yapı malzemeleri fabrikaları bulunmaktadır. Mevcut sanayi dokusu dönüşmekte olup, yerine ofis ve konut projeleri gelişim göstermektedir. Taşınmaz Kağıthane-Piyalepaşa-Dolapdere tünellerine yakın olup, D100 ve TEM Otoyolları'nın arasında konumlanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge, sanayi, ticaret ve konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, taşınmazın yakın çevresinde konut siteleri de bulunmaktadır

TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KAĞITHANE
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : MERKEZ
SOKAĞI : --
MEVKİİ : --
SINIRI : PLANINDADIR
PAFTA NO : 6
ADA NO : --
PARSEL NO : 12648
YÜZÖLÇÜMÜ : 14.235,30 m²
NİTELİĞİ : ARSA

B BLOK 6. KAT 31 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : OFİS
ARSA PAYI : 25448/1581700
KAT NO : 6
BAĞIMSIZ BLM. NO : 31
YEVMIYE NO : 14521
CİLT NO : 212
SAHİFE NO : 21018
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

B BLOK 7. KAT 32 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : OFİS
ARSA PAYI : 25448/1581700
KAT NO : 7
BAĞIMSIZ BLM. NO : 32
YEVMIYE NO : 14521
CİLT NO : 212
SAHİFE NO : 21019
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR
TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI
HAKKINDA BİLGİ**

B Blok, 6. Kat 31 Numaralı Bağımsız Bölüm

01.12.2011 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

*Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye.

*T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye

B Blok, 7. Kat 32 Numaralı Bağımsız Bölüm

01.12.2011 tarihi itibarı ile Kağıthane Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

*Türkiye Elektrik Kurumu lehine 9657 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için seneliği 1 liradan 99 yıl müddetle kira şerhi, 18.07.1986 tarih, 2822 yevmiye.

*T.C. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den, Başlama Tarih:08.12.2009, 99 yıl) 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmazın inşaatı natamamdır.

Kağıthane Ofispark projesinde; B Blok'ta projesine göre; 2.bodrum katta 252 araçlık otopark, 1.bodrum katta; otopark ve teknik hacim bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu B Blok'ta asansör kabini monte edilmesine rağmen, asansör çalışmamaktadır. B blokta 2 adet asansör ve 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Mekanik ve elektrik tesisatının katlara kadar getirileceği ve natamam olarak teslim edileceği bilgisi alınmıştır.

Ana taşınmazın inşaatında LEED sisteminin uygulandığı, binanın Leed sitemine kaydının gerçekleştirildiği ve Leed Gold belgesi alınacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz Fan-Coil ısıtma sistemi ile ısıtılacaktır.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 25448/1581700 arsa payına sahip 6. kat 31 no'lu bağımsız bölüm ve 25448/1581700 arsa payına sahip 7.kat 32 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir.

Taşınmazların birim fiyatı üzerinden değeri hesaplanırken projesi üzerinden değil, pazarlandığı alan üzerinden hesaplanmıştır. Birim m² satış değeri kat yüksekliğine bağlı olarak arttırılarak takdir edilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Değerleme konusu 31 ve 32 numaralı bağımsız bölümlerin inşaatlarının tamamlanmış olması durumundaki KDV hariç toplam değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile **6.632.604,-TL**, gelir yöntemi ile ise **6.668.225,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle birebir örtüştüğü tespit edilmiş olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilen değer nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

SONUÇ

1.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

1.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Tamamlanmış Olması Durumundaki KDV Hariç Değer, TL	%95 Tamamlanma Seviyesine Göre KDV Hariç Satış Değeri, TL	%95 Tamamlanma Seviyesine Göre KDV Dahil Satış Değeri, TL	%95 Tamamlanma Seviyesine Göre KDV Hariç Satış Değeri, USD
31	539,71	3.291.367	3.263.437	3.850.856	1.765.929
32	539,71	3.341.237	3.313.307	3.909.702	1.792.915
TOPLAM DEĞER			6.576.744	7.760.558	3.558.844

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin toplam değeri; %95 tamamlanma oranına göre KDV hariç; **6.576.744 TL** (AltıMilyonBeşYüzYetmişAltıBinYediYüzKırkDört TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

1.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Kira Değeri TL/Ay	Kira Değeri TL/yıl	Kira Değeri USD/yıl
31	539,71	18.950	227.404	123.054
32	539,71	19.948	239.372	129.530
TOPLAM		38.898	466.776	252.584

Değerleme konusu 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin inşaatlarının tamamlanmış olması durumundaki toplam kira bedeli **38.898,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft Bahçe:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 28.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_07
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 no.lu parsel üzerindeki Levent Loft Rezidans'da yer alan; <ul style="list-style-type: none">- 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm,- 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm,- 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm,- 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm,- 18.kat 76 no'lu bağımsız bölüm, piyasa rayiç bedelinin tespiti.
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 90 parsel üzerindeki Levent Loft Rezidans'da yer alan 5. kat 23 no'lu, 6.kat 28 no'lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no'lu, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerdir. Levent Loft Rezidans çevresinde Kanyon Alışveriş Merkezi, İş Bankası Kuleleri, Metrocity Alışveriş Merkezi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Taşınmaz, Talatpaşa Caddesi, Oto Sokak üzerinden giriş almaktadır. Toplu taşıma araçlarına ve metro istasyonuna yakın olduğundan ulaşım imkanları geniştir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 90 parselde kayıtlı olan **1.759,63 m²** arsa üzerindeki, Levent Loft Bahçe Rezidans'da yer alan 5. kat 23 no'lu bağımsız bölüm, 6.kat 28 no'lu bağımsız bölüm, 10.kat 43 no'lu bağımsız bölüm, 12.kat 51 no'lu bağımsız bölüm, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümdür.
 - Toplam 2 bloktan oluşan konut sitesinde, bloklardan birisi Levent Loft, diğeri ise değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu Levent Loft Bahçe ismini

almıştır. Bloklar ayrı parsellerde konumlu olup, birbirleriyle birinci bodrum kattan bağlantılıdır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin bulunduğu, Levent Loft Bahçe Rezidans 90 numaralı parsel üzerinde , Levent Loft ise 56 numaralı parsel üzerinde bulunmaktadır

TAPU KAYITLARI

Ana gayrimenkul ve bağımsız bölümler için tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: MECİDİYEKÖY
SOKAĞI	:
MEVKİİ	:
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 304
ADA NO	: 1947
PARSEL NO	: 90
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.759,63 m ²
NİTELİĞİ	: KARGİR BİNA

Bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER					
SIRA NO	1	2	3	4	5
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
ARSA PAYI	184/20000	352/20000	156/20000	224/20000	224/20000
KAT NO	5	6	10	12	18
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	23	28	43	51	76
EKLENTİ	38 NOLU OTOPARK	79 NOLU OTOPARK	69 NOLU OTOPARK	93 NOLU OTOPARK	108 NOLU OTOPARK
CİLT NO	161	161	161	161	161
SAHİFE NO	15847	15852	15867	15875	15900
MALİK	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. : TAM HİSSE				
EDİNİM TARİHİ- YEVMIYE	24.08.2010-9524	23.08.2010-9443	20.08.2010-9358	19.08.2010-9298	17.08.2010-9158
TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ				

Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan 5 adet bağımsız bölümün tamamı üzerinde aşağıdaki takyidat bilgilerine rastlanmıştır.

304 pafta, 1947 ada, 90 parsel

23, 28, 43, 51, 76 no.lu bağımsız bölümler

16.11.2011 tarihinde Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre taşınmazlar üzerinde;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerhlere rastlanmıştır.

Kira Şerhi: 07.12.2007 tarih, 17197 yevmiye no ile 9141 nolu T.M yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Boğaziçi Elektrik Dağ. A.Ş. lehine kira şerhi.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme yapılan ana taşınmazın; her bağımsız bölümünde kapalı devre TV kameraları, tüm girişlerde elektronik kart kontrolü, kat girişlerinde ve otopark giriş-çıkışlarında 24 saat genel güvenlik, binanın, merkezi denetim, işletme düzeni ve güvenliğini sağlayan dijital kontrol sistemleri, güç sarfiyatını belirli bir düzeyde tutarak enerji tasarrufu sağlayan elektronik sistem, yangın ikaz dedektörleri ve springler sistemi, uydu ve kablolu TV sistemleri, her dairede, 4 adet telefon hattı, mevsim şartlarına göre kendini ayarlayan iklimlendirme, ısıtma ve soğutma sağlayan fan-coil sistemleri, gelişmiş teknoloji ile donatılmış, organik, cam ve metal maddeler için ayrı ayrı sınıflandırma yapılmış çöp toplama merkezi, eşya yükleme ve boşaltma girişi, 10 kişi taşıma kapasiteli, biri eşya taşımaya uygun, biri yangın asansörü olmak üzere 3 asansör, elektrik kesintilerine karşı merkezi dizel jeneratör bulunmaktadır.

Her daire için ayrılmış 1 araçlık kapalı otopark ve 4 m2 depo alanı, 10 araçlık misafir otopark alanı, Levent Loft Rezidans ve Levent Loft Bahçe Rezidans ortak olarak kullanılan; çok amaçlı kullanıma uygun salon ve toplantı odaları, Lounge & Bar ve Concierge, 24 saat hizmet veren resepsiyon (Levent Loft ve Levent Loft Bahçe resepsiyon hizmetleri farklıdır) , 700 m²lik SPA & Fitness ve yazın yarı açılabilen kapalı havuz, güneşlenme terası ve bar bulunuyor. SPA alanı Türk Hamamı, sauna, steam, masaj ve personal training odalarından oluşuyor.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir kapitalizasyonu yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında ;

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe projesindeki daireler, mimari projede belirtilen alanlarına, eklentileri olan otopark ve depolar yanı sıra, kat ortak alanlarından

ve site ortak alanlarından (sosyal mekanlardan, bina girişinden, sirkülasyon alanları), kaynaklı payları dahil edilerek tanımlanmakta ve satılmaktadır. Bu sebeple değerlemesi yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırabilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmişlerdir.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

1.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Nihai değer takdirinde, Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen değer dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 5.995.525 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.701.272 TL

1.2. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Levent Loft Bahçe Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde ve Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının , 03.08.2007 tarih ve 2007/5904/R/389482 sayılı Mimari Projesi , 09.08.2007 tarih ve 1-92 sayılı Yapı Ruhsatı, 04.02.2009 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ve mevcuttur. Taşınmazlar, 14.01.2009 tarih ve 594 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.

SONUÇ

1.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

1.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK)				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	30	3.600	43.200
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	42	6.090	73.080
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	100	40	4.000	48.000
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	45	5.400	64.800
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	45	5.400	64.800
TOPLAM DEĞER			24.490	293.880

1.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	8.050	966.000	975.660	522.727
28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	145	9.945	1.442.025	1.456.445	780.317
43 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	100	9.475	947.500	956.975	512.716
51 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	11.000	1.320.000	1.333.200	714.286
76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM	120	11.000	1.320.000	1.333.200	714.286
TOPLAM DEĞER			5.995.525	6.055.480	3.244.332

Değerleme konusu 5. kat 23 no'lu, 6.kat 28 no'lu, 10.kat 43 no'lu,12.kat 51 no'lu, 18.kat 76 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **5.995.525 TL** (Beşmilyon dokuzyüzdoksanbeşbin beşyüzyirmibeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Bomonti Apartman:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 28.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_08
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 980 ada 9 parselde konumlu Extensa Bomonti'de yer alan; <ul style="list-style-type: none">- 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 34 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 35 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 39 no'lu bağımsız bölüm,- 2. kat 42 no'lu bağımsız bölüm,

- 3. kat 56 no'lu bağımsız bölüm,
 - 4. kat 69 no'lu bağımsız bölüm,
 - 4. kat 75 no'lu bağımsız bölüm,
 - 4. kat 81 no'lu bağımsız bölüm,
- piyasa rayiç bedelinin tespiti.

**RAPORUN KURUL
DÜZENLEMELERİ
KAPSAMINDA DEĞERLEME
AMACIYLA HAZIRLANIP
HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN
AÇIKLAMA**

Rapor GYO için düzenlenmiştir.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 980 ada 9 no.lu parsel üzerindeki Extensa Bomonti Apartman'da yer alan 1. kat 17 no'lu, 2. kat 34, 35, 39, 42 no'lu, 3. kat 56 no'lu ve 4. kat 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerdir. Extensa Bomonti Apartman çevresinde Anthill Residence, Rixos Residence, Ofton Elysium Fantastic gibi projeler, Eski Bomonti Bira Fabrikası, Özel Evrim Okulları, Özel Bilgi Koleji, Özel Saint Michel Lisesi, Fransız Latin Katolik Mezarlığı ve Feriköy Protestan Mezarlığı bulunmaktadır. Merkezi bir bölgede konumlu olup, Abide-i Hürriyet Caddesi, Halaskargazi Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı, Rumeli Caddesi ve Harbiye gibi önemli diğer merkezlere yakın konumludur.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 980 ada 9 parselde kayıtlı olan **2.799,27 m²** arsa üzerindeki, Extensa Bomonti Apartman 'da yer alan 1. kat 17 no'lu bağımsız bölüm, 2.katta yer alan 34, 35, 39 ve 42 no'lu bağımsız bölümler, 3. Katta yer alan 56 no'lu bağımsız bölüm, ve 4. Katta yer alan 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümlerdir.

