

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.10.2010 - 31.12.2010

3 AYLIK RAPOR

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 2010 Yılı İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	5
3 Vizyon & Stratejimiz.....	6
4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	8
5 Şirketin Sektörel Politikaları	11
6 Temel Rasyolar.....	12
7 Portföyde Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....	12
8 Risk Yönetim Politikaları.....	13
9 Diğer.....	18
10 Portföy Tablosu.....	19
11 Konsolide Bilanço.....	23
12 Konsolide Gelir Tablosu.....	25

Raporun dönemi : 01.10.2010 – 31.12.2010

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

Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

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

Merkez Adresi	Meşrutiyet Mahallesi,19 Mayıs Caddesi,İsmet Öztürk Sokak,Elit Residence,No:17,Kat.17,D.42, Şişli 34360 İstanbul
Telefon No	212 380 16 80
Fax No	212 380 16 81
İnternet Adresi	www.yapikredikoray.com

Şirketin Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

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

Denetim Kurulu

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

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2010 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. Dönem içinde Fatoş Kılıç Bıçakçioğlu Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmış ve yerine Kamil Özçoban Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

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

<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	3.015.999,97		7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00		5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00		0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00		1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00		0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01		0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00		0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00		49,00%
Toplam		40.000.000,00		100,00%

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

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

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

2010 Yılı İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

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

YENİ METİN

5.MERKEZ VE ŞUBE

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

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

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

YENİ METİN

11.YÖNETİM KURULU

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

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

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

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

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

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

YENİ METİN

18. MADDE İPTAL EDİLMİŞTİR.

YENİ METİN

35.KARIN DAĞITIMI

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

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

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

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

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

Vizyon & Stratejimiz

Yapı Kredi Koray keyifle yaşanacak mekanlar yaratarak müşterilerinin, öncü ve dinamik yapısıyla sektörünün, özgün ve yüksek nitelikli projeleriyle mimari kültürümüzün, başarılı mali performansıyla ortak ve hissedarlarının geleceğine değer katmaya odaklanmıştır.

Konsept yaratma ve bunları markaya dönüştürme kapasitesiyle piyasadaki konumunu güçlendirmekte ve gelecekteki projeler için talep yaratmaktadır.

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

Vizyonumuz

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

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibariyle,

1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	28.050	% 51
KORAY YAPI END.TİC.AŞ.	26.800	% 48,73
MURAT KORAY	50	%0,09
SELİM KORAY	50	%0,09
SEMRA TURGUT	50	%0,09
TOPLAM	55.000	% 100

2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

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

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

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

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

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

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

AB'de özellikle sürdürülebilir ekonomik büyüme ve canlanmanın kalıcı olmayacağına dair endişeler ,yine ABD gayrimenkul piyasasındaki gelişmenin ekonomik büyüme performansının altında kalması dünya genelinde gayrimenkul fiyatlarında gelişmekte olan ülkeler dışında gerilemeye yol açmış ve özellikle ticari gayrimenkul yatırımlarının finansmanı ve yatırımın geri dönüşümüne yönelik endişeler artmasına rağmen önümüzdeki yılın bu kaygı ve dengesizliklerin giderildiği yerini olumlu gelişmelere bırakacağı bir yıl olacağını düşünüyoruz çünkü çift dipli resesyon korkusunun geçmesiyle küresel yatırımcıların yeniden emlak yatırımlarına yönelik fırsatları araştırmaya başlamış olması ve 2011 yılında geride bıraktığımız yıldan farklı olarak emlak piyasasında gelişen pazarlara olan ilgide görülen ciddi artış (geçtiğimiz yıllarda yatırımcılar öncelikle Çin'i tercih etmiş ve diğer gelişmekte olan ülkelere çok fazla konsantre olmamışlardı) Türkiye

gibi son dönemde ekonomik performansıyla öne çıkan ülkelerde gayrimenkul piyasalarını oldukça olumlu etkileyecektir.

