

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.04.2011 - 30.06.2011

3 AYLIK RAPOR

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Şirket Sermayesinin %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	4
3 Vizyon & Stratejimiz.....	5
4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	6
5 Şirketin Sektörel Politikaları	9
6 Temel Rasyolar.....	10
7 Portföyde Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....	11
8 Risk Yönetim Politikaları.....	12
9 Hisse Senedi Performansı.....	15
10 Diğer.....	18
11 Portföy Tablosu.....	19
12 Konsolide Bilanço.....	23
13 Konsolide Gelir Tablosu.....	25

Raporun dönemi : 01.04.2011 – 30.06.2011

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

Şirket Yönetim Kurulu,İcra ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Tayfun Bayazıt	Başkan (İcra ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (İcra Komitesi Üyesi)
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Faik Açıkalın	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.

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:

31 Mart 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, sektörde ilkelere imza atan uygulamaları, kentsel yaşamın sürekli gelişen ve değişen gereksinimlerine uygun insan odaklı projeleri ve müşteri odaklı kurum politikası doğrultusunda mevcut ve potansiyel müşterileriyle kesintisiz diyalogunu koruyarak özgün konseptleri hayata başarıyla geçirmektedir

Şirket ,deneyimi ve performansı ile, gelişen, değişen ve dönüşen kentlerin gereksinimlerine mükemmel çözümler üretirken aynı zamanda sağlıklı gelişimin ve verimli büyümenin en çarpıcı örneklerinden birini oluşturmuştur. Şirket geliştirdiği her projede piyasa beklentilerini doğru analiz ederek keyifli yaşam alanları yaratmanın yanında , karlı birer yatırım aracı olmasına da çalışmaktadır.

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

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme ,proje yönetimi,satış,satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Avrupa'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi;
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim,pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda sektörün öncü firmalarından 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 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 vizyonu ile uyumlu çerçevede belirlemek;
- Risk-getiri dengesini ,ortaklarımıza en yüksek değeri yaratacak şekilde yönetmek

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.06.2011 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 Portföy büyüklüğüne oranı 30.06.2011 tarihi itibariyle % 46.95 dir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

2011 yılında dünya ekonomisinde beklenin aksine ekonomik büyüme in yavaşlayarak sürmesi beklentilerin bozulmasına yol açmaktadır. Avrupa Birliği'nde Yunanistan, Portekiz, İrlanda ve İspanya kaynaklı borç sorunu dünya ekonomisinde

kırılganlığı ve belirsizliği artırmakta ve risk faktörünü öne çıkarttığından yatırımlar yavaşlamaktadır. Bunun sonucu olarak Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde sene başında beklenen büyüme hedeflerinin gerisinde kalınmış ve global anlamda sektörün sağlıklı ve hızlı büyümesi sınırlanmaktadır.

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan ekonomik toparlanma global ölçekte ama özellikle Avrupa'nın içinde bulunduğu borç krizi nedeniyle yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de 2011 yılı ilk çeyrek büyümesi zayıflamış ve iktisadi faaliyetlerde yavaşlama ikinci çeyrekte de özellikle Japonya'daki deprem ve nükleer felaketten sonra azalmaya devam etmekle birlikte büyümenin üçüncü çeyrekte toparlanma işaretleri verip ardından son çeyrekte artarak devam etmesi beklenmektedir.

Avrupa Birliği'nde ise özellikle ağırlıklı olarak son dönemde Yunanistan kaynaklı borç sorunu Euro bölgesinin kırılganlığını ve risklerini artırmaktadır. Japonya ise yaşadığı deprem nedeniyle yeniden pozitif büyüme ivmesini yakalaması beklenmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik sorunları yanında gelişen ülkelerde yılın ikinci çeyreğinde enflasyon ve ekonomideki aşırı ısınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutmak amacıyla tedbirler almaya başlamıştır. Yine OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

İnşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde geçen yılın son çeyreğinde ortaya çıkan iyileşme belirtileri yeni yılın ilk çeyreğinde yerini gerilemeye bırakmıştır. Özellikle ABD'de konut sektöründe yeniden bir zayıflama ortaya çıkmıştır. Konut satışları, konut başlangıçları ve konut fiyatlarında durağanlaşma ve gerileme yılın ilk yarısında sürmüş olup Ticari gayrimenkul fiyatları ise ekonomik büyümedeki yavaşlamaya bağlı olarak yeniden zayıflamaktadır. Avrupa'da ise inşaat faaliyetleri yılın ilk yarısında 2010 yılındaki farklı olarak küçülmüş ve gelişmiş ülkelerde sektörde yaşanan bu sorunlar konut ve ticari gayrimenkul finansmanına yönelik kredilerde ve yeni oluşturulacak kredilerde sınırlama ve sorunlar yaşatmaktadır. Gelişen ülkelerde ise gayrimenkul fiyat balonları endişesi yaşanmakta olup özellikle Çin fiyat artışlarını sınırlamak için piyasalarda gayrimenkul alımlarını ve ilgili finansman işlemlerini zorlaştırıcı ve maliyetlerini artırıcı bir takım tedbirler almaktadır.

Ekonomide Süren Güçlü Büyüme , Gayrimenkul Sektöründeki Gelişme ve Büyüme Olumlu Yansıyor

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde %11 büyüyerek hem Dünyanın en hızlı büyüyen ekonomisi olmuş hemde büyüme inşaat sektöründe %14.8 ile çift haneli rakamlara ulaşarak ekonominin en hızlı büyüyen ikinci sektörü olmuştur. Hızlı büyüme ağırlıklı olarak kuvvetli iç talep ve özel sektör yatırımları ağırlık olmuştur. Hızlı ekonomik büyüme ile birlikte ortaya çıkan risklerin yönetilmesi için ilave önlemler alınma ihtiyacı artmıştır ama alınan önlemlerin özellikle inşaat, konut ve gayrimenkul sektöründeki gelişme dinamiklerini bozmamasına özen gösterilmelidir.

Ekonomi yönetimin yılbaşında beri almış oldukları önlemlerin yılın ilk yarısında yavaşlamaya sebep olmamakla birlikte yılın ikinci yarısından itibaren etkisini hissettirmey başlaması ve yılın son çeyreğinde ise harcamalarda hedeflenen düşüşler görülmeye başlanacaktır.

Sektörde ise gerçekleşen %14.8 büyüme özel sektör inşaat harcamalarındaki hızlı genişleme sonucu gerçekleşmiş bu dönemde kamu sektöründeki inşaat harcamaları ise yavaşlamıştır. Konut sektörü tarafında bu yıl bir miktar durgunluk gözlemlenmektedir. Alınan konut yapı ruhsat sayısı ve konut satışları beklenmedik şekilde zayıf gerçekleşmiştir. Konut fiyatları ve kiralarında durağanlık ve sınırlı artışlar görülmekte buna karşılık ise Ticari gayrimenkul sektöründe ise alış merkezleri ve ofis segmentinde canlanma artarak sürmektedir.

Ofislerde yeni kiralama talebi ile boşluk oranları düşmektedir. AVM projeleri ve yeni açılımlar da devam etmekte buna karşılık Lojistik ve sanayi alanları ise konut sektöründe olduğu gibi durağanlık içindedir.

İnşaat sektörünün ve gayrimenkul sektörünün kredi kullanımı yılın ilk yarısından hızlı bir genişleme göstermiştir. Yurtdışında kullanılan döviz cinsi kredilerde ise çok daha sınırlı artışlar yaşanmıştır. Kredi kullanımındaki artış özellikle özel sektörün yatırım faaliyetlerinde yüksek genişleme olarak görülmüştür.

2011 yılı ilk çeyrek döneminde kamu ve özel sektörün inşaat harcamaları toplamı 25,96 milyar TL olmuştur. İnşaat harcamaları bir önceki çeyrek döneme göre %6.4, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise %29 artmıştır. İnşaat harcamalarında özel sektörün harcamalarındaki büyüme oldukça yüksek olmuştur ve özel sektör inşaat harcamaları bir önceki çeyrek döneme göre %24.7 artarak 18 milyar TL'ye ulaşmıştır. Yine sektördeki istihdam 1.44 milyon kişi ile mevsimselliğe rağmen yükselmiştir.