- Tek blok halinde inşa edilen proje, 9 adet işyeri niteliğinde ve 92 adet konut niteliğinde olmak üzere; 101 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Halihazırda %15 doluluk oranına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
- Extensa Bomonti Apartman giriş cephesi Gökkuşluğu Sokak'tan sağlanmaktadır.
- **Ana gayrimenkulün açık adresi;**

Extensa Bomonti Apartman Cumhuriyet Mahallesi Lalaşahin Sokak No:
Şişli/İstanbul'dur.

- Ana gayrimenkul B.A.K. tarzında taşıyıcı sistemi olan 4 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı arası katı bulunmaktadır. Taşınmaz 18.5 m irtifa ile Zemin Kat + 5 Normal Kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır.
- 4, 3 ve 2. bodrum katları; 142 araç kapasiteli otopark, jeneratör odası, su filtreleme deposu, makine dairesi, hizmetli odaları ve dairelere ait depolar yer almaktadır.
- 1. bodrum katta; 5 adet dükkan ve depolar apartman girişi yer almaktadır.
- Zemin katında; bina ana girişi, 4 adet dükkan ve 9 adet mesken yer almaktadır.

- Normal katların her birinde 17'şer adet mesken yer almaktadır.
- Meskenler stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 dubleks tiplerinden meydana gelmektedir.

▪ **TAPU KAYITLARI**

Ana gayrimenkul ve bağımsız bölümler için tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: CUMHURİYET
SOKAĞI	:
MEVKİİ	:
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 144
ADA NO	: 980
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.799,27 m ²
NİTELİĞİ	: BETONARME APARTMAN

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	ARSA AYI	NİTELİĞİ	MALİK	HİSSE	BEYAN
17	1	11/1250	Mesken	YAPI KREDİ- KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM 23.11.2010 - 14204	YÖNETİM PLANI : 11.11.2010 - 43938
34	2	11/1250	Mesken			
35	2	9/1250	Mesken			
39	2	9/1250	Mesken			
42	2	12/1250	Mesken			
56	3	9/1250	Mesken			
69	4	9/1250	Mesken			
75	4	9/1250	Mesken			
81	4	12/1250	Mesken			

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

144 pafta, 980 ada, 9 parsel

17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75, 81 no'lu bağımsız bölümler

22.12.2011 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait tapu kütüğü sayfasında yapılan incelemeye göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmazların üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR:

Taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır.

*YÖNETİM PLANI: 11.11.2010 – 43938

* Kat mülkiyetine çevrilmiştir. 20.12.2011/20525

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında ;

Mimari projede belirtilen alanlarına, eklentileri olan otopark ve depolar yanı sıra, kat ortak alanlarından ve site ortak alanlarından (sosyal mekanlardan, bina girişinden, sirkülasyon alanları), kaynaklı payları dahil edilerek tanımlanmakta ve satılmaktadır. Bu sebeple değerlemesi yapılan taşınmazlar, emsallerle eşleştirebilmek/karşılaştırabilmek amacıyla, bu satışa esas toplam brüt satılabilir alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Bağımsız bölümlerin, bulunduğu kat, cephe, manzara, projeye esas alan, satışa esas alan, tipi, kat 3.1.2 başlığı altında tablo olarak gösterilmiştir. Belirtilen esaslar dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Taşınmazların tümü şehir manzarasına sahip olmakla birlikte, üst katlarda bulunan taşınmazlar, daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Diğerlerinden farklı olarak 81 bağımsız bölüm numaralı dairenin yönü batı olup, manzara bakımından daha kısıtlı olup sokağa bakmaktadır. Ayrıca değerlendirme yapılan 9 adet taşınmazdan 4 daire 2+1, 5 daire ise 1+1 tipindedir, taşınmazlar metrekare büyüklükleri de göz önünde bulundurularak şerefiyelendirilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değerler piyasayı daha iyi yansıtması nedeniyle nihai değer takdirinde, Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer : 6.001.999 TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi İle Değer : 5.460.180 TL

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Extensa Bomonti Apartman'ın proje dosyası Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının 18.03.2010 tarih ve 2010/2113 R/12774982 sayılı Mimari Projesi , 31.12.2010 tarih ve 346 sayılı Yapı Ruhsat, 08.12.2011 tarih ve 11/10460 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

SONUÇ

1.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

1.2. KİRA DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL/AY)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
17 NOLU BB.	131,58	22	2.895	34.737
34 NOLU BB.	129,93	23	2.988	35.861
35 NOLU BB.	94,27	24	2.262	27.150
39 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
42 NOLU BB.	138,47	22	3.046	36.556
56 NOLU BB.	93,71	24	2.249	26.988
69 NOLU BB.	92,68	24	2.224	26.692
75 NOLU BB.	103,11	23	2.372	28.458
81 NOLU BB.	150,88	21	3.168	38.022
TOPLAM DEĞER			23.454	281.453

1.3. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Brüt Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
17 NOLU BB.	131,58	5.710	751.322	758.835	404.654
34 NOLU BB.	129,93	5.710	741.900	749.319	399.580
35 NOLU BB.	94,27	6.100	575.047	580.797	309.715
39 NOLU BB.	93,71	6.110	572.568	578.294	308.379
42 NOLU BB.	138,47	5.645	781.663	789.480	420.996
56 NOLU BB.	93,71	6.140	575.379	581.133	309.894
69 NOLU BB.	92,68	6.210	575.543	581.298	309.982
75 NOLU BB.	103,11	5.880	606.281	612.344	326.537
81 NOLU BB.	150,88	5.450	822.296	830.519	442.880
TOPLAM DEĞER			6.001.999	6.062.019	3.232.617

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç;

6.001.999 TL (Altı milyonbindokuzyüzdoksandokuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

NARMANLI HAN :

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 26.12.2011
RAPORUN NUMARASI : 2011_300_05_03
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu; 2.642,50 m² arsa alanlı "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" nitelikli gayrimenkulde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 540/3600 hissenin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ Rapor GYO için düzenlenmiştir.
KAPSAMINDA DEĞERLEME Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : 13.12.2010 tarihli, 2010_300_06_03 nolu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; 6.585.000TL(Altımilyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

27.01.2010 tarihli 2010_300_001_003 no.lu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; 6.545.000 TL(Altımilyonbeşyüzkırkbeşbin Türk Lirası)'dir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz (Narmanlı Han), İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi tünel kısmında, İsveç Başkonsolosluğu karşısında, Ziraat Bankası Sanat Galerisi bitişiğinde yer almaktadır. Galata Antik Otel ve Beyoğlu Belediye Binası'na 118 m mesafededir. 3 yola cephesi bulunmaktadır. (İstiklal Caddesi, Müeyyet Sokak, Sofyalı Sokak). Metro ve

tramvay durağına yürüme mesafededir. **İstiklal Caddesi**, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun merkezi sayılabilir. Cadde boyunca mağazalar sıralanmaktadır. Alışveriş için ideal bir mekan olmanın yanı sıra sinemaları, kitapçıları, sergi alanları, tiyatroları ve mevcut mimarisi ile bir kültür merkezidir. İrili ufaklı kitapçılar, sinemalar, barlar, kafeler, eğlenilebilecek çok sayıda mekanı da içerisinde barındırmaktadır. Cadde, pnömatik dubalarla araç trafiğine kapatılmış ve cadde boyunca nostaljik tramvay hizmeti sunulmuştur. Sirkülasyonu yoğun olan cadde, eğlence-turizm- ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. İstiklal Caddesinde; Tünel-Galatasaray Lisesi arası ve Galatasaray Lisesi-Taksim arası olarak ayırım yapılabilmektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Rapora konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 1 pafta, 310 ada, 1 parselde, 2.642,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan; apartman, yazıhane, mağazalar olarak tapuya kayıtlı, tarihi Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu) olarak bilinen tescilli binadır.
- Narmanlı Han İnşa tarihi:1843
- 1800'lü yılların sonlarında Rus Elçiliği'nin hizmet binaları olarak inşa edilen Narmanlı Han, 20. yüzyıl başlarına kadar çeşitli eklemelerle genişletilmiştir. 1933'te Narmanlı ailesine satılan binalar, daha sonra mağaza, büro, konut ve sanat atölyesi olarak kullanılmıştır. Binada yaşamış olanlar arasında Ahmet Hamdi Tanpınar, Aliye Berger ve Bedri Rahmi Eyüboğlu gibi sanat ve yazın hayatının ünlü isimleri de yer almaktadır
- Han 5 bloktan oluşmaktadır. 3 yola cephesi bulunmaktadır.
- A-Blok, İstiklal Caddesi, B-Blok Müeyyet Sokak, C-Blok Sofyalı Sokak cephelidir.
- D-Blok yan parseldeki taşınmaz ile bitişik, E-blok avlu içerisine bakmaktadır.
- 3 cepheden de Han'a giriş bulunmaktadır.(mevcutta girişler kapatılmıştır.)
- Hanın girişi A Blok'ta bulunan ve İstiklal Caddesi ile avluyu birbirine bağlayan kapı ile sağlanmaktadır.
- 5 bloktan oluşan Han, toplam kapalı alanı 5.557,70 m²'dir.
- Yığma kagir tarzında inşa edilmiştir.

TAPU KAYITLARI

1 PAFTA 310 ADA 1 PARSEL			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	BEYOĞLU	
BUCAĞI	:	-	
MAHALLESİ	:	ASMALIMESCİT	
SOKAĞI	:	İSTİKLAL CAD. İSVEÇ	
SINIRI	:	PLANI GİBİDİR	
PAFTA NO	:	1	
ADA NO	:	310	
PARSEL NO	:	1	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.642,50 m ²	
NİTELİĞİ	:	APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR	
YEVMIYE NO	:	3537	
CİLT NO	:	1	
SAHİFE NO	:	143	
			HİSSE
MALİK	:	HATIRA TUNA NARMANLI	85 / 3600
	:	YAPI KREDİ KORAY GYO	540 / 3600
	:	HÜNKAR BİLGE ALKOR	340 / 3600
	:	İBRAHİM HİLMİ NARMANLI	255 / 3600
	:	ZELİHA LEYLA KOTAN	255 / 3600
	:	ABDULEHAT GERAY BİLİMER	170 / 3600
	:	SITKI HALUK NARMANLI	61 / 1200
	:	HALİL FAHRİ NARMANLI	89 / 1200
	:	AYŞE HALE BOZKURT	91 / 1800
	:	ZEYNEB HÜMA NOYAN	91 / 1800
	:	HATİCE ÜLKER GERMEN	91 / 1800
	:	FATMA İNCİ BİLİMER	91 / 1800
	:	AMİNE NUR ARIKLI	91 / 1800
	:	SAİME NİLÜFER İKİZ	17 / 540
	:	LEYLA YASEMİN İKİZ	17 / 540
:	AZİZE ASLI GÜLTEN	17 / 540	
:	BİHTER AKSOY	17 / 240	

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Yığma kagir
Yapı Sınıfı	: V-D
Yapının Yaşı	: 168
Yapı Nizamı	: Bitişik(Han-5 bloklı)
Kat Adedi	: Kısmi Bodrum + Zemin + Ara Kat + 1 Normal Kat
Dış Cephe	: Dökülmüş, serpme sıva
Kapalı Alan	: 5.557,70 m ²
Güvenlik	: Bekçi
Asansör	: Mevcut değil
Yangın Merdiveni	: Mevcut değil
Su Deposu	: Mevcut değil
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke

Değerlemesi yapılan taşınmazların alansal büyüklükleri aşağıdaki gibidir:

A-BLOK		B-BLOK		C-BLOK		D-BLOK		E-BLOK	
KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)
BODRUM	66,10	BODRUM	151,50	BODRUM	29,80	BODRUM	158,40	BODRUM	64,20
ZEMİN	481,70	ZEMİN	400,70	ZEMİN	423,60	ZEMİN	373,20	ZEMİN	211,10
ARA KAT	481,70	ARA KAT	50,30	ARA KAT	41,90	ARA KAT	374,70	ARA KAT	0,00
1. KAT	481,70	1. KAT	400,70	1. KAT	260,10	1. KAT	374,70	1. KAT	176,20
ÇATI	381,40	ÇATI	50,10	ÇATI	0,00	ÇATI	56,80	ÇATI	67,10
TOPLAM	1.892,60	TOPLAM	1.053,30	TOPLAM	755,40	TOPLAM	1.337,80	TOPLAM	518,60

Taşınmaz toplam 5.557,70 m² büyüklüğe sahiptir.