Ekonomideki İstikrar ve Güçlü Büyüme Performansı Gayrimenkul Sektöründeki Hızlı Büyüme Destekliyor

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

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

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

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

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

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

2011 yılının büyük bir bölümünde konut piyasalarının baskı altında kalmaya devam edeceği tahmin edilirken,gelişen ülkelerin gayrimenkul piyasalarında son dönemde oluşan aşırı ısınma ve fiyat balonlarına karşı çeşitli önlemler alınması beklenirken,Türkiye geliştirmekte olan ülkeler içinde varlık fiyat seviyeleri ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibariyle balon riskinin en az olduğu ülkelerden biri olarak ilgi odağı olmayı sürdürecektir

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör ve Sektördeki Yeri

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı Kredi Koray hayata geçirdiği özgün projeler, güçlü öngörü ve benzersiz uygulamaları ve ortaklarına sürdürülebilir yüksek getiri sağlamayı 2011 yılında da sürdürmek için çalışmalarını

sürdürecektir. Bu bağlamda şirket uygun proje arayışlarına hız vermiş ve önümüzdeki dönemde beklediği ekonomik büyüme ve bunun sonucu olarak doğru orantılı hareket eden konut sektöründe yeni projeler ve yatırımlar yapma konusunda kendini oldukça avantajlı bir şekilde konumlandırmanın sağladığı avantajı kullanma yönünde çalışmalarına hız vermektedir.

Şirketin Sektörel Politikaları

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

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

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

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

Mali Tablolar

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

Satışlar

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

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

Şirket Portföy Değeri

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

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

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

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

Temel Rasyolar

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

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

Şirket Portföyü

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

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

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

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

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

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Portföyümüzde 31.12.2010 tarihi itibariyle kira getirisi sağlayan Elit Residence içinde bulunan

dairemizin kira tahsilatları düzenli olarak yapılmakta, ayrıca Levent Loft Bahçe projesinden aldığımız 5 daireden ,12 kat 51 no'lu daire dışındaki diğer dört daireden kira geliri sağlanmaya başlanmıştır.

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

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

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

Erdem Tavas

Genel Müdür

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

Ömür Özüpek

Finans Direktörü

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

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketin 31.12.2010 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir.

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 127,706 TL'dir.

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

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

Kredi Riski

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.Ticari alacaklar,Grup yönetiminde 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 için Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

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

Genel Kurul

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

Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler

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

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. : Portföyümüzde yer alan bir kısım varlıklarımızın temizlik,güvenlik,bakım,vb. hizmetleri.Aylık bazda 12.045 TL + KDV ödenmektedir. 2010 yılı içinde 152,639 TL + KDV ödenmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. : Şirketimize Bağımsız Denetim Hizmetleri vermekte olup ,sözleşme süresi 1 yıldır.2010 yılı içinde 47,768 TL + KDV ödenmiştir

DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. : Şirketimize Vergi konularında hizmet vermekte olup ,sözleşme süresi 1 yıldır. 2010 yılı içinde 13,847 TL + KDV ödenmiştir

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

Hakkı Eser Öcal Avukatlık Bürosu: Şirketimize hukuki iş ve işlemlerle ilgili danışmanlık hizmeti vermekte olup sözleşme süresi 1 yıldır. Aylık bazda 5000 TL + KDV ödenmektedir.

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

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 31.12.2010 tarihi itibariyle portföyde bulunan her bir varlık için değerlendirme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir

Adil Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : 2011 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir.

Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri:

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

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 31.12.2010 tarihli portföy tablosunun %52,70'i gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine ve %47,3'lük kısmı ise istirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarına ait bulunmaktadır.

Tebliğin 27 maddesi ,d bendi uyarınca ,portföyümüzde alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmemiş arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unun altında bulunmaktadır.

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

Şirketin kullandığı krediler toplamı, Tebliğin 35 maddesi uyarınca belirlenen kredi kullanma sınırı içinde kalmaktadır.