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 ilk yarısında İMKB'de işlem gören GYO piyasa değeri önemli ölçüde artmıştır. GYO'lar 2011 için yatırım yapılacak önbcelikli hisse senetleri olarak değerlendirildiklerinden 2011 yılı ilk yarısı içinde oluşan talep ile birlikte GYO hisse senedi fiyatları ve GYO piyasa değerleri yükselmiştir. 2011 yılı ilk çeyreği sonunda 21 GYO piyasa değeri 13.1 milyar TL'ye ulaşmıştır.

İnşaat sektöründeki alınan konut yapı ruhsatları 2010 yılında çok hızlı geniledikten sonra 2011 yılı içinde bir önceki yıla göre hafif bir daralma oluşmaya başladığı ve alınan konut yapı ruhsatlarında duyunlaşmaya doğru gidildiği görülmektedir. Konut kredisi ise 2011 yılında da genişlemesini sürdürmeye devam etmektedir. Konut kredileri 2011 yılı birinci çeyreğinde TL 61.3 milyar, ikinci çeyrekte ise TL 65.7 milyar seviyesine ulaşmıştır. Kredi kullanımı alınan önlemlere rağmen yılın ilk yarısında büyümesini sürdürmüştür.

2011 yılının ikinci çeyreğinde konut kredisi faiz oranları Merkez Bankası ve BDDK'nın kredi kullanımını yavaşlatmak için aldığı önlemler nedeniyle bankaların maliyetini

yükseltmeleri sonucu artış eğilimine girmiştir.Konut kredisi aylık ortalama faiz oranları ilk çeyrekte %0.95'e ikinci çeyrekte ise %1 seviyelerine yükselmiştir.

Tüketicilerin konut alma eğilimi 2011 yılının ilk çeyrek döneminde en üst noktasına ulaşmıştır.Konut alma eğilimi bir önceki çeyrek döneme göre yaklaşık 3 puan,yılın ikinci çeyrek döneminde ise bir miktar gerilemesine rağmen kuvvetli seyir göstermeye devam etmektedir,fakat kuvvetli konut satın alma eğiliminin fiili satın almayab dönüşmesi ise beklentilerin altında kalmıştır.Mevcut konut fiyatlarındaki artış ise sınırlı olmuştur.2011 yılın ilk çeyreğinde Türkiye geneli konut fiyatları endeksi bir önceki çeyrek döneme göre 1.7 puan artmıştır.İkinci çeyrekte ise konut fiyatlarındaki artış durağanlaşmış ve Mayıs ayı itibari ile Türkiye geneli konut fiyat artışları bir önceki çeyreğe göre sadece 0.5 puan artabilmiştir.

Parekende sektörü ve AVM pazarında canlılık yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde sürmüştür.Parekende sektöründe organize pazarın her alanında genişleme görülürken,canlı iç talep ve harcama potansiyeli nedeniyle yabancı parekende markaların katılımı ve ilgisi artmaktadır.AVM yeni yatırımları İstanbul ve dışındaki Anadolu kentlerinin önemli bir bölümünde devam etmektedir.Kiralama talebi oldukça yüksek seyretmektedir.Yılın ikinci çeyreğinde açılan 11 yeni AVM'nin biri hariç geri kalanı üç büyük kentin dışındadır.Yılın geri kalanında da önemli sayıda AVM açılışının tamamlanarak yapılması beklenmektedir.

2011 yılı içinde ekonomik faaliyetlerin kuvvetli sürmesine bağlı olarak İstanbul ofis piyasasında canlanma etmiş ve reel kesimin yüksek beklentisi ile yabancı yatırımcıların artan ilgisiyle birlikte kiracı talebinde hissedilir bir artış yaşanmıştır.Yıl içinde 62.000 m² 'lik yeni ofis arzı gerçekleşmiştir.

İstanbul lojistik piyasası ise ekonomideki canlanmaya rağmen durağan seyretmektedir.Kiracı talebindeki iyileşmeye rağmen yeni kiralama hacmi düşük kalmıştır.Hadımköy,Tuzla ve Gebze en hareketli alt pazarlar olmayı sürdürmüştür.Yükske arazi fiyatları nedeniyle yeni yatırımlar ve yeni arzlar da sınırlı kalmaktadır.