İnşaat kalitesi ile ilgili görüşler aşağıdaki gibidir.

İnşaat Kalitesi	:	Yıpranma payı yüksek
Malzeme Kalitesi	:	Tarihi yapı için kullanılan malzeme(düşük)
Fiziksel Eskime	:	Mevcut
Fonksiyonel Eskime	:	Mevcut
Dışsal Eskime	:	Mevcut değil

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Gelir Yönteminde kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

Taşınmazın cadde üzeri zemin ve 1. Kat kullanımının dükkan/mağaza ve üst katların ise ofis olarak kullanılacağı varsayılmıştır.

- Değerlemesi yapılan taşınmaz toplam yüzölçümü:5.557,70 m²,
- Taşınmazın restorasyon çalışmalarının tamamlanma Oranı- 2012:%40, 2013:%60
- Faaliyete geçeceği öngörülen tarih:2014
- Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı: Faaliyete geçtiği ilk 2 yıl %10, sonraki yıllarda %8
- İstiklal Caddesi'ne Bakan A-Blok Ortalama Kira Getirisi:170 TL/m²
- Diğer Bloklar Ortalama Kira Getirisi:80 TL/m²
- Projeksiyon süresi: 10 yıl
- İskonto Oranı:%13
- Projeksiyon süresi sonunda Kapitalizasyon Oranı(Ro):%10
- Maliyet Artış Oranı:%4
- Kira Artış Oranı:%4
- Restorasyon Maliyeti:1.800 TL/m²
- Geliştirme Maliyeti(müteahhit karı):Restorasyon maliyetinin yaklaşık %30'u
- Bu varsayımlar kullanılarak "İndirgenmiş Nakit Akımları" tablosu oluşturulmuştur.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti, iskontolu nakit akış yöntemi ile bulunmuş, bulunan sonuç emsal karşılaştırma yöntemi ile desteklenmiştir. Her iki değer birbirine yakın değerler olduğu görülmüştür.

Değerleme, Yapı Kredi ve Koray GYO'ya ait 540/3600 hisse değeri için yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Bulunan Değer YKK GYO Hissesi İçin: 6.987.409 TL
İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemine Göre YKK GYO Hissesi İçin: 6.989.958 TL
(nihai değer 6.990.000 TL olarak takdir edilmiştir.)

Narmanlı Han, ticari potansiyeli yüksek, iyi konumda, avlulu bir mimari plana sahip olmasından dolayı avlusunun da kira getirme potansiyeli bulunduğu ve yaya sirkülasyonunun taşınmazın bulunduğu kısma doğru artmış olduğundan "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi" tercih edilmiştir.

SONUÇ

3.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

3.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Narmanlı Han	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri KDV Hariç (TL/m ²)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (USD)
310 Ada 1 Parsel Değeri	5.557,70	8.385	46.601.315	54.989.551	25.447.122
Yapı Kredi Koray GYO 540/3600 Hisse Değeri			6.990.000	8.248.433	3.817.068

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; **6.990.000 TL**(Altı milyondokuzyüzdoksanbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir

Ankara – Ankara :

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_05
RAPORUN TÜRÜ	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün, piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır.
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : 14.12.2010 tarihli 2010_300_006_05 no.lu raporda, yasal değer KDV hariç, **967.000 TL**, (Dokuzyüzaltmışyedibin TürkLirası)olarak takdir edilmiştir.

28.01.2010 tarihli 2010_300_001_005 no.lu raporda, yasal değer KDV Hariç; **1.507.000 TL** (Bir milyon beş yüz yedi milyon Türk Lirası) olarak tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada ve 3 no' lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde bulunan ve Ankara Ankara projesinde yer alan A, B2 ve C Bloktaki 4 adet dairedir. Taşınmazlar Ankara Kızılay'a 8 km, Aşti' ye 5 km, Bilkent' e 3 km ve ODTÜ Yerleşkesine ise 6 km mesafededir. Site girişi 2118. Cadde (Eski 5. Cadde) üzerinden olup, halihazırdaki posta adresi Mustafa Kemal Mahallesi, 2118. Cadde, Ankara Ankara Evleri, No:5 Çankaya-Lodumlu/Ankara şeklindedir. Bölgede Eskişehir Yolu ve ana cadde üzerleri kamu kurum ve kuruluşları, AVM'ler ile ticaret alanları, iç kısımlar ise konut ağırlıklı gelişmiştir. 2082. Cadde (Eski 6. Cadde) daha ziyade konut tarzı yerleşimin yoğun olduğu bir ulaşım aksıdır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge sosyo-ekonomik olarak yüksek gelir grubuna hitap etmektedir.

- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (yeni adıyla Mustafa Kemal) Mahallesi 16140 ada ve 3 no'lu parselde kayıtlı olan 17.952,00 m² arsa üzerinde bulunan Ankara Ankara Evleri içerisinde konumlu A, B2 ve C Bloklardaki A-45, B2-44, C-1 ve C-4 no' lu dairelerdir.
- ❖ 16140 ada 3 no'lu parsel, Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Caddeye cephelidir.
- ❖ Taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir arazide konumlu olup, içerisinde bulunduğu Çankaya ilçesi jeolojik açıdan 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazların konumlu olduğu sitede, 167 dairenin satılmış olduğu ve 17 dairenin ise henüz satılmadığı bilgisi alınmıştır. Site içerisinde doluluk oranı oldukça fazladır. İkinci el satışlar yapılmaktadır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede, 4 adet Blok bulunmaktadır. (A, B1, B2 ve C Blok) Bloklarda 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler konumlanmış olup, toplamda 184 adet daire bulunmaktadır. Bloklarda düz daireler, dubleks daireler ve bahçe

dubleksi daireler mevcuttur. Dairelerin hepsinde kullanılan malzeme aynıdır. Dairelerin iç mekan özellikleri aşağıda belirtilmektedir. Her bloğun altında yağmurlama sistemli kapalı otopark ve depo üniteleri mevcuttur. Dairenin tipine göre kapalı otoparkta 1 veya 2 araçlık otopark imkanı vardır ve otopark tüm blokları birbirine bağlamaktadır. Proje genelinde güvenlik kameraları ve dairelerin tamamında görüntülü diyafon sistemi mevcuttur. Dairelerin tamamında bireysel kombi sistemi kurulmuş olup (Buderus marka) uydu sistemi ve dijital altyapısı tamamlanmıştır.

Proje dahilinde ayrıca sosyal tesisler mevcuttur. B1 Bloğun altında konumlu sosyal tesislerde kafe, kapalı (yazları açılır cam tekniğiyle açık) havuz, çocuk havuzu, sauna, soyunma odaları (bayan-erkek), wc ler (bayan-erkek-engelli), fitness salonu, toplantı ve oyun salonu, güneşlenme terası, çocuk oyun alanı, bisiklet yolu ve yürüyüş parkuru bulunmaktadır.

TAPU KAYITLARI

TAPU KAYITLARI				
İLİ	:	ANKARA		
İLÇESİ	:	ÇANKAYA		
MAHALLESİ	:	LODURLU		
SINIRI	:	PLANINDADIR		
NİTELİĞİ	:	APARTMAN-BETON		
ADA NO	:	16140		
PARSEL NO	:	3		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.952,00 m ²		
MALİK	:	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSESİ TAM)		
B.B.NO	:	A BLOK 45	B2 BLOK 44	C BLOK 1
KAT NO	:	12. KAT	12.KAT	ZEMİN+1.KAT
NİTELİĞİ	:	ÇATI ARALIKLI KONUT	ÇATI ARALIKLI KONUT	DUBLEKS KONUT
ARSA PAYI	:	224/28456	170/28456	277/28456
TAPU BELGE CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ
EKLENTİSİ	:	E-45 NOLU DEPO	E136 NOLU DEPO	E-137 NOLU DEPO
YEVMIYE	:	13309	13309	13309
CİLT NO	:	67	68	68
SAYFA NO	:	6622	6713	6714

* Tapu kayıtlarında, değerlemesi yapılan taşınmazların maliki Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş'dir. Projenin geliştirilmesini Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. birlikte yaptığından ve mevcut durumda tapuda terkin edilmiş olan Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre, projenin yatırımcısı olan YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş., proje ile ilgili her türlü ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, v.b. maliyetleri üstleneceği ve takip edeceğinden, projenin geliştiricilerinden biri olarak YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ üzerinde yapı sahiplerinden biri olarak belirtilmektedir.

** Yapı Kredi Koray GYO A.Ş., 25/02/2008 tarihli ek sözleşmede belirtilen paylaşıma göre B2 blok 44 no.lu bağımsız bölümün tamamına sahip iken diğer bağımsız bölümlerin satış hasılatının %57'sinde hak sahibidir.

TAPU İNCELEMELERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

16140 ada 3 parsel (A-45, B2-44, C-1 ve C-4 no'lu daireler için)

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

01.12.2011 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

01.12.2011 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde, 23.01.2008 tarih ve 1412 yevmiye ile "Ankara 25. Noterliğinin 23.01.2008 tarih ve 2501 S.Y. sözleşme gereğince 99 yıllığına TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine" şerhi bulunmaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

01.12.2011 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde bulunan beyanlar aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Planı: 14.04.2008,
- 28.05.2008 tarih ve 11798 yevmiye ile "İmar Müdürlüğü'nün 12.05.2008 tarihli tadilat projesi vardır" (Tarih: 28.05.2008 ve Sayı: 2348)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (19.06.2008 tarih ve 13309 yevmiye)
- * Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15/07/2009 tarih 16611 Say. ile 16140 ada 3 parsel ile ilgili Ankara 11.İdare Mahkemesinin 25/03/2009 gün 2009/133 E.sayı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (Tarih: 24/07/2009 ve Sayı: 1774),
- Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10/10/2008 tarih 24182 Say. ile 16140 ada 3 parsel ile ilgili Ankara 7.İdare Mahkemesinin 18/07/2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir. (Tarih: 15/10/2008 ve Sayı: 4058).

* 26/01/2010 tarihli, 185 no'lu evrak ile Tapuya, bu beyanda yer alan bilginin yanlış olduğu ve düzeltilmesi gerektiği için Yapı Kredi Koray avukatları tarafından başvuruda bulunulmuştur.

** Mevcut durumda tapuda, sözleşmeyle ilgili herhangi bir şerh yoktur. 01.05.2006 tarih ve 7256 yevmiye ile tapuya tescil edilen, *Kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı vardır. (01.05.2006 tarih ve 7256 yevmiye no ile) şerhi*, iskân alındıktan sonra kat mülkiyetine geçerken tapuda terkin edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların devredilmesine veya satışına ilişkin kısıtlayıcı bir şerh görülmemektedir.

GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar her türlü yasal prosedürünü tamamlayıp prosedürün son basamağı olan kat mülkiyetine geçmiş olmakla birlikte (Taşınmazlar 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir), sonradan taşınmazlar ile ilgili çeşitli iptal davaları ve bu iptal davalarına karşı açılmış itiraz davaları söz konusu olmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ait 12.05.2008 tarihli ve tasdikli mimari tadilat proje, 21.04.2006 tarihli ve 218 sayılı ilk yapı ruhsatı, 16.04.2008 – 14.05.2008 tarihli ve 41 – 50 sayılı yapı tadilat ruhsatları, 13.06.2008 tarihli ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgelerin iptallerine ilişkin davalar açılmış ve bu iptallere ilişkin karşı itiraz davaları açılmış olup, süreç aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- 1- Davacıların, konutlarının doğu yönünde sınır komşusu olan 16140 ada 3 no.lu parsel üzerindeki yapıları dava etmesi üzerine, yapıların yapı ruhsatı ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile iptal edilmiş, bu karar Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.2009 tarih E.2008/13272 K.2009/2537 sayılı kararı ile onanmıştır.
- 2- 13.06.2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi ise, 01.12.2008 tarihinde, Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından iptal edilmiştir.
- 3- 16140 ada 3 parselle ilişkili olarak, imar kanununun 32. maddesi gereğince, Çankaya Belediye Encümeni tarafından 10.12.2009 gün ve 3510, 25 sayılı yıkım kararı alınmıştır.
- 4- a)Çankaya Belediye Encümenininin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesininin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesininin 2011/3005E sayılı dosyası üzerinden devam etmekte iken, dosya buradan yeni kurulan Danıştay 14. Dairesine, Ankara 11. İdari Mahkemesi tarafından 2011/14794 tevdi no'su ile gönderilmiş olup, temyiz incelemesi şu anda Danıştay 14. Dairesinde sürmektedir.

b)Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline ilişkin işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle şirket tarafından 29.01.2009 tarihinde Ankara 11. idare mahkemesinde dava açılmış olup, mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Bunun üzerine Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline karşı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından açılan davanın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesininin 10.03.2010 gün ve 2009/133E,K.2010/410 sayılı kararının yürütmenin durdurulması istemiyle temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E. sayılı dosyası üzerinden görülmüş ve Danıştay 6. Dairesi söz konusu dosyayla ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onamıştır. Bu onama kararı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Firmanın karar düzeltme isteği Danıştay 6. Dairesinde sürmektedir.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme çerçeve sistem ile inşa edilmiştir. Çatılarda çelik konstrüksiyon kullanılmıştır.
Yapı Sınıfı	:	4 A
Yapının Yaşı	:	3
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Sıva üzeri akrilik esaslı boyalı
Kapalı Alan (m ²)	:	44.542 m ² (toplam site için) 9445 m ² (Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler)
Otopark	:	Var (Kapalı-Açık)
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var (Çift Asansör)
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz kombili

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	Çok İyi
Malzeme Kalitesi	:	Çok İyi
Fiziksel Eskime	:	Yok
Altyapı	:	Çok İyi

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, taşınmazın üzerindeki hukuki problemler dikkate alınarak, **yasal değer olarak arsa değeri** tespiti yapılmıştır. Değer tespit edilirken **Emsal Karşılaştırma** Yöntemi kullanılmış ve **Proje Geliştirme** yapılmıştır. Emsal karşılaştırmada, taşınmazın bulunduğu mevki, konum özellikleri, büyüklüğü gibi özellikler dikkate alınmıştır. Taşınmazın kazanılmış hakları dikkate alınarak konut imarlı emsal arsalar dikkate alınmıştır.