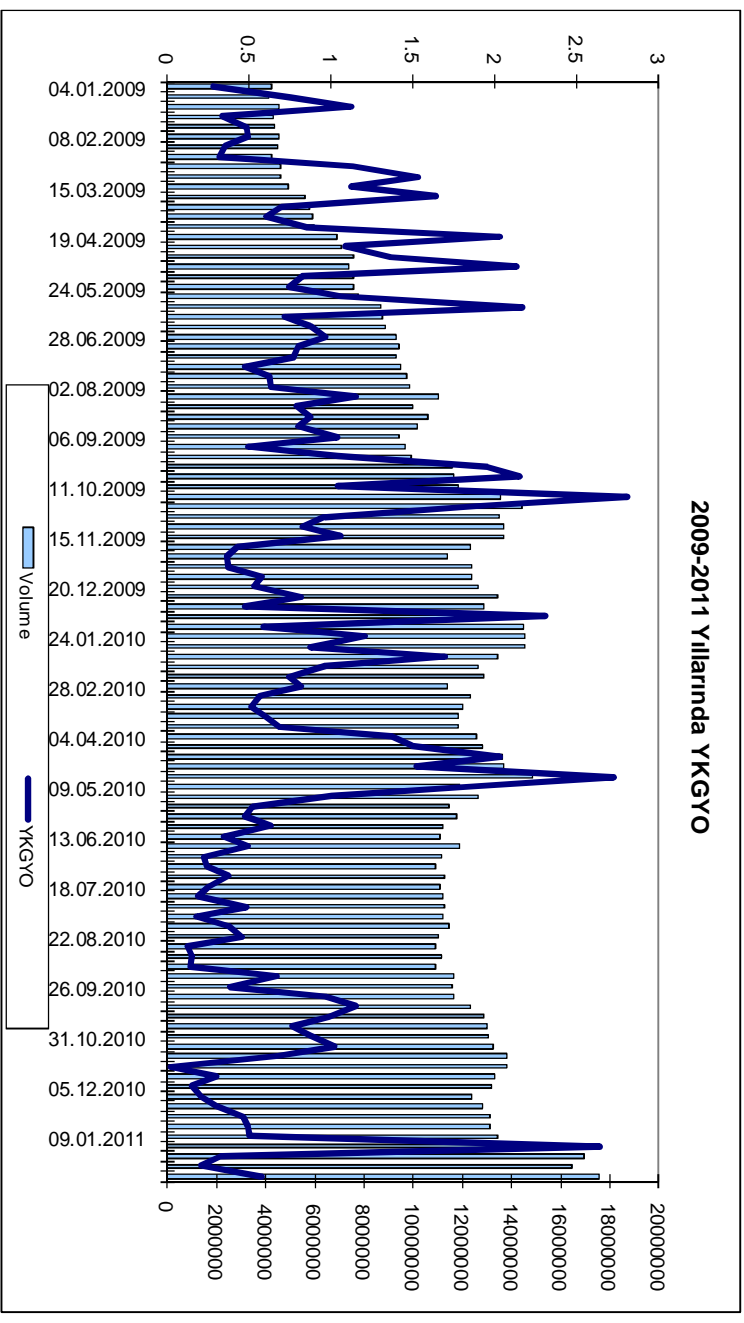
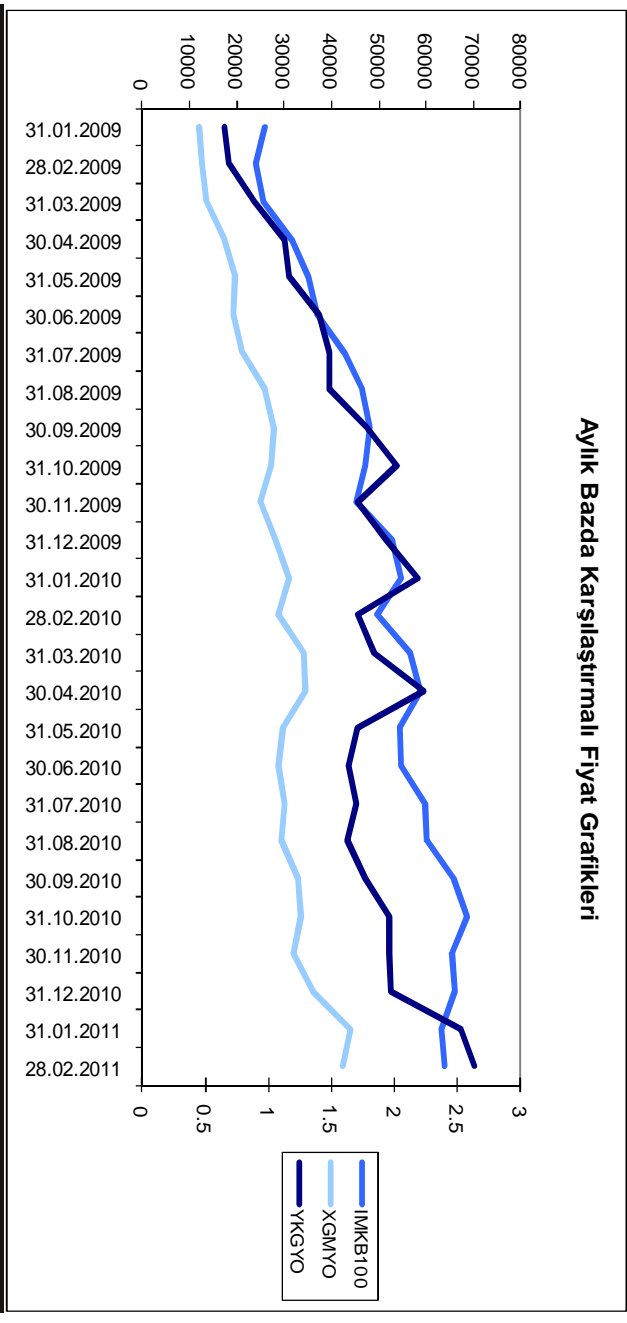
Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