Ekonomik büyümede yaşanan hızlı artıştan lojistik alanlar en az yararlanan ticari gayri menkul alanı olmuştur. Kiralama ve fiili kiralamalar büyük ölçüde Gebze-Tuzla bölgesinde gerçekleşmiştir.Ekonomideki pozitif gelişmelerin lojistik alanlardaki olumlu etkisinin 2011 yılında daha çok hissedilmesi beklenmektedir.

Şirketin Sektörel Politikaları

Şirket kuvvetli bilançosu,optimum nakit ve işletme sermayesi yönetimi ve güçlü likidite pozisyonu ile proje geliştirme çalışmaları yanında, sektör ortalamalarının üzerinde getiri sağlayabilecek projelerden gayrimenkul alımlı yatırım fırsatlarını da araştırmaya devam etmektedir.

Şirket faaliyet giderleri üzerinde tasarruf sağlama yönünde sabit ve değişken maliyetlerini düşürecek önlemleri geçtiğimiz yıl oldukça başarılı bir şekilde uygulamayı başarmış ve 2011 yılı içinde de giderlerin düşürülmesi yönünde gerekli strateji ve önlemleri almaya devam etmektedir.

Yeni gayrimenkul yatırım ve geliştirme projeleri araştırılmakta,mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek,nakit yaratma gücü yüksek projelere öncelik verilmesi amaçlanmakta ve bu doğrultuda Riva ,Göktürk vb. gibi gelecek vaat eden ,yeni ve gelişmeye açık bölgelerde projeler oluşturulmasına odaklanmaya çalışmaktadır.

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 8,983,705 olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 30.06.2011 tarihi itibariyle TL 31,375,214 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2011-06 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 30.06.2011 tarihi itibariyle 111,246 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 87,484 milyon TL'dir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2010 tarihinde 2,25 TL iken 2011-06 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,19 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

30 Haziran 2011 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Brüt kar marjı	% 12.89	% 14.06
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 71.18	% 73.52
Cari Oran	2.44	2.77

Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	%44.63	%37.54
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%29.73	%26.4

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2011-06 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2010 tarihinde 110,779 milyon TL iken ;30.06.2011 tarihi itibariyle 111,246 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2010 tarihinde 89,796 milyon TL iken ; 30.06.2011 tarihinde ise 87,484 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2010 tarihinde 2,25 TL iken 2011-06 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,19 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %53.04'ü gayrimenkul sektöründeki yatırımlardan oluşmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %8 arsa , %15.5 bina , %20.3 Gayrimenkul projeleri ve %9.4'ü ise diğer gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır.

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Portföyümüzde 30.06.2011 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 tahsilatları da düzenli olarak şirketimize gelir sağlamaya başlamış olup; yukarıda bahsedilen 12 kat 51 no'lu daire ise 04 Temmuz 2011 tarihinde kiralanmıştır.

Diğer gayrimenkuller altında yer alan ve yatırım amaçlı 9 adet bağımsız bölüm aldığımız Bomonti Apartman projesinin 2011 yılı sonunda ve yine yatırım amaçlı 2 adet ofis katı satın aldığımız Kağıthane OfisPark projesinin ise 2012 yılı ilk çeyreği sonunda tamamlanacağı düşünülmektedir.

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 30.06.2011 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir. Şirketimizin 30.06.2011 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 105,236 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 yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılarak risk yönetilmektedir.

Faiz oranı riski

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

Likidite riski

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

Grup'un mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması

suretiyle yönetilmektedir. Grup yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Döviz kuru riski

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

Genel Kurul

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 Hazırlanmış Cetveli www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler

Şirketimiz faaliyetleriyle ilgili olarak 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 12.407 TL + KDV ödenmektedir. 2011 yılı içinde 82,983 TL + KDV ödenmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. : Şirketimize Bağımsız Denetim Hizmetleri vermekte olup , sözleşme süresi 1 yıldır. 2011 yılı içinde 32,152 TL + KDV ödenmiştir

DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. : Şirketimize Vergi konularında hizmet vermekte olup ,sözleşme süresi 1 yıldır. 2011 yılı içinde 13,491 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.