Taşınmazın üzerindeki ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiş olan ve inşaatı tamamlanmış halen oturuma geçmiş olan sitedeki konutlar, yani bağımsız bölümler için **“mevcut durum değeri”** verilmiş olup, **Emsal Karşılaştırma** ve **Gelir Yöntemi** (Brüt Kira Çarpanı) kullanılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün projesinin inşaat kalitesi, konumu ve emsal satışlar ve projenin lokasyonu göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma yöntemiyle yapılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerlemesi yapılan 4 adet bağımsız bölüm, 13 Ekim 2005 tarihli ve Beşiktaş 11. Noterliğinde, 79511 numara ile kayıt edilmiş, Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile yatırımcı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. arasında bir nüsha olarak imzalanmış *GAYRİMENKUL Satış Vaadi, Ara Payı Karşılığında İnşaat Yapım ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi*, uyarınca taraflar arasında paylaşılmıştır. Sözleşme gereğince taraflar bağımsız bölümleri %43 arsa sahibi payı ve %57 yatırımcı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. olarak paylaşacaklardır.

Yapı kredi Koray GYO A.Ş., 25/02/2008 tarihli sözleşmede belirtilen paylaşıma göre B2 blok 44 nolu bağımsız bölümün tamamına sahip iken değerlendirilmesi yapılan diğer bağımsız bölümlerin satış hasılatının %57'sinde hak sahibidir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır. **Arsa** için tespit edilen değer yasal değer ve yapılandırılmalar için tespit edilen değer “mevcut durum değeri “ olarak belirtilmiştir.

Arsa değeri, **proje geliştirme** yapılarak desteklenmiş ancak **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile elde edilen değer kabul edilmiştir. Proje geliştirme yöntemi bir çok varsayım içermekte olup raporun 4.15 bölümünde belirtilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yönteminden elde edilen değer, bölge emsalleri ile uyumlu olup aynı zamanda arsanın özelliklerini de değerlendirmektedir. Emsal Yöntem ile değer **2.550 TL/m²** olarak tespit edilirken (Bölüm 4.12), proje geliştirme yöntemi ile değer 2.260 TL/m² olarak bulunmuştur.

Değerlemesi yapılan 4 adet dairenin / konutun yapılandırılmış mevcut halleri ile değeri “mevcut durum değeri” olarak belirlenmiştir. Değer tespit edilirken, **Gelir Yöntemi** (Kira Çarpanı) (Bölüm 4.13) ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Bölüm 4.12) kullanılmıştır. Her iki yöntem birbirlerini desteklemektedir. Nihai değer **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile tespit edilmiştir.

SONUÇ

1.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Ankara Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesiinde yer almaktadır. Değerleme taşınmazların halihazırdaki Ankara-Ankara projesinde ve konut fonksiyonlu olmasına istinaden yapılmıştır.

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

1.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların nihai değeri, aşağıda belirtilen YASAL DURUM değeri olarak belirtilen arsa değeridir. Bu değer, değerlendirme yapılan 4 adet konut niteliğindeki taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarları hesaplanarak verilmiş olan değerdir. Değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

Değerleme yapılan taşınmaz üzerindeki hukuki durumdan dolayı arsa değeri yasal değer olarak kabul edilmiştir. Üzerindeki yapılandırmaların değeri ise “mevcut durum değeri” olarak belirlenmiştir. Mevcut durum değeri taşınmazın, mahkeme süreci neticeleninceye kadar, hukuken ruhsatsız olan kısımlarının değerini temsil etmektedir. Taşınmazla aynı projede yer alan benzer nitelikteki daireler incelenerek Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

1.2.1. YASAL DURUM DEĞERİ

İncelenen emsaller doğrultusunda ve emsal karşılaştırma yöntemi sonucunda, arsanın birim satış değeri 2550 TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre her dairenin değeri kendi arsa payı doğrultusunda tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin sözleşmeden kaynaklı payı hesap edilerek tabloya yansıtılmıştır.

SATIŞ DEĞERLERİ ARSA PAYINA GÖRE VERİLMİŞTİR						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224/28456	141	2550	359.550	424.269	196.368
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		273.482	322.708	149.362
C BLOK NO 1	277/28456	175		445.614	525.825	243.372
C BLOK NO 4	277/28456	175		445.614	525.825	243.372
TOPLAM				1.524.260	1.798.627	832.474
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	204.944	241.833	111.930
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	273.482	322.708	149.362
C BLOK NO 1	PAY		57%	254.000	299.720	163.692
C BLOK NO 4	PAY		57%	254.000	299.720	163.692
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI				986.425	1.163.982	538.736

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **986.425 TL** (Dokuzyüzseksenaltıbindörtüzyirmibeş TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

1.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERİ

Yukarıda belirtilen emsaller doğrultusunda Ankara-Ankara Konut Sitesi kapsamında satılıkta olan dairelerin birim satış değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir. Site halen tamamlanmış olup, oturuma geçmiş durumdadır. Değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile

tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin sözleşmeden kaynaklı payı hesap edilerek tabloya yansıtılmıştır.

DAİRE SATIŞ DEĞERLERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m²)	Birim Satış Değeri TL/M²	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224	2.500	560.000	660.800	305.844
B2 BLOK NO 44 *	171	2.700	461.700	466.317	252.157
C BLOK NO 1	277	2.300	637.100	751.778	347.952
C BLOK NO 4	277	2.300	637.100	751.778	347.952
TOPLAM			2.295.900	2.630.673	1.253.905
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI					
A BLOK NO 45	PAY	57%	319.200	376.656	174.331
B2 BLOK NO 44	PAY	100%	461.700	466.317	252.157
C BLOK NO 1	PAY	57%	363.147	428.513	198.333
C BLOK NO 4	PAY	57%	363.147	428.513	198.333
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI			1.507.194	1.700.000	823.153

“*”Net konut alanının 150 m²nin altında olması nedeniyle KDV % 1 olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **1.507.194 TL** (Birmilyonbeşyüzyedibinyüzdoksandört TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Ankara Çankaya:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 27.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_06
RAPORUN TÜRÜ	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m ² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA	: Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK)

**DEĞERLEME AMACIYLA
HAZIRLANIP
HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN
AÇIKLAMA**

12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ’inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN
BİLGİ**

: 17.12.2010 tarihli 2010_300_006_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir.

27.01.2010 tarihli 2010_300_001_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir.

16.04.2009 tarihli 2009_300_005 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi üzerinde konumlandır. Kuzeyinde Kuğulu Park, güneyinde Seğmenler Parkı, doğusunda Polonya, Çek Cumhuriyeti, İsrail ve İsviçre Büyükelçilikleri, kuzeyinde İlbank Blokları, batısında Karum AVM ve Sheraton Otel bulunmaktadır.

Ticaret, alışveriş merkezi ve büro kullanımlarının ağırlıklıkta olduğu bölge Ankara’nın en eski ve değerli yerleşimlerinden biridir. Bölgede 5 katlı konut yapılaşmaları bulunmakta olup söz konusu konutlar genellikle orta üst ve üst düzey gelir grubuna hitap etmektedir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, Kavaklıdere Sementi, 6049 ada ve 21 no’lu parselde kayıtlı olan 10.264,32 m² büyüklüğündeki bağ vasfındaki arsadır. Üzerinde Yapı Kredi – Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından halen inşaatı durdurulmuş olan “Ankara-Çankaya” ticari ve konut projesi bulunmaktadır. Proje dahilinde A, B, C, D, E ve F Bloklarda 62 konut ve 9 işyeri planlanmıştır.

- ❖ 6049 ada 21 parsel İnan Caddesine cepheidir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve telefon şebekelerine bağlanmıştır.

TAPU KAYITLARI

İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: ÇANKAYA
SINIRI	: PLANINDADIR
NİTELİĞİ	: BAĞ
ADA NO	: 6049
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.264,32 m ²
MALİK	: ŞABAN KARAMANCI : AHMET OĞLU (7783/51750) ESMA KARAMANCI : AHMET KIZI (7783/51750) SEMRA UÇAR : AHMET KIZI (7783/51750) NESRİN ÇALIKA : AHMET KIZI (16727/517500) NESRİN ÇALIKA : AHMET KIZI (7783/51750) ZEYNEP KARAMANCI : ŞABAN KIZI (16727/258750) TİMUR AHMET ÇALIKA : MEHMETGÜN OĞLU (16727/517500) MURAT KARAMANCI : DEMİR OĞLU (16727/517500) MEHMET FATİH KARAMANCI: DEMİR OĞLU (4171/129375) NAZLI MANYAS: AHMET KIZI (11137/172500) YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL Y.O. A.Ş. (7/50)
B.B.NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
TAPU BELGE CİNSİ	: -
EKLENTİSİ	: -
YEVMİYE	: 10005 (KAT KARŞILIĞI TEMLİK) 01.05.2008
CİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 368

TAPU İNCELEMELERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

6049 ada 21 parsel

01.12.2011 tarih, saat 09.35 itibarıyla Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı takyidat

belgesine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan şerh kayıtları:

- Bu yer eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye)
- Tamamında /hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Başlama tarihi: 09.08.2006 süre: 10 yıl, 09.08.2006 tarih ve 14420 yevmiye)

HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan beyan kayıtları:

- 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre kamulaştırılacaktır. (11.09.1991 tarih ve 5260 yevmiye)

2942/4650 sayılı yasanın 7. maddesine göre 6 ay içerisinde kamulaştırma yapılmadığı takdirde resen düşer.

GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU

Söz konusu parsel ve üzerindeki proje ile ilgili olarak imar durumunun iptali ve ruhsat iptali istemiyle iki adet dava açılmıştır. Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin her iki dava ile ilgili BEYANLARI aşağıda yer almaktadır.

- İlk dava Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine imar durumunun iptali istemiyle açmış olduğu davadır. Bu davanın temyizi Danıştay 6.dairede, 2008-10427 esas no ile yürütülmüştür. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. davaya müdahil olarak katılmıştır.
 - o 09/12/2010 tarihinde neticelenen temyiz davasında Danıştay 6.dairesi, nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6 Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır.” Ancak karar düzeltme yolu açık bırakılarak yani itiraz yolu açık bırakıldığından, yasal süre olan 15 gün içerisinde 23/12/2010 tarihinde, “karar düzeltme davası” açılmıştır.
 - o Danıştay 6 dairesi karar düzeltme başvurusuyla ilgili, 2011/634 sayılı Esas no'lu dosya üzerinde incelemesini sürdürmektedir.

(Yerel mahkemede yürütülen bu davada, mahkeme; 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümenininin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulununun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermişti.)

- 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 katınıldığından, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyizi sonrasında, temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6 dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmektedir.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin **arsa hissesinin** satışına engel bir durum yoktur.