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

Yapı Kredi Koray GYO 31.12.2009 tarihindeki kapanış fiyatı 1,93 TL ve 31.12.2010 tarihindeki kapanış fiyatı ise 1,96 TL olmuştur. Hisse senedimiz pay başı net aktif değeri göz önüne alındığında sene sonu kapanış fiyatına göre %15 oranında iskontolu işlem görmektedir.

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 konusudüzenleme 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 müzayedeye sistemine göre işlem görmektedir, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir.

31.12.2010 tarihi itibarıyla, Borsada işlem gören GYO sayısı 21 olup, sektörün toplam piyasa değeri 7,271 milyon TL olup, şirketimizin market değeri 78,4 milyon TL olmuştur.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

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

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

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

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

Portföy Tablosu

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tablo Tarihi: 31.12.2010

31.12.2010; \$/TL:1,5460		(TL)														
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR														Kira		
Yarı ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli (Aylık)	Kira Kiracı	Kira Başlangıç Donemi	Kira Süresi	
Arsalar ve Araçlar							8,794,452	8%								
Riva Arsası	İstanbul-Beykoz Riva'da 48.727 m ² 'lik arsa.	07.3.2000	4,774,977	07.3.2000	5,394,780	14.12.2010	8,794,452	8,794,452	8%							
Binalar							17,047,010	15%								
Narmanlı Han	Beyoğlu Narmanlı Han'da %15'lik hisse karşılığı 833,66 m ² 'lik kapalı alan payı.	15.06.2001	878,000	15.06.2001	1,695,945	13.12.2010	6,585,000	6,585,000	6%	1,040,000						
Elit Residence	2 katlı toplam brüt alanı 680 m ² 'lik 2 daire	31.03.1998	994,307	31.03.1998	1,868,130	13.12.2010	4,046,000	4,046,000	4%	1,810,000	13.12.2010	7,000	10,558 ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	
Ankara Ankara	Ankara'da Haslat Paylaşımı modelde 185 konutluk projeden kalan 4 ünite	-	-	06.10.2004	12,115,000	14.12.2010	1,494,372	1,494,372	1%	781,357						
Loft Bahçe	İstanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m ² olan 18.kat-76 no'lu daire	17.08.2010	1,054,620	22.07.2010	1,088,100	21.12.2010	1,088,100	1,088,100	1%	748,150	21.12.2010	4,638	Haremlik Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	01.09.2010	1 yıl	
Loft Bahçe	İstanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m ² olan 12.kat-51 no'lu daire	19.08.2010	1,054,620	22.07.2010	1,088,100	21.12.2010	1,088,100	1,088,100	1%	748,150						
Loft Bahçe	İstanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 100 m ² olan 10.kat-43 no'lu daire	20.08.2010	732,375	22.07.2010	775,000	21.12.2010	775,000	775,000	1%	548,000	21.12.2010	3,401	2,937 Umur Çalık Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.		1 yıl	
Loft Bahçe	İstanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 145 m ² olan 6.kat-28 no'lu daire	23.08.2010	1,105,305	22.07.2010	1,179,938	21.12.2010	1,179,938	1,179,938	1%	1,093,000	21.12.2010	5,156	4,389 Rüya Hiloya Octavie İdli & Edip Sincor	15.11.2010	13 ay	
Loft Bahçe	İstanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m ² olan 5.kat-23 no'lu daire	24.08.2010	703,080	22.07.2010	790,500	21.12.2010	790,500	790,500	1%	657,000	21.12.2010	3,710	3,401 Zeynep Kılımcıya	15.12.2010	1 yıl	
Diğer Gayrimenkuller							10,440,776	9%								
Bomonti Apartmanı	İstanbul-Şişli/Bomonti'de bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m ² yüzölçümüne sahip, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 574/1091 paylı mülkiyetindeki parsel üzerinde bulunan Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daire	23.11.10	5,032,996	03.05.2010	5,217,000	31.12.2010	5,478,000	5,032,996	5%							
Kağıthane OfisPark	İstanbul İli, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m ² yüzölçümüne sahip Kağıthane OfisPark projesinden alınan 2 adet bağımsız bölüm	23.12.10	5,407,780	20.12.2010	5,546,000	20.12.2010	5,546,000	5,407,780	5%							
Gayrimenkul Projeleri							22,381,171	20%								
Çankaya Projesi	Çankaya'da toplam 62 konut ve 12.099 m ² ticaret merkezinden oluşan karma proje.	05.10.2006	202,343	25.08.2005	1,112,500	17.12.2010	24,478,256	22,381,171	20%	15,250,370						
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0%								
GAYRİMENKULLER TOPLAMI							58,663,409	52.70%								

İŞİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				Toplam İşirakler Değ. Oranı	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
YKS Teşis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Teşis yönetimi	31.12.2004	205,341				0%	205,341	0.18%
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi	Gayrimenkul yatırımı	14.11.2008	68,199,996				100%	52,374,836	47.05%
İŞİRAKLER TOPLAMI								52,580,177	47.24%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktar	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
									0%
Tahrir ve Bonolar								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
A-Tipi Hisse Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
A-Tipi Karma Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
B-Tipi Likit Fon	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli / Vadeli Döviz Tevdiatı								63,044	0%
Vadeli EURO Mevduat	EURO	-	61	-	-	-	-	125	0% Dönem sonu TCMB kurundan TL'ye çevilmiştir
Vadeli USD Mevduat	USD	-	40,698	-	-	-	-	62,919	0% Dönem sonu TCMB kurundan TL'ye çevilmiştir
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Ters Repo								0	0%
ON	TL								0%
ON	USD								0%
ON	EURO								0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
Düğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
VOB	TL								0%
									0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								63,044	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								111,306,630	100%
HAZİR DEĞERLER								3,265	
ALACAKLAR								3,788,327	
DİĞER AKTİFLER								4,260,114	
BORÇLAR								29,004,664	
NET AKTİF DEĞER								90,323,672	
PAY SAYISI								40,000,000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								2,2581	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI								1.98	

DİĞER BİLGİLER										
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları :		2011	2012	2013	2014	2015				
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :										
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar				
Yapı ve Kredi Bankası	TL	119,750	119,750	Rotatif(Gecelik)	% 8,75	İşletme sermayesi amaçlı kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Akbank	TL	553,600	553,600	Rotatif(Gecelik)	% 8,50	İşletme sermayesi amaçlı kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Yapı ve Kredi Bankası	USD	3,333,333	5,153,333	1 Yıl	% 4	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Yapı ve Kredi Bankası	USD	3,030,000	4,684,380	1 Yıl	% 3,80	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Vakıfbank	TL	2,000,000	2,000,000	1 Yıl	9.00%	İşletme sermayesi amaçlı kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Yapı ve Kredi Bankası	USD	5,000,000	7,730,000	1 Yıl	% 3,80	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Yapı ve Kredi Bankası	TL	3,000,000	3,000,000	1 Yıl	9.20%	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Vakıfbank	TL	2,000,000	2,000,000	1 Yıl	8.95%	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
Akbank	TL	2,000,000	2,000,000	1 Yıl	9.00%	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.				
* Dövizli Krediler dönem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilerek TL cinsinden miktarları hesaplanmıştır.										
Rehin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar :										
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :										
Levent Lofti Bahçe projesinden satın alınan 5 adet gayrimenkulün 3 adeti daha yakın son peşinleştirmede kiraya verilmiştir.Kağıthane OfisPark projesinden 2 ofis katı satın alındı.Yapı ve Kredi Bankasından 1 yıl vadeli , 5,000,000 USD ve 3,000,000 TL krediler kullanılmıştır.Vakıfbank'dan 1 yıl vadeli, 2,000,000 TL ve 2,000,000 TL krediler kullanılmıştır.Akbank'dan 1 yıl vadeli 2,000,000 TL kredisi kullanılmıştır.										
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:										
SPK tarafından tanınan 1 yıllık ek sürede,Portföy dağılımı Tebliğ'de öngörülen sınırlara uygun hale getirilmiştir.										
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ										
1. %60 Kontrolü										
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR						58,663,409				
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI						-				
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)						58,663,409	52.70%			
D) İŞTİRAKLER						52,580,177				
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI						63,044				
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)						52,643,221	47.30%			
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						111,306,630				
2. Mevduat Kontrolü (%10 Kontrolü)										
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Mevduatı						63,044				
B) Vadeli TL Mevduatı						-				
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat						63,044	0%			
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						111,306,630				
3. İştirak Sınırı Kontrolü (%10 İşletmeci şirket kontrolü)										
A) Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.						52,374,836				
B) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.						205,341	0.18%	İşletmeci şirket oranı 27/b maddesinde belirtilen %10 oranı içinde kalmaktadır		
C) İştirakler Toplamı						52,580,177	47.24%	Tebliğ'in 32/A maddesi hükmüne uygundur		
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						111,306,630				
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü (%10 Kontrolü)										
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?			Portföy Değeri				
Riva Arsası	07.3.2000	31.12.2010	Evet			8,794,452				
Beş Yıl Geçişlerin Portföy Değeri Toplamı						8,794,452	8%	Arsa oranı 27/d maddesinde belirtilen %10 oranı içinde kalmaktadır		
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						111,306,630				
5. Kredi Sınırı Kontrolü										
A) Kredi 1						119,750				
B) Kredi 2						553,600				
C) Kredi 3						5,153,333				
D) Kredi 4						4,684,380				
E) Kredi 5						2,000,000				
F) Kredi 6						7,730,000				
G) Kredi 7						3,000,000				
H) Kredi 8						2,000,000				
I) Kredi 9						2,000,000				
F) Krediler Toplamı						27,241,063	30%	Borçlanma sınırı Tebliğ'in 35 maddesinde belirtilen oranın içinde kalmaktadır		
NET AKTİF DEĞER						90,323,672				