Hüseyin Büberal Avukatlık Bürosu: Şirketimize 2B ve hazine parselleri gibi özel uzmanlık isteyen hukuki konularda danışmanlık vb. hizmeti vermekte olup sözleşme süresi 1 yıldır. Aylık bazda 1875 TL + KDV ödenmektedir.

Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. : Şirketimizin iştiraklerinden Gelişim Gayrimenkul ve Yatım Ticaret A.Ş. isimli şirketimizin değerlendirme çalışması yapılmıştır.2011 yılında bu çalışma için 8,260 TL + KDV ödeme yapılmıştır.

D & D Hukuk Bürosu: Şirketimize hukuksal konularda ve süren davalarında danışmanlık vb. hizmet verilmekte olup; sözleşme süresi süren davalarımızın sonuçlanmasıyla son bulacaktır.İşlem bazında ücret 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 maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerinin %50'si oranında yatırım yapabilirler.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 30.06.2011 tarihli portföy tablosunun %53.04'ü gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine ve %46.95'lik 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

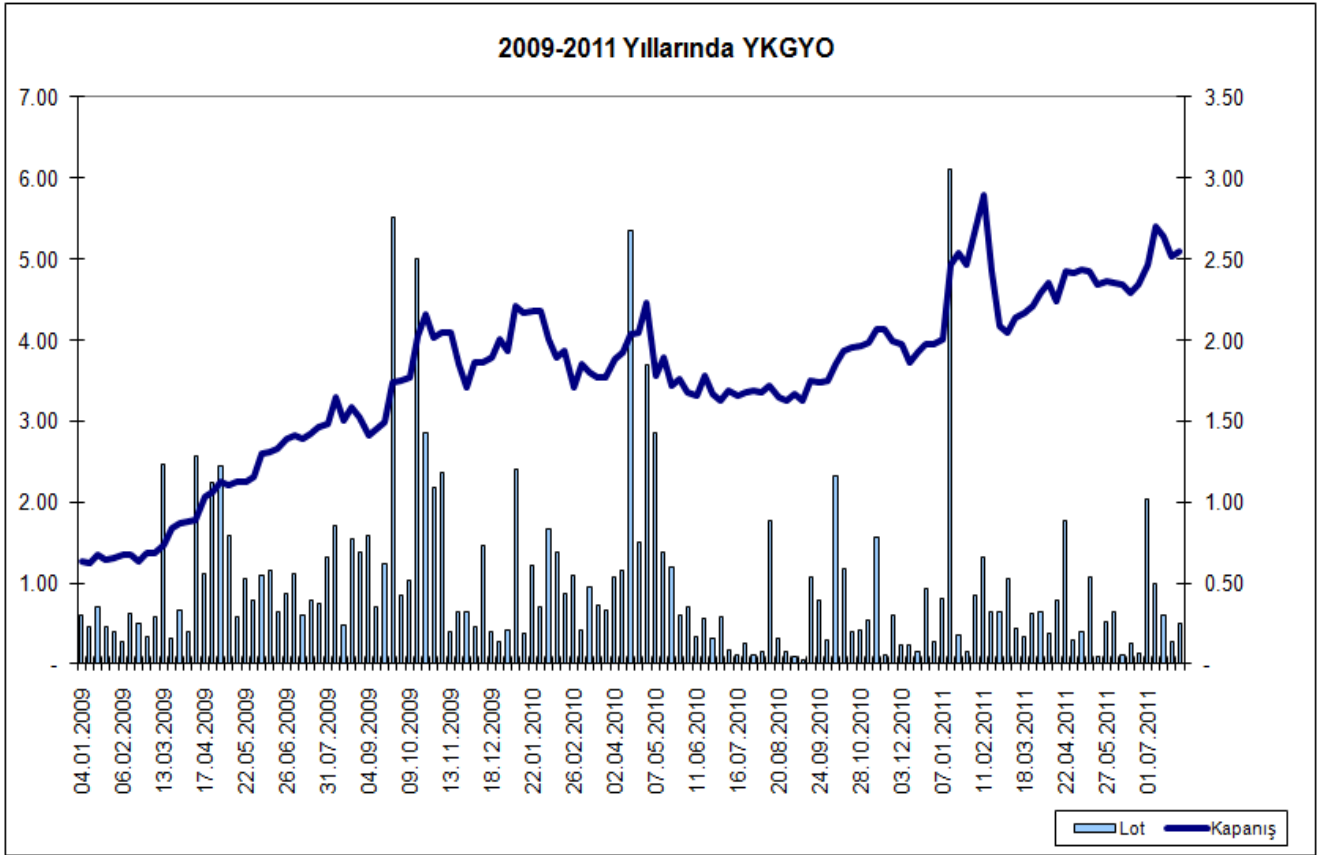
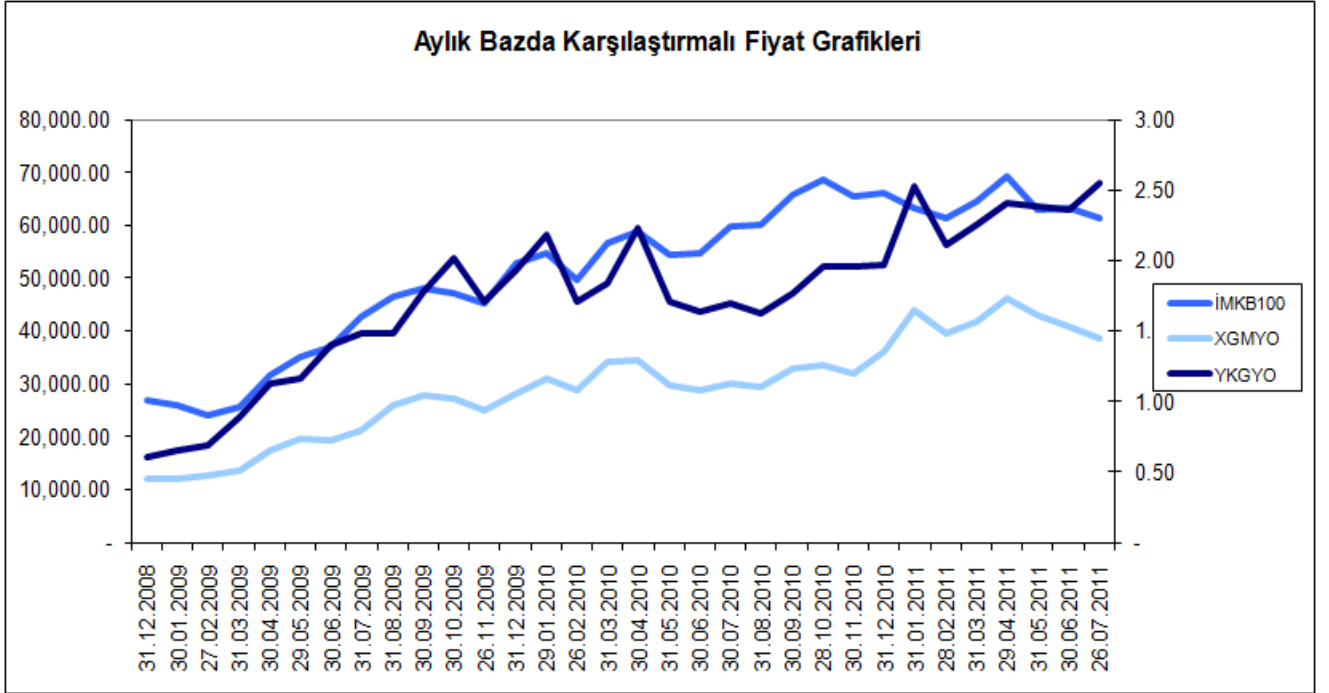
Yapı Kredi Koray GYO'nun 2009,2010 ve 2011 yıllarına ait hisse performansı İMKB 100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir.

Yapı Kredi Koray GYO 31.12.2010 tarihindeki kapanış fiyatı 1.96 TL ve 30.06.2011 tarihindeki kapanış fiyatı ise 2.36 TL olmuştur.Hisse senedimiz pay başı net aktif değeri göz önüne alındığında 2011 yılı ilk yarı sonu kapanış fiyatına göre %7.8 oranında primli 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 hissenin 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.