Firma devam eden hukuki süreç ile ilgili gerekli zamanlarda web sitesi ve/veya diğer kanallardan kamuyu aydınlatmak amacıyla bilgi sağlamaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili temyiz sürecinin devam etmekte olması nedeniyle aşağıda bilgileri verilen proje, “**mevcut durum değeri**” olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

“Ankara-Çankaya Projesi” içerisinde toplam 6 adet Blok bulunmaktadır. A, B ve F Bloklar ticari kullanımlı olarak planlanmış olup, A-B bloklar içerisinde 8 adet, F blok içerisinde 1 adet olmak üzere toplam 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır, Söz konusu ticari kullanımlar toplam 12.099 m² brüt alana sahiptir. C, D ve E Bloklar ise konut kullanımlı olarak planlanmış olup, bloklar içerisinde toplam 62 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu konut kullanımları toplam 20.797 m² brüt alana sahiptir.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	Ticaret 4 A, Konut 3 B
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok, Ayrık
Dış Cephe	:	-
T.İnş.Alanı (m ²)	:	32.727
Otopark	:	Var
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz merkezi

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: Çok İyi
Malzeme Kalitesi	: Çok İyi
Fiziksel Eskime	: Yok (Yeni Bina),henüz tamamlanmamış
Altyapı	: Tamamlanmış

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, taşınmaz üzerindeki belirsizliklerden (imar durumu ve ruhsat iptallerine ilişkin sürmekte olan temyiz davasının neticelenmemiş olmasından dolayı arsa değeri “yasal değer” olarak verilmiştir. Arsa değeri verilirken “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Arsa üzerindeki projeden kaynaklı değer, ruhsat iptalleri nedeniyle yasal kabul edilmemiş ancak temyiz davası halen sürmekte olduğu için “mevcut durum değeri” olarak rapora yansıtılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

“Beşiktaş 11. Noterliği’nde; arsa sahipleri Şaban Karamancı, Esmâ Karamancı, Behçet Kerim Çalika, Nesrin Çalika, Zeynep Kazaz (Karamancı), Timur Ahmet Çalika, Murat Karamancı, Mehmet Fatih Karamancı, Nazlı Uçar (Manyas), Semra Uçar ile yatırımcı Yapı Kredi - Koray G.Y.O.A.Ş. tarafları arasında 27.09.2005 Tarihli 74566 sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşme gereğince, bağımsız bölümleri ve Ticari alanları, arsa sahipleri % 54, yatırımcı ise % 46 oranında paylaşacaklardır”. Temyiz süreci devam etmektedir.

Değerleme yapılırken Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin tapu kayıtlarında geçen hissesi ve sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payı dikkate alınmıştır

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili bir hukuki süreç devam ettiği için, süreç sonuçlanıncaya kadar arsa değerinin yasal değer ve yapılandırılmış mülkün mevcut durum değeri olarak takdir görmesi düşünülmektedir.

Yasal değer olan arsa değeri “Emsal karşılaştırma” yöntemi ile hesaplanmıştır.

Mevcut durum değeri ise taşınmazın sözleşmeden kaynaklı haklarını içerecek şekilde, “emsal karşılaştırma” ve “maliyet yöntemi” kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesinde yer almaktadır.

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

1.1 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili açılan her iki davada Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş., davalı değil sadece müdahildir. Süreç ve davalara ilişkin bilgiler 3.5 bölümünde anlatılmaktadır.

Taşınmazın, tapu kayıtlarında, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. hissesine (7/50 veya %14) tekabül eden arsa miktarının değeri “yasal değer” olarak tanımlanmıştır.

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, taşınmaz üzerindeki proje ile ilgili, Bölüm 4.18 de belirtilen sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri ise, gelinen inşaat seviyesi (%40 oranında tamamlanmış) dikkate alınarak, hesaplanmış ve raporun 3.5 bölümünde anlatılan hukuki durumdan dolayı “mevcut durum değeri” olarak tanımlanmıştır.

1.2 YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

Arsa üzerindeki yapılandırmalar, üzerinde temyiz süreci devam eden davadan dolayı, ruhsatsız olarak kabul edilmiş ve yasal değer olarak sadece arsa değeri alınmıştır. Değer Emsal Karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ			
	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</i>
6049 ADA, 21 PARSEL			
<i>ARSA DEĞERİ- 10.264 M²</i>	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$21.851.083
<i>Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)</i>	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.059.152

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü değeri KDV hariç, **5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL)** dir.

1.3 MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ

Arsa üzerindeki yapılandırmalar ruhsatsız duruma düştüğü için, yapılandırmaları içeren değer mevcut durum değeri olarak verilmiştir. Yapı Ruhsatların ve imar planının iptaline

ilişkin davayla ilgili temyiz süreci ve neticeleri 3.5 bölümünde anlatılmaktadır. Açılan davalarda Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. sadece müdahil olarak bulunmaktadır.

Gelinen inşaat seviyesine göre (%40 tamamlanma oranı) Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri, Maliyet Yöntemi ile yapılmıştır.

MEVCUT DURUMDA GELİLEN İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞER			
	<i>Satış Bedeli KDV HARIÇ TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV HARIÇ USD</i>
6049 ADA, 21 PARSEL			
<i>ARSA DEĞERİ- 10.264 M²</i>	<i>41.056.000 TL</i>	<i>48.446.080 TL</i>	<i>\$21.851.083</i>
<i>İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAMAMLANMA)</i>	<i>12.157.600 TL</i>	<i>14.345.968 TL</i>	<i>\$6.470.594</i>
TOPLAM PROJE DEĞERİ	53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$28.321.678
<i>Sözleşmeye göre Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (%46)</i>	24.478.256 TL	28.884.342 TL	\$13.027.972

Taşınmaz, mevcut durumda %40 tamamlanma seviyesinde olduğundan mevcut durum değeri, taşınmazın tamamı için, KDV hariç, **53.213.600 TL** olarak hesaplanmaktadır.

Mevcut durumda, %40 tamamlanma seviyesinde, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **24.478.256 TL (Yirmidörtmilyondörtüzyetmişsekizbinikiyüzelli altı TL)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamlanmış olması durumunda yani bitmiş hali ile değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirmeye göre, tamamının toplam değeri, KDV hariç, **75.197.400 TL** olarak takdir edilmektedir. Bu durumda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **34.590.804 TL** olacaktır.

Elit Residence:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_04
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerindeki Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.

**RAPORUN KURUL
DÜZENLEMELERİ
KAPSAMINDA DEĞERLEME
AMACIYLA HAZIRLANIP
HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN
AÇIKLAMA
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA
İLİŞKİN BİLGİ**

Rapor GYO için düzenlenmiştir.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
Değerleme konusu taşınmazlara ait, daha önceki tarihlerde Şirketimiz tarafından

- 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_004 numaralı raporda KDV Hariç; **4.046.000 TL**,
- 05.12.2010 tarihli 2010_300_06_04 numaralı raporda KDV hariç; **4.046.000 TL** takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1905 ada, 48 parselde Şişli Elit Rezidansta, 11. Katta konumlu 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17. katta konumlu 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Elit Rezidans çevresinde Fransız Hastanesi, Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli Süper Plaza ve Şişli Etfal Hastanesi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmazın toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça rahattır. Taşınmazların bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, gerek araç gerek yaya sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir. İstanbul'un merkezinde yer almaktadır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parselde kayıtlı olan 4.204,50 m² arsa üzerindeki yapıda yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümdür.
- Ana gayrimenkul çelik konstrüksiyon yapı türünde inşa edilmiş olan 5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kattan oluşan binadır.
- Parsel çevresi beton duvar üzeri demir korkulukla çevrilmiştir. Yapıya araç giriş çıkışı güvenlik nezaretinde otomatik bariyerle Dr. İsmet Öztürk Sokak

cephesinden yapılmaktadır. Bahçe peyzaj düzenlemesi mevcut olup, bodrum katlarda kapalı otopark bulunmaktadır.

- Rezidanda tüm dairelere hizmet veren sosyal tesis bulunmaktadır. Sosyal tesis içinde; 1 adet spor ve sağlık kulübü (Sports International), açık ve kapalı olarak kullanılabilen yüzme havuzu, güneşlenme terasları, şok havuzu, buhar banyosu, sauna kompleksi, masaj odaları, squash kortları, bilardo ve masa tenisi salonu, 2 adet açık tenis kortu, açık teras imkanlı restaurant, çatı bahçesi, çocuk kulübü, özel peyzaj düzenlemeleriyle bahçe dinlenme terasları ve çocuklar için oyun parkı bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlar 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerdir.
- Değerlenen taşınmazların ikisi de güneydoğu cepheli olup, deniz manzaralıdır.
- Binada tüm dairelere hizmet veren 3 adet asansör, yangın merdiveni ve merdiven bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazlara giriş kartlı sistemle kontrol edilmektedir. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama, merdivenler ve ortak mekanlar ise granit kaplamadır.
- Değerleme konusu 11. katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm yerinde incelenememiş olup iç mekan özellikleri ve fotoğrafları 2010_300_006_004 no'lu ve 13.12.2010 tarihli rapordan temin edilmiştir. Taşınmaz projesine göre mutfak + salon + vestiyer + wc + antre + hol + işlik + 2 adet yatak odası + 1 adet duş-wc + 1 adet ebeveyn odası ve 1 adet ebeveyn odasında bulunan duş-wc'den oluşmaktadır. Ebeveyn odasının bir kısmı giysi odası olarak düzenlenmiştir.

TAPU KAYITLARI

ANA GAYRİMENKUL

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : ŞİŞLİ
BUCAĞI : -
MAHALLESİ : MEŞRUTİYET
SOKAĞI : BÜYÜKDERE CADDESİ
MEVKİİ : FRANSIZ HASTANE ARKASI
SINIRI : PLANINDADIR
PAFTA NO : 131
ADA NO : 1905
PARSEL NO : 48
YÜZÖLÇÜMÜ : 4204,50 m²
NİTELİĞİ : KARGIR APARTMAN

11. KAT 30 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ

KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : MESKEN
ARSA PAYI : 612/26980
KAT NO : ONBİRİNCİ

BAĞIMSIZ BLM. NO : 30
YEVMIYE NO : 6182
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9476
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

17. KAT 42 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ
KAT MÜLKİYETİ TAPU SENEDİDİR.

NİTELİĞİ : MESKEN
ARSA PAYI : 612/26980
KAT NO : ONYEDİNCİ
BAĞIMSIZ BLM. NO : 42
YEVMIYE NO : 6182
CİLT NO : 97
SAHİFE NO : 9488
MALİK : YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI AŞ.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ
BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP
OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

11. Kat 30 Numaralı Bağımsız Bölüm
16.11.2011 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerh kayıtları bulunmaktadır. *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi.
<u>BEYANLAR:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. * Yönetim planı: 12.07.2000 * Ek yönetim planı: 28.03.2001 * Eklenti=4. bodrum 437 nolu depo.
17. Kat 42 Numaralı Bağımsız Bölüm
16.11.2011 tarihi itibarı ile Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat bilgisine göre; <u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki şerh kayıtları bulunmaktadır. *Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ lehine 10.09.1999 tarih 5454 yevmiye numaralı kira şerhi.
<u>BEYANLAR:</u> Taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan kayıtları bulunmaktadır. *12.07.2000 tarihli yönetim planı *28.03.2001 tarihli ek yönetim planı, *Eklenti=5. bodrum 516 nolu depo.

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Çelik Konstrüksiyon
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 10
Yapı Nizamı	: Ayrık
Kat Adedi	: 5 bodrum+zemin+2 tesisat+30 normal kat
Dış Cephe	: Giydirme cephedir
Kapalı Alan (m ²)	: 12.077,14 m ²
Güvenlik	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın merdiveni	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: İyi
Fiziksel Eskime	: Yoktur
Fonksiyonel Eskime	: Yoktur
Dışsal Eskime	: Yoktur

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 612/26980 arsa payına sahip 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 612/26980 arsa payına sahip 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme **emsal yöntemiyle** yapılmış olup, hesaplanan değer **gelir yöntemiyle** desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmasında 11. Katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17. Katta bulunan 42 nolu bağımsız bölüm aynı cepheye sahip olup, güneydoğu yönündedir. Taşınmazların ikisi de deniz manzarasına sahip olmakla birlikte, 17. katta bulunan taşınmaz, kat yüksekliği sebebi ile daha geniş bir manzara açısına sahiptir. Bu özellik değerlemede göz önüne alınarak, birim m² satış değeri kat yüksekliğine bağlı artırılarak takdir edilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmış, bu yöntemle tespit edilen değer; gelir yöntemi ile desteklenmiştir. Brüt kira çarpanı, (GRM) sektör normalleri içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazları değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL
30 NOLU BB.	340	7.500	2.550.000
42 NOLU BB.	340	7.900	2.686.000
TOPLAM DEĞER			5.236.000

Taşınmazların değeri Brüt Kira Çarpanı (Gross Rent Multiplier) ile değer tespiti aşağıdaki gibi tespit edilmiştir. Brüt Kira çarpanı piyasadan çıkarılmış olup, bölüm 4.13 te gösterilmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM KİRA BEDELİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Bedeli (TL/m ²)	Kira Bedeli KDV Hariç TL/AY	KİRA ÇARPANI	DEĞER TL
30 NOLU BB.	340	26,00	8.840	280	2.475.200
42 NOLU BB.	340	28,00	9.520	280	2.665.600
TOPLAM DEĞER			18.360		5.140.800

Her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiriyle örtüştüğü tespit edilmiş olup, gayrimenkulün niteliği gereğince (konut/daire) Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen toplam 5.236.000,-TL değerinin nihai değer olarak kabul edilmesi uygun görülmüştür.

SONUÇ

1.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

1.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu rezidanslarda satılık ve kiralık emsaller incelenerek değer takdir edilmiştir. Değer takdiri Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi (Brüt Kira Çarpanı) kullanılarak yapılmıştır. Her iki yöntem de birbirini desteklemekte olup, nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre verilmiştir.