DİPNOTLAR

1. Tabloda yer alan tüm ekspertiz değerleri ve portföy değerleri KDV hariç değerlerdir. Gayrimenkullerin KDV dahil toplam değeri ise 67.530.534 TL'dir.
2. Narmanlı Harfidekara bulunmamaktadır.
3. Elit Residence'deki kims sözleşmeleri ABD Dolan bazında olup ayrıntılar Portföy ve Ek-1 tablolarında verilmektedir. Tablodaki tutarlar dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yapılmıştır.
4. Hazır Değerler, Alacaklar, Diğer Aktifler ve Borçlar tutarları henüz kesinleşmemiş muhasebe kayıtları üzerinden alınmıştır.
5. Yapı Kredi Korum GYO AŞ ve Doğu-Ge GYO AŞ Ortak Girişimi olarak yapılan Evidas Konut Projesinin tamamı olan 473 Konut teslimatı tamamlanmış olup, Yapı Kredi Korum'un payına düşen 517.802 TL Portföy Değeri'nin tamamı KDV iadesi alacaklarından oluşmakta olup, toplam 517.802 TL alacaklara ilave edilmiştir.
- 6. 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 karar ile Çankaya Belediye Encümeninin 23.12.2004 tarihli kararlarının iptalini, Ankara Kültür ve Tabiiat 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 2008/1047E sayılı dosya üzerinden yapılamaması sürmekte olan dava Danıştay 6. Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararını hukuka aykırı bulmuş ve iptal edilmiştir. 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 yapılmıştır.
Ankara Belediye sınıtın Çankaya Belediye sınıt aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9 İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararının iptalini talep eden karar vermiş olup, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyiz ve onamasında tarafımıza da temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmektedir.
- Değerleme tarihi itibarıyla projenin mevcut yasal durumu gözönüne alınarak, yasal durum değer tahmini olarak arsa değeri olan 41.056.000 TL hesaplanmıştır. Bu değer içinde hem Yapı Kredi Korum GYO A.Ş.'nin, hem mal sahibinin payı vardır. Yapı Kredi Korum GYO A.Ş.'nin aradaki bugünkü hisse payının değeri 5.747.840 - TL'dir. Bu değer gayrimenkul satış vadesi ve arsa payı karşılığında sözleşmesi uyarınca inşaat tamamlanma sürecine bağlı olarak devredilen %41'lik arsa payının yanında belirtilen yasal durum değer tahmini içindeki karşılığdır.
- Yapı Kredi Korum GYO ile mal sahibi %46 - %64 oranına göre, kat karşılığı esasına göre olacak bağımız ve ticari bölümleri paylaşacaklardır.
- Değerleme tarihi itibarıyla ekspertiz değeri olarak, projenin mevcut durum değerine göre hesaplanan toplam proje değeri olan TL 53.213.600 TL'nin Yapı Kredi Korum'un hissesine düşen %46'lık kısmını değer almıştır.
- 7. Çankaya projesi / portföy değeri**
Proje geliştirilmesi için alınan zeminin öncelikli on son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerleri ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları (arsa alım maliyeti hariç) içermektedir.
- 8. Binalar'daki Ankara Ankara portföy değeri**
Portföy tablosu tarihi itibarıyla 4 adet satılmamış dairelerin değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Ankara-Ankara ekspertiz değeri olarak mevcut yasal durumu göz önüne alınarak arsa değerine göre hesaplanan yasal durum değeri göz önüne alınmıştır.
- 18.01.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklanmasında belirtilen, Ankara-Ankara projesiyle ilgili, Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yekim kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davamın reddine karar vermiş ve işbu karar karşı da Danıştay nezdinde temyiz yoluna başvuru yapılması için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki işlemler yapılmıştır. Öteyandan, Ankara-Ankara projesinde ilgili olarak en son 24 Mayıs 2010 tarihli özel durum açıklanmasında belirtilen, Çankaya Belediye sınıtın iptaline karşı şirketimize açılan davamın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve E.2009/133.K.2010/410 sayılı kararının yürütülmesinin durdurulması istemiyle temyizine ilişkin başvuru dilekçemiz, Danıştay'ın ilgili Dairesine sunulmak üzere Ankara 11. İdare Mahkemesine verilmiştir. Temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E sayılı dosyası üzerinde sınıtmekte olup temyiz başvurusunun lehimize sonuçlanmasında halinde, yukarıda belirtilen Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yekim kararının hukuki dayanağı ortadan kalkacaktır.
- 9. 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 bulunan inşaatı devam eden bir projedir. Gayrimenkul Satış Vadesi Sözleşmeleri 21.05.2010 tarihinde imzalanmış olup, sözleşmeler uyarınca ödemesi gereken KDV dahil 3.333.333 USD, 01.06.2010 tarihinde Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye ödemiştir.
12.05.2010 tarihinde özel durum açıklanmasında belirtilen Bomonti Apartman projesinin alınma karar verilmiş olan 9 adet bağımız bölüme ilgili şirketimize lehine kat irtfakı tapu devriden 23 Kasım 2010 tarihinde yapılmıştır.
Bomonti Apartman projesinin satın alınan bağımız bölümlerin maliyeti ise 82.500 TL tapu harç ve masrafları dâhil olmak üzere aktifleştirilmiştir. Bomonti Apartman projesiyle ilgili ekspertiz değerleri satın alınan ünitenin tamamlanmasında durumundaki adli piyasaya değerlerini belirtmektedir.
- 10. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.**
Gürel Yemini Mali Müşavirlik ve Bağımız Danışmanlıklar Hizmetleri A.Ş. tarafından Düzenlenmiş Özetlik Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplama da %69,99'una sahip olduğumuz şirketimiz Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 52.374.836 TL bulunmuştur. 25.11.2008 tarihli özel durum açıklanması ile kamuya duyurulan Riva Gölü Köyü ve Ekiadamlar Mevki ve Riva (Çaygönü) Köyü, Mandir Mevki de bulunan arsalımızın Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ne satış ile ilgili tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.
- 11. Levent Loft Bahçe Daireleri**
Levent Loft Bahçe , İstanbul İli, Şişli İlçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip 90 no'lu parsel üzerinde yer alan bir projedir. Levent Loft Bahçe projesinin, 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 alınması, karar verilmiş ve Gayrimenkul Satış Vadesi Sözleşmeleri 16.08.2010 tarihinde imzalanmıştır. Sözleşmeler uyarınca ödemesi gereken KDV dahil 4.696.500 TL (KDV dahil 3.030.000 USD), 17-19-20-23-24 Ağustos 2010 tarihlerinde ödemiş ve satın alınan 5 adet dairenin, tapu 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 Dolan bazında kiralıkmış olup, ayrıntılar Portföy ve Ek-1 tablolarında verilmektedir. Tablodaki tutarlar dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yapılmıştır.
- 12. Kağıthane Ofis Park**
Kağıthane Ofis Park projesi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesinde 6 pafta , 1.2648 parselde kayıtlı 14.235,30 m² yüzölçümüne sahip Kağıthane Ofis Park projesinde bulunan ekspertiz değeri KDV dahil 4.304.640 USD (KDV dahil 6.543.053 TL) olarak belirlenen , kat irtfakı listesine göre, B Blok, Kat 6 da bulunan, Bağımız bölüm 31 ve B Blok, Kat 7 de bulunan, Bağımız Bölüm 32 , toplam 2 adet bağımız bölümlerin KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) peşin bedelle satın alınması, karar verilmiş ve 20 Aralık 2010 tarihinde sözleşmeler uyarınca ödemesi gereken KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) ödenerek, aynı tarihte alınma karar verilmiş olan 2 adet bağımız bölüme ilgili şirketimize lehine kat irtfakı tapu devriden yapılmıştır.
Kağıthane Ofis Park projesinin satın alınan bağımız bölümlerin maliyeti ise 87.780 TL tapu harç ve masrafları dâhil olmak üzere aktifleştirilmiştir. Kağıthane Ofis Park projesiyle ilgili ekspertiz değerleri satın alınan ünitenin tamamlanmasında durumundaki adli piyasaya değerlerini belirtmektedir.
- 14. Yapı ve Kredi Bankasından kullanılan 1 yıl vadeli 3,333,333 USD , 1 yıl vadeli 3,030,000 USD ve 1 yıl vadeli 5,000,000 USD krediler dönem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir.**