1.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Kira değeri:

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM KİRA DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri KDV Hariç TL/AY	Kira Değeri KDV Dahil TL/AY	Kira Değeri KDV Hariç USD/AY
30 NOLU BB.	340	26,00	8.840	10.431	4.784
42 NOLU BB.	340	28,00	9.520	11.234	5.152
TOPLAM DEĞER			18.360	21.665	9.935

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam kira değeri KDV hariç; **18.360 TL** (Onsekizbinüçyüzaltmış TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

1.2.2. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Satış Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
30 NOLU BB.	340	7.500	2.550.000	3.009.000	1.379.870
42 NOLU BB.	340	7.900	2.686.000	3.169.480	1.453.463
TOPLAM DEĞER			5.236.000	6.178.480	2.833.333

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **5.236.000 TL** (Beşmilyonikiyüzotuzaltıbin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Riva Doğu:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 27.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_02
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Rapor Tarihi/No: 14.12.2010 - 2010_300_06_02
Taşınmazların Toplam Değeri: 39.374.436TL (KDV Hariç)

Rapor Tarihi/No: 28.01.2010 - 2010_300_001_002
Taşınmazların Toplam Değeri: 39.249.029 TL (KDV Hariç)

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları' nın güneyinde bulunmaktadır.

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu'nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Cenefe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellere ulaşılmaktadır. Parsellerin tamamında, Riva Deresi ve 3017 parselde de ayrıca kısmen deniz manzarası bulunmaktadır. Riva deresinin, ulaşım konusunda tarihsel bir işlevi söz konusu olmuştur. Üç yüzyıl kadar öncesinde karayolunun olmaması sebebiyle Riva deresinden takalarla Karadeniz'e çıkılmakta ve İstanbul'a odun, kömür, sebze ve meyve götürülmekteydi.

Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Orman, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii'nde konumlu, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerdir. 1164 ada 1 parsel arsa vasıflı, 2989 parsel hariç, diğer parseller tarla vasıflıdır. 3017 parsel hariç diğer parseller, birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site yapılaşmasına müsaittir. Topografyası eğimli olup jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Riva genelinde, kuzeyden esen rüzgar nedeni ile kışlar sert olabilmektedir, fakat söz konusu taşınmazlar bu açıdan avantajlı bir konumdadır. Bölgede arazinin en yüksek kotu 106 metre civarındadır. Riva' da aşırı eğimler ve yarlar mevcut değildir.

TAPU KAYITLARI

1164/1, -(2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028) PARSELLER							
İLİ		İSTANBUL					
İLÇESİ		BEYKOZ					
KÖYÜ		ÇAYAĞZI(RİVA)					
MEVKİİ		BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
SINIRI		PLANINDADIR					
PAFTA NO		F22.COLAIA,-(1-5)					
SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	NİTELİĞİ	YEVMİYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK
1	1164/1	38.846,18	ARSA	796	35	3429	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
2	2989	71.900,26	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI	794	30	2989	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
3	2991	21.520,00	TARLA	795	30	2991	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
4	2992	22.020,00	TARLA	795	30	2992	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
5	2993	24.524,00	TARLA	795	30	2993	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
6	2994	28.278,00	TARLA	795	30	2994	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
7	3017	26.745,00	TARLA	797	30	3017	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	3028	21.982,00	TARLA	1432	31	3028	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Beykoz Tapu Sicil Müdürlüğü' nden alınan 24.11.2011 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre;

ADA/ PARSEL	REHİNLE R BÖLÜMÜ	ŞERHLE R BÖLÜM Ü	BEYANLAR BÖLÜMÜ
1164/1	ipotek yok	Şerh yok	Müşterek methal şerhi vardır. 17.08.1978 tarih 1700 yev.
0/ 2989	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388 ***Bu özel orman 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı yasa ile değişik 52. mad. hükmü gereğince parçalanıp satılamaz, mirasçılar arasında taksim edilemez ve üzerinde madde hükmü dışında inşaat yapılamaz. 28.06.1994-1406
0/ 2991	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671, 1822, 1887, 1967, 1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. 26.03.1974/388
0/ 2992	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 2993	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 2994	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388 ***Diğer(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerd; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerd, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerd. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerd.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
0/ 3017	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388
0/ 3028	ipotek yok	Şerh yok	*Mülkiyet intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulaması açısından geçersiz sayılacaktır. Tamim:1421 **1671,1822,1887,1967,1977 ve 2039 parseller bu ve taleptesinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir.26.03.1974/388

*Parsellerin devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerd (parselerde kesişim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre “sınırlandırma hatası” olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41.

Maddesi Yönetmeliği'ne göre düzeltilecektir.

Kadastro Kanunu 41. Maddesi 4. Madde: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, **sınırlandırma**, tersimat veya hesaplama hataları, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

Riva Doğu ve Riva Göllü'de mükerrer olan kısımların maliki aynı olduğundan, değerlendirme tarihi itibariyle, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır

(Mükerrer olan kısımlar göllü 1 ve 2 no.lu parsellerin alanından düşülerek değer takdirinde bulunulmuştur.)

Riva Doğu 1969 tarihinde, Riva Göllü ise 1972 yılında kadastroya geçtiği, iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının oluştuğu ve ilk geçen kadastro esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile değer tespit edilmiş sonuç değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile desteklenmiştir. Gerçekleşen, istenen ve beklenen fiyat farklılık göstermektedir. Büyük ölçekli yatırımcıların bölgede projeye başlaması durumunda mevcut durumdaki tarla fiyatlarında önemli değişiklik olacağı beklenmektedir. Altyapının eksikliği ve talebin olmaması faktörleri, büyük yatırımcıların projeye başlaması durumunda bölgeye olan talebin artacağı beklentisi gibi önemli değişkenler göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur. Arazinin emsallere göre konumu, yönü ve 1/5000 ölçekli imar planının olduğu ancak 1/1000 ölçekli planlarının eksik olması dikkate alınmıştır. Gelir yöntemi ile elde edilen değer ve emsal karşılaştırma ile elde edilen değerler birbirine yakındır. Bölgenin beklentileri gözetilmekle beraber, bugün için, ortalama bir değer verilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminde, emsallerde gerçekleşen satışlar olmaması nedeniyle, elde edilen değerler pazarlık payları ve dolar kuru artışları da dikkate alınarak 150-300 TL/m² aralığını işaret etmektedir. Değer tespiti yapılan parsellerin alanlarının büyük olması, 1/1000 ölçekli planın çıkarılmamış olması, yapılaşma şartları, bulunduğu konum dikkate alınarak, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile belirlenen değerler nihai değerler olarak kullanılmıştır. 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim fiyat 102 TL olarak belirlenmiş, diğer parsellerde İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile bulunan birim değerler 165 TL ile 200 TL aralığında değişmektedir. Parsellerin yapılaşma koşulları ve konumuna göre, gelir yöntemi(arsa artık) ile bulunan değerler nihai değer takdirinde dikkate alınmıştır.

SONUÇ

1.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlemesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

1.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değer, “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılarak belirlenmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	ALAN(M ²)	BİRİM	TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
			SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
			(TL/M ²)	KDV HARİÇ	KDV DAHİL	KDV HARİÇ
			(TL)	(TL)	(TL)	(USD)
1	1164 Ada 1 Parsel	38.846,18	198 TL	7.675.530,074	9.057.125	4.073.196
2	2989	71.900,26	102 TL	7.331.008,171	8.650.590	3.890.367
3	2991	21.520,00	165 TL	3.561.247,953	4.202.273	1.889.858
4	2992	22.020,00	165 TL	3.643.990,703	4.299.909	1.933.767
5	2993	24.524,00	165 TL	4.058.366,394	4.788.872	2.153.665
6	2994	23.702,00	165 TL	3.922.337,313	4.628.358	2.081.478
Mükerrer Kısım		4.576,00	165 TL	757.261,646	893.569	401.858
7	3017	26.745,00	200 TL	5.359.403,830	6.324.097	2.844.090
8	3028	21.982,00	165 TL	3.637.702,254	4.292.489	1.930.430
TOPLAM		255.815		39.946.848	47.137.281	21.198.710

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 39.946.848 TL (KDV Hariç) (Otuzdokuzmilyon dokuzyüzkırkaltıbin sekizyüzkırkseviz Türk Lirası)dır..

Riva Göllü:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 26.12.2011
RAPORUN NUMARASI : 2011_300_05_01
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.

RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Rapor Tarihi/No: 14.12.2010- 2010_300_06_01
Taşınmazların Toplam Değeri: 14.094.641 TL (KDV Hariç)

Rapor Tarihi/No: 27.01.2010 - 2010_300_001_001
Taşınmazların Toplam Değeri: 14.094.641 TL (KDV Hariç)

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları'nın güneyinde, Riva Deresi kenarında bulunmaktadır.

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu' nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Cenefe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellerin devamında, Riva Deresi kenarında kalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Ormanı, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü Köyü, Eskidamlar Mevkii'nde konumlu, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 no.lu parsellerdir. Birbirlerine bitişik konumda olup, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadırlar. İmar yolu açılmamıştır. Söz konusu taşınmazlar, konut bölgesinde olup prestijli site yapılaşmasına müsaittir. Topografyası düz olup jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Riva genelinde, kuzeyden esen rüzgar nedeni ile kışlar sert olabilmektedir, fakat söz konusu taşınmazlar bu açıdan avantajlı bir konumdadır. Bölgede arazinin en yüksek kotu 106 metre civarındadır. Riva' da aşırı eğimler ve yarlar mevcut değildir.

TAPU KAYITLARI

GÖLLÜ/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17 PARSELLER		
İLİ	:	İSTANBUL

İLÇESİ	:	BEYKOZ					
KÖYÜ	:	GÖLLÜ					
MEVKİİ	:	ESKİDAMLAR					
SINIRI	:	PLANINDA					
PAFTA NO	:	1					
ADA NO	:	-					
MALİK	:	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: TAM)					
SIRA NO	PAFTA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİĞİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO
1	1	1	29.660,00	TARLA	2428	1	1
2	1	2	5.832,00	TARLA	2428	1	2
3	1	3	3.443,63	TARLA	2428	1	3
4	1	4	3.604,00	TARLA	2428	1	4
5	1	5	1.600,00	TARLA	2428	1	5
6	1	6	20.025,00	TARLA	2428	1	6
7	1	7	3.162,00	TARLA	2428	1	7
8	1	8	11.736,00	TARLA	2428	1	8
9	1	9	12.000,00	TARLA	2428	1	9
10	1	10	65.400,00	TARLA	2428	1	10
11	1	11	16.500,00	TARLA	2428	1	11
12	1	12	10.800,00	TARLA	2428	1	12
13	1	14	12.632,00	TARLA	2428	1	14
14	1	15	4.171,00	TARLA	2428	1	15
15	1	16	13.258,00	TARLA	2428	1	16
16	1	17	10.000,00	TARLA	2428	1	17

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

24.11.2011 tarihli yazılı Takyidat belgesine göre;

PAFTA	PARSEL	REHİNLER BÖLÜMÜ	ŞERHLER BÖLÜMÜ	BEYANLAR BÖLÜMÜ
1	1	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerdır; göllü 1 parsel, riva 2994 parselle mükerrerdır, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerdır. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerdır.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)

1	2	ipotek yok	Şerh yok	(Konusu:riva2994 parsel, göllü 1 parselle mükerrerdır; göllü 1 parsel riva 2994 parselle mükerrerdır, riva 1669 parsel göllü 1 ve 2 no.lu parselle mükerrerdır. Göllü 1 ve 2 no.lu parsel riva 1669 parselle mükerrerdır.)04.08.2008-6242(Beykoz Kadastro Müdürlüğü)
1	3	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	4	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	5	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	6	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	7	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	8	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	9	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	10	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	11	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	12	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	14	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	15	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	16	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok
1	17	ipotek yok	Şerh yok	Beyan yok

*Parsellerin devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 ve 2 no.lu parseller ile Riva 1669 no.lu parseller mükerrerdir (parsellerde keşim alanları, ortak alanlar oluşmuştur). Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Söz konusu hata, Kadastro Kanunu 41. Maddesi yönetmeliğinin 8. Maddesine göre “sınırlandırma hatası” olarak nitelendirilmektedir. Mükerrer olan kısımlar, Kadastro Kanunu 41. Maddesi Yönetmeliği’ne göre düzeltilecektir.

Kadastro Kanunu 41. Maddesi 4. Madde: Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlardaki ölçü, **sınırlandırma**, tersimat veya hesaplama hataları, ilgisinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüklerince resen düzeltilir.

Riva Doğu ve Riva Göllü’de mükerrer olan kısımların maliki aynı olduğundan, değerlendirme tarihi itibarıyla, mükerrerliğin kaldırılması için herhangi bir başvuru bulunmamaktadır. Kadastro tarafından da herhangi bir düzeltme işlemine henüz başlanmamıştır.

(Mükerrer olan kısımlar göllü 1 ve 2 no.lu parsellerin alanından düşülerek değer takdirinde bulunulmuştur.)

Riva Doğu 1969 tarihinde, Riva Göllü ise 1972 yılında kadastroya geçtiği, iki kadastro geçişinin birbiri ile uyumlu olmaması yüzünden mükerrerlik hatasının olduğu ve ilk geçen kadastro esas alınması gerekmektedir. Bu nedenle mükerrer parseller daha önce geçen Riva (Çayağzı) parsellerinde korunurken, Göllü Köyü parsellerinden düşülmüş, mükerrerliğin etkisi kaldırılmıştır.

FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer tespit edilmiştir.

Mevcutta taşınmaz, imarsız boş tarla vasfında olduğundan her hangi gelir üreten bir vasfi olmadığından, sadece “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

Taşınmaz, imarlı arsa olması veya gelir getiren bir özelliği olması durumunda geliştirme yapılarak ikinci bir yöntem ile de değerlendirme yapılması mümkün olurdu. Ancak mevcut özellikleri itibarıyla ikinci bir yöntem ile değerlendirme imkânı bulunmamaktadır.

SONUÇ

1.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili yapılan analizlere katılıyorum.

1.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır.

SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ (USD)
1	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	803.935
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	186.702
Mükerrer	1669 parsel ile	459	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	119.660
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	125.233
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	55.597
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	695.833
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	109.874
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	407.805
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	416.979
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.272.533
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	573.345
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	375.281
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	438.939
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	144.935
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	460.692
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	347.482
		223.824		14.094.641	16.631.676	7.534.824

Değerleme konusu gayrimenkullerin KDV Hariç toplam rayiç değeri;

14.094.641.-TL (Ondörtmilyon doksandörtbin altıyüzkırkbir Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Ortaklık Portföy Dip Notları

1. Narmanlı Han'da kiracı bulunmamaktadır. Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından ,şirketimizle yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin feshi,tapu ve tescil -terkin iptalleri için , İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde,2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere aleyhimize sonuçlanmış olduğu 11 Kasım 2011 tarihinde avukatlarımıza yapılan tebligat ile anlaşılmıştır.Avukatlarımız temyiz işlemi için gerekli hukuki işlemlere başlamıştır.

2. Elit Residence'deki kira sözleşmeleri ABD Doları bazında olup ayrıntılar Portföy ve Ek-1 tablolarında verilmektedir.Tablodaki tutarlar dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır.

3. Çankaya projesi / ekspertiz değeri

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm bakanlığına karşı açtığı Ankara 9.İdare mahkemesinde 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidini kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 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 yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6. Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır.Bu onama kararının tarafımıza 8 Aralık 2010 tarihinde tebliğ edilmesinin ardından, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmesi için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmış olup Danıştay 6 Dairesinin karar düzeltme talepimizle ilgili kararı beklenmektedir.

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.

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

4. Binalar'daki Ankara Ankara portföy değeri;

Portföy tablosu tarihi itibariyle 4 adet satılmamış dairelerin değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok NO:45,C Blok No.1 ve C Blok No:4 'de hasılat paylaşımı (Yapı Kredinin payı %57) bulunmaktadır.B2 blok No:44 no'lu bağımsız bölümde ise hasılat paylaşımı bulunmamaktadır.

18.01.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklamamızda belirtilen,Ankara-Ankara projesiyle ilgili, Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvuru yapılması için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki işlemler yapılmış olup,dosyamız Danıştay 14 . Dairesinde incelenmek üzere bulunmaktadır.Öte yandan, Ankara- Ankara projemizle ilgili olarak 24 Mayıs 2010 tarihli özel durum açıklamamızda belirtilen, Çankaya Belediye'sinin iskan iptaline karşı şirketimizce açılan davanın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve 2009/133E,K.2010/410 sayılı kararının yürütmenin durdurulması istemiyle temyizine ilişkin başvuru dilekçemiz, Danıştay'ın ilgili Dairesi'ne sunulmak üzere Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne verilmiş ve temyiz incelemesi Danıştay 6.

Dairesi'nin 2010/6245E. sayılı dosyası üzerinden sürmekteydi.Danıştay Altıncı Dairesi söz konusu dosyayla ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onamıştır. Bu onama kararı tarafımıza 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup , Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altunıç , A Blok ,41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı ve 2A Blok, 2 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Ece Ungan ,Ankara 4 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/347 , 2011/464 ve 2011/678 sayılı dosyalar üzerinden;A Blok ,41 no'lu Sayın Burak Başkale Ankara 3 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/ 485 sayılı dosya üzerinden ; C Blok ,13 no'lu daire sahibi Sayın Eray Yay ve B Blok ,35 no'lu daire sahibi Sayın A. Murat Arpınar , Ankara 7 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/515 ve 2011/ 516 sayılı dosyalar üzerinden; B2 Blok,24 no'lu daire sahibi Sayın Asuman Akkaya Ankara 5 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/ 611 sayılı dosya üzerinden ; C Blok,23 no'lu daire sahipleri Sayın Gözde ve Emine Hale Gürgün İstanbul 2 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/813 sayılı dosya üzerinden ; A Blok,13 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Nur Önsoy Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/733 sayılı dosya üzerinden davalar açılmış olup ,bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmaktadır.

A Blok,13 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Nur Önsoy Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde şirketimiz hakkında 2011/733 sayılı dosya üzerinden açtığı davadan feragat etmesi sonucu, ilgili mahkeme davanın feragat nedeni ile reddine karar vermiş olup ilgili tebligat şirketimize 7 Eylül 2011 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 sayılı dosya ile açılan davada 1 milyon TL'yi aşmayacak şekilde ihtiyati tedbir kararı verilmiş olduğu 10 Kasım 2011 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup ,ilgili ihtiyati tedbirle ilgili 1 milyon TL banka teminat mektubu mahkeme kasasında hukuki prosedürler sonuçlanıncaya kadar saklanmak üzere 17 Ocak 2012 tarihinde verilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/516 sayılı dosya ile açılan davada 750,000 TL'yi aşmayacak şekilde ihtiyati tedbir kararı verilmiş olduğu 10 Kasım 2011 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiş olup ,ilgili ihtiyati tedbirle ilgili 750,000 TL banka teminat mektubu mahkeme kasasında hukuki prosedürler sonuçlanıncaya kadar saklanmak üzere 17 Ocak 2012 tarihinde verilmiştir.

6. Bomonti Apartman Daireleri

Bomonti Apartmanları projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesinde 2.799,27 metrekare yüzölçümüne sahip, Extensa 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 3,333,333 USD, 01.06.2010 tarihinde Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye ödenmiştir.

12.05.2010 tarihinde özel durum açıklamamızda belirtilen Bomonti Apartman projesinden alımına karar verilmiş olan 9 adet bağımsız bölümle ilgili şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devirleri 23 Kasım 2010 tarihinde yapılmıştır.

Bomonti Apartman projesinden satın alınan bağımsız bölümlerin maliyetine 82,500 TL tapu harç ve masrafları eklenerek aktifleştirilmiştir.Bomonti Apartman projesinden satın alınan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti tapu devirleri 22 Aralık 2011 tarihinde yapılmıştır.

7. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 04.07.2011 tarihinde düzenlene raporda,Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplama da %99,99 'una sahip olduğumuz bağılı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 52.030.319 TL bulunmuştur.

25.11.2008 tarihli özel durum açıklamamız ile kamuya duyurulan Riva Göllü Köyü ve Eskidamlar Mevkii ve Riva (Çayağzı) Köyü, Mandır Mevkii'de bulunan arsalarımızın Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. 'ne satışı ile ilgili tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

8. Levent Loft Bahçe Daireleri

Levent Loft Bahçe , İstanbul ili,Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip,90 no'lu parsel üzerinde yer alan bir projedir. Levent Loft Bahçe projesinden, ekspertiz değeri KDV dahil 4.970.853,88 TL (KDV dahil 3.207.003 USD) olan 5 adet dairenin, şirketimiz tarafından KDV dahil 4.696.500 TL

(KDV dahil 3.030.000 USD) peşin bedelle satın alınmasına karar verilmiş ve Gayri Menkul Satış Vaadi Sözleşmeleri 16.08.2010 tarihinde imzalanmıştır.Sözleşmeler uyarınca ödenmesi gereken KDV dahil 4.696.500 TL (KDV dahil 3.030.000 USD) ,17-19-20-23- 24 Ağustos 2010 tarihlerinde ödenmiş ve satın alınan 5 adet dairenin tapuları üzerinde bulunan ipotekler kaldırılarak aynı tarihlerde şirketimize devredilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de bulunan 18 kat 76 no'lu ,6 kat 28 no'lu , 10 kat 43 no'lu ve 5 kat 23 no'lu daireler ABD Doları bazında kiralanmış , ayrıntılar aşağıda verilen Ek-1 tablosunda verilmektedir.Tablodaki USD tutarları dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır

9. Kağıthane OfisPark

Kağıthane OfisPark projesi, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta , 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m² yüzölçümüne sahip Kağıthane OfisPark projesinde bulunan mevcut durum adil piyasa ekspertiz değeri KDV dahil 3,690,000 USD (KDV dahil 5.609.000 TL) olarak belirlenen ; kat irtifakı listesine göre , B Blok,Kat 6'da bulunan ,Bağımsız bölüm 31 ve B Blok, Kat 7'de bulunan, Bağımsız Bölüm 32 ; toplam 2 adet bağımsız bölümün KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) peşin bedelle satın alınmasına, karar verilmiş ve 20 Aralık 2010 tarihinde sözleşmeler uyarınca ödenmesi gereken KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) ödenerek ,ayni tarihte alımına karar verilmiş olan 2 adet bağımsız bölümle ilgili şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devirleri yapılmıştır.

Kağıthane OfisPark projesinden satın alınan bağımsız bölümlerin maliyetine 87,780 TL tapu harç ve masrafları eklenerek aktifleştirilmiştir.

Kiralanın Varlıklarla İlgili Bilgiler

Kira Bedeli - USD	EK-1		YKGYO				
	Kira Bedeli - TL	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Sigorta Değeri
		Elit Residence					
6,700	12,656	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	26.12.2011	8,840	1,810,000
		Levent Loft Bahçe					
2,195	4,146	Haremlik Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	01.09.2011	1 yıl	28.12.2011	5,400	302,890
2,669	5,041	Mina Beton ve İnşaat Tic. A.Ş.	27.12.2011	1 yıl	28.12.2011	6,090	434,450
1,695	3,202	Burç Elektronik ve Makine San.ve Tic. A.Ş.	01.12.2011	13 ay	28.12.2011	4,000	226,450
2,246	4,242	Zeynep Kızılkaya	15.12.2011	1 yıl	28.12.2011	3,600	268,050
Toplam	29,287						

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Burada yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, burada yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	4.047	66.033
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	48.932.220	46.035.776
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	53.322.597	54.405.539
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.911.712	11.113.975
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	113.170.576	111.621.323
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	36.149.406	27.539.769
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	73.100.556	81.976.763

	Diğer Kaynaklar		3.920.614	2.104.791
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	113.170.576	111.621.323
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	4.047	66.033
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	5.016.541	5.016.541
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami % 10	0%	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 50	43%	%41
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 50	47%	%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0%	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami % 20	4%	%4
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami % 10	0%	%0
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	54%	%38
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami % 10	0%	%0

(*) Şirket, 28 Temmuz 2011 ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe giren SPK'nın Seri: VI, No: 29, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" uyarınca portföy sınırlamalarına uyum sağlayamadığı oranlarını; Tebliğ'de belirtildiği gibi 31 Aralık 2012 tarihine kadar sınırlamalarla uyumlu hale gelecek tedbirleri alacak ve uygulamaya koyacaktır.

2011 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- İştirakimiz olan Gelişim Gayrimenkul ve Yatım Ticaret A.Ş. isimli şirketimizin değerlendirme çalışması Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmış ve 04 Temmuz 2011 tarihli raporlarına göre şirketin Düzelmış Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışması sonucunda ,değeri 52,030,319 TL olarak bulunmuştur.
- 01 Ağustos 2011 tarihinde Sayın Tayfun Bayazıt Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevinden ayrılmasıyla Sayın Faik Açıkalmın Yönetim Kurulu Başkanlığı ile İcra Komitesi üyeliği görevlerine seçilmiş ve Sayın Ahmet F. Ashaboğlu Yapı Kredi Bankasını temsilen yönetim kurulu üyesi olarak Sayın Tayfun Bayazıt'ın yerine seçilmiştir.
- 16 Ağustos 2010 tarihinde alınan 3,030,000 USD kredi,vadesi geldiği 16 Ağustos 2011 tarihinde USD 3,500.000 olarak 22 Aralık 2011 tarihine kadar yenilenmiştir.