Kira Bedeli - USD	EK-1		YKGYO				
	Kira Bedeli - TL	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Sigorta Değeri
6,700	10,368	Elit Residence ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	13.12.2010	7,000	1,810,000
2,119	3,276	Levent Loft Bahçe Haremlik Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	01.09.2010	1 yıl	21.12.2010	4,638	748,150
1,900	2,937	Ummur Çelik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	23.11.2010	1 yıl	21.12.2010	3,401	548,000
2,839	4,389	Rüya Hülya Octavis İdil & Edip Sincer	15.11.2010	13 ay	21.12.2010	5,156	1,093,000
2,200	3,401	Zeynep Kızılkaya	15.12.2010	1 yıl	21.12.2010	3,710	657,000
Toplam	24,362						

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2010	Önceki Dönem 31 Aralık 2009
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		84.330.198	72.865.636
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.041.160	936.336
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	5	354.752	2.250.742
- İlişkili taraflardan alacaklar	24	696.369	140.950
Stoklar	7	66.263.320	65.727.109
Diğer dönen varlıklar	14	15.357.147	3.810.499
Türev finansal araçlar	15	617.450	-
Duran varlıklar		20.022.074	15.177.091
Ticari alacaklar			
-Diğer ticari alacaklar	5	242.689	25.669
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	179.311	-
Diğer duran varlıklar	14	10.774.934	11.096.515
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	6.894.000	2.023.000
Maddi duran varlıklar	9	1.855.506	1.920.483
Maddi olmayan duran varlıklar	10	68.865	93.505
Ertelenmiş vergi varlığı	22	6.769	17.919
Toplam varlıklar		104.352.272	88.042.727

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	
		Cari Dönem 31 Aralık 2010	Önceki Dönem 31 Aralık 2009
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		30.398.854	7.544.732
Finansal borçlar	4	27.539.769	5.077.834
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	5	371.102	917.005
- İlişkili taraflara borçlar	24	498.648	587.591
Diğer borçlar	6	86.247	141.374
Borç karşılıkları	12	1.279.810	340.928
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	5.034	7.137
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	533.288	472.863
Türev finansal araçlar	15	84.956	-
Uzun vadeli yükümlülükler		594.565	196.029
Ticari borçlar	5	8.224	8.234
Diğer borçlar	6	458.635	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	127.706	187.795
Özkaynaklar		73.358.853	80.301.966
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		72.805.794	79.939.841
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		54.349	48.753
Geçmiş yıllar zararları		(51.563.683)	(33.237.806)
Net dönem zararı		(7.134.047)	(18.320.281)
Azımlık payları		553.059	362.125
Toplam kaynaklar		104.352.272	88.042.727

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2010	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2009
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	17	14.171.222	17.815.626
Satışların maliyeti (-)	17,18	(12.178.552)	(15.716.283)
Brüt kar		1.992.670	2.099.343
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(2.649.276)	(2.085.587)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.282.660)	(5.153.103)
Diğer faaliyet gelirleri	19	2.361.759	4.354.595
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(3.954.546)	(10.009.015)
Faaliyet zararı		(6.532.053)	(10.793.767)
Finansal gelirler	20	1.804.024	5.167.202
Finansal giderler (-)	21	(2.149.221)	(12.762.575)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(6.877.250)	(18.389.140)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(65.863)	(11.006)
Dönem vergi gideri	22	(54.713)	(27.256)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	(11.150)	16.250
Dönem zararı		(6.943.113)	(18.400.146)
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)		-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider		(6.943.113)	(18.400.146)
Dönem zararının dağılımı			
Azınlık payları		190.934	(79.865)
Ana ortaklık payları		(7.134.047)	(18.320.281)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	23	(0,1784)	(0,4580)