- 15 Ekim 2010 tarihinde alınan 2,000,000 TL kredi vadesi geldiği 14 Ekim 2011 tarihinde yeniden 2,000,000 TL olarak 12 Ekim 2012 tarihine kadar yenilenmiştir.
- 22.11.2011 tarihinde vadesi gelen 8,500,000 USD ,23.11.2011 tarihinde vadesi gelen 2,000,000 TL ve 26.11.2011 tarihinde vadesi gelen 5,000,000 TL kredilerin yerine 22 Haziran 2012 vadeli 13,200,000 USD kredi kullanılmıştır.
- Ev-İdea Projesi nedeniyle Doğuş GYO A.Ş. ile %50-50 prensibiyle başlatmış olduğumuz Adi Ortaklığımızın (Ortak Girişim) işlevini tamamlaması nedeniyle 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle sona erdirilmesine karar verilmiştir.

Şirket bu gelişmelerin dışında proje geliştirme ve yeni yatırımlar yapmak için araştırmalarını sürdürmüş olup, Yönetim ve İcra Kurulu ile koordineli olarak çalışmalarını sürdürmektedir.Şirket yönetimi ayrıca Özel Durum Açıklamaları ile kamuya duyurulan davaların şirketimiz lehine sonuçlanması için avukatlarıyla birlikte gerekli çalışmalarını yoğun bir şekilde sürdürmektedir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2011/12 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2011/12 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- 21 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurulunda Sayın Faik Açıkalin Yapı ve Kredi Bankasını temsilen yönetim kurulu üyesi olarak Sayın Tamer Haşimoğlu yerine seçilmiştir.
- 21 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurulunda Sayın Carlo Vivaldi, Yapı ve Kredi Bankasını temsilen yönetim kurulu üyesi olarak Sayın Alessandro M. Decio yerine yerine seçilmiştir.
- 12 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Köyü,Çeşmebaşı Mevkii'nde bulunan ve tapununun 3 pafta,135 ada ve 2 parselinde kayıtlı Beyaz Konaklar Sitesi 4.Blok, 4.kat 52 no.lu bağımsız bölümün şirketimiz lehine tapu devri yapılmış olup ilgili gayrimenkule 30 Haziran 2011 tarihli portföy tablosunda yer verilmiştir.18 Kasım 2011 tarihinde ise ekspertiz değeri KDV hariç 713,000 TL olarak belirlenen gayrimenkulün; KDV hariç 658,898.31 TL peşin bedelle satılmasına karar verilmiştir.
- “Şirketimizin gerçekleştirerek 2006 yılında satışını yaptığı Zen projesi ve 2007 yılında satışını yaptığı Bis projelerine ait KDV iadeleri nedeniyle yürütülen vergi inceleme raporları şirketimize Ocak 2012 tarihinde tebliğ edilmiş olup, tebliğ edilen raporlardan anlaşıldığı kadarıyla ;Zen projesi için 1.9 milyon TL vergi aslı ,1,9 milyon TL vergi ziyai cezası ve Bis projesi için 2 milyon TL vergi aslı , 2 milyon TL vergi ziyai cezası olmak üzere toplamda 3.9 milyon TL vergi aslı cezası , 3.9 TL milyon vergi ziyai cezası olduğu belirtilmiştir. Söz konusu vergi inceleme raporlarında belirtilen vergi aslı ve ziyai cezalarının, 700,000 TL vergi aslı cezası ile 700,000 TL vergi ziyai cezası dışında kalan kısımların tamamı için 6111 sayılı kanundan faydalanılmış ve kanuna göre belirlenmiş 2,78 milyon TL'nin her iki ayda bir 6 eşit taksit şeklinde ödeme ile 2012 sonuna kadar ödenmesi kararlaştırılmıştır.Yukarıda belirtilen ödenmeyen

kısımlar için avukatlarımız tarafından gerekli yasal süreçlerin başlatılması kararlaştırılmıştır.

- Yukarıda belirtilen vergi inceleme raporları dışında ,Şirketimize 2011 yılı içinde kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezaları olmamıştır.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

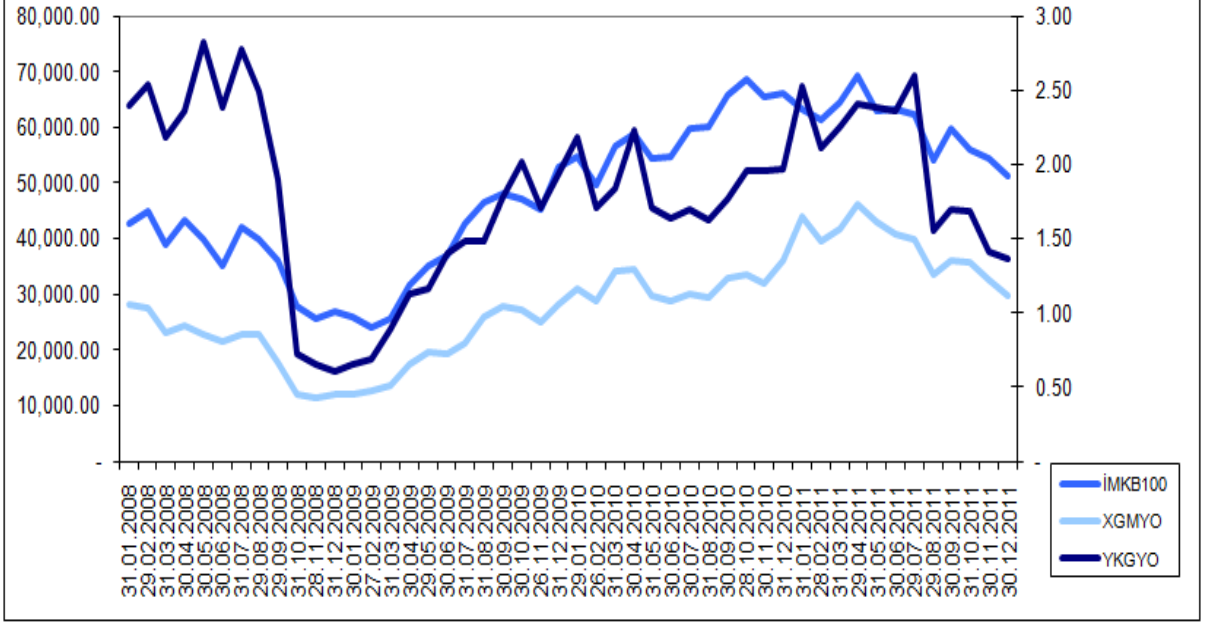
Yapı Kredi Koray GYO'nun 2009,2010 ve 2011 yıllarına ait hisse performansı İMKB 100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir.

SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, İMKB'de payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusu düzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler İMKB ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hisselerin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır.

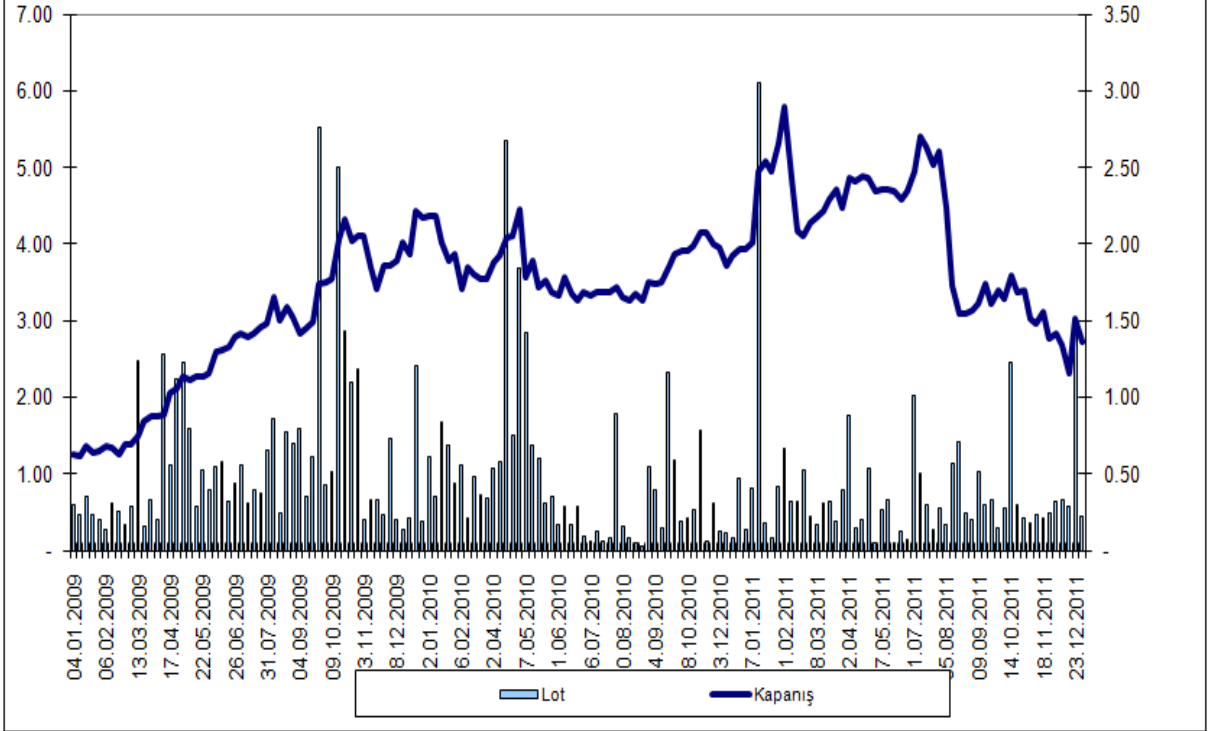
Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir.

31 Aralık 2011 itibarı ile İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi(XGMYO) ise 29.849 , İMKB 100 Endeksi ise 51,266 seviyesindedir.

Aylık Bazda Karşılaştırmalı Fiyat Grafikleri



2009-2011 Yıllarında YKGYO



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE BİLANÇO
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2011	Önceki dönem 31 Aralık 2010
Varlıklar			
Dönen varlıklar		80.524.976	84.330.198
Nakit ve nakit benzerleri	3	335.145	1.041.160
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	5	2.510.122	354.752
- İlişkili taraflardan alacaklar	24	157.205	696.369
Stoklar	7	66.564.499	66.263.320
Diğer dönen varlıklar	14	10.958.005	15.357.147
Türev finansal araçlar	15	-	617.450
Duran varlıklar		24.789.054	20.022.074
Ticari alacaklar			
-Diğer ticari alacaklar	5	155.064	242.689
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	107.587	179.311
Diğer duran varlıklar	14	8.125.683	10.774.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	14.547.524	6.894.000
Maddi duran varlıklar	9	1.802.193	1.855.506
Maddi olmayan duran varlıklar	10	51.003	68.865
Ertelenmiş vergi varlığı	22	-	6.769
Toplam varlıklar		105.314.030	104.352.272

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE BİLANÇO
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	
		Cari dönem 31 Aralık 2011	Önceki dönem 31 Aralık 2010
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		42.232.085	30.398.854
Finansal borçlar	4	36.149.406	27.539.769
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	5	1.439.361	371.102
- İlişkili taraflara borçlar	24	319.079	498.648
Diğer borçlar	6	74.762	86.247
Borç karşılıkları	12	239.809	1.279.810
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	-	5.034
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	4.009.668	533.288
Türev finansal araçlar	15	-	84.956
Uzun vadeli yükümlülükler		344.388	594.565
Ticari borçlar	5	8.224	8.224
Diğer borçlar	6	229.318	458.635
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	88.630	127.706
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	18.216	-
Özkaynaklar	16	62.737.557	73.358.853
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		62.344.161	72.805.794
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		82.804	54.349
Geçmiş yıllar zararları		(58.726.185)	(51.563.683)
Net dönem zararı		(10.461.633)	(7.134.047)
Azınlık payları		393.396	553.059
Toplam kaynaklar		105.314.030	104.352.272

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

((Para birimi Türk Lirası ("TL")))

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	17	20.089.376	14.171.222
Satışların maliyeti (-)	17,18	(17.240.496)	(12.178.552)
Brüt kar		2.848.880	1.992.670
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(991.908)	(2.649.276)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.646.856)	(4.282.660)
Diğer faaliyet gelirleri	19	3.842.963	2.361.759
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(6.304.118)	(3.954.546)
Faaliyet zararı		(5.251.039)	(6.532.053)
Finansal gelirler	20	934.968	1.804.024
Finansal giderler (-)	21	(6.071.944)	(2.149.221)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(10.388.015)	(6.877.250)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(99.711)	(65.863)
Dönem vergi gideri	22	(74.726)	(54.713)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	(24.985)	(11.150)
Dönem zararı		(10.487.726)	(6.943.113)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider		(10.487.726)	(6.943.113)
Dönem zararının dağılımı			
Azınlık payları		(26.093)	190.934
Ana ortaklık payları		(10.461.633)	(7.134.047)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	23	(0,2615)	(0,1784)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		(0,2615)	(0,1784)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)	23	(0,2615)	(0,1784)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		-	-