30 Haziran 2011 itibarı ile İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi(XGMYO) ise 40.822 seviyesindedir.



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/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.

28 Temmuz 2011 tarihinde 28008 sayılı Resmi Gazetede ;Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ Seri:VI,No:29 ile yayınlanmıştır:Bu tebliğ uyarınca aşağıd 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 (ı) 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.”

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2011/06 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2011/06 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 tapunun 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.
- 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 Düzellmiş 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 Açıkalin 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tablo Tarihi: 30.06.2011

30.06.2011; \$TL:1,6302		(TL)														
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR		Yeni 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 Kıracı (Aylık)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler									8,794,452	8%						
Rıva Arsanı	Istanbul-Beykoz Rıva da 48.727 m2'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									17,232,722	16%						
Narmanlı Han	Beyoğlu Narmanlı Han'da %15'lik hisse karılıp 833,66 m2'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 katta toplam brüt alanı 680 m2'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	10,922 ABDNATO	21.05.2008	5 yıl	
Ankara Ankara	Ankara'da Haslat Paylaşımlı modelde 185 konutluk projeden kalan 4 ünite	-	-	06.10.2004	12,115,000	14.12.2010	967,084	967,084	1%	781,357						
Loft Bahçe	Istanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m2 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	4,609	Haremlik Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	01.09.2010	1 yıl	
Loft Bahçe	Istanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m2 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	21.12.10	4,609	4,237 Selma Ann Desmond	01.07.2011	1 yıl	
Loft Bahçe	Istanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 100 m2 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	3,380	3,097 Umur Çelik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	23.11.2010	1 yıl	
Loft Bahçe	Istanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 145 m2 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	5,124	4,628 Rüya Hülya Octavia İtil & Edip Sincer	15.11.2010	13 ay	
Loft Bahçe	Istanbul-Şişli Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m2 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	3,687	3,586 Zeynep Kızılkaya	15.12.2010	1 yıl	
Beyaz Konaklar	Istanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktepe Köyü,Çaymebaçe Mervekii'nde bulunan ve tapunun 3 pafta,135 ada ve 2 parselinde kayıtlı Beyaz Konaklar Sitesi 4.Blok, 4.kat 52 no.lu, toplam brüt alanı 188 m2 olan bağımsız bölüm	12.05.2011	233,910	25.05.2011	713,000	25.05.2011	713,000	713,000	1%	135,000						
Diğer Gayrimenkuller									10,440,776	9%						
Bomonti Apartmanı	Istanbul-Şişli Bomonti'de bulunan 144 pafta,980 ada,9 parsel no.lu,2.799,27 m2 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	5,052,996	03.05.2010	5,217,000	31.12.2010	4,367,000	5,052,996	5%							
Kağıthane Ofis Park	Istanbul İli, Kağıthane İlçesinde 6 pafta , 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m2 yüzölçümüne sahip Kağıthane OfisPark projesinden alınan 2 adet bağımsız bölüm	23.12.10	5,407,780	20.12.2010	4,753,000	20.12.2010	4,753,000	5,407,780	5%							
Gayrimenkul Projeleri									22,542,073	20%						
Çankaya Projesi	Çankaya'da toplam 62 konut ve 12.099 m2 ticaret merkezinden oluşan karma proje.	05.10.2006	202,343	25.08.2005	1,112,500	17.12.2010	24,478,256	22,542,073	20%	15,250,370						
Gayrimenkul Dayalı Haklar										0%						
GAYRİMENKULLER TOPLAMI									59,010,023	53.04%						

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti				Toplam İştirakler Değ. Oranı	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Tesis yönetim	31.12.2004	205,341				0%	205,341	0.18%
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi	Gayrimenkul yatırım	14.11.2008	68,199,996				100%	52,030,319	46.77%
İŞTİRAKLER TOPLAMI								52,235,660	46.95%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI									
	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Büyük Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
								0	0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
A-Tipi Hisse Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
A-Tipi Karma Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
B-Tipi Likit Fon	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli / Vadeli Döviz Tervizat								694	0%
Vadesiz EURO Mevduat	EURO	-	30	-	-	-	-	71	0% Dönem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir
Vadesiz USD Mevduat	USD	-	382	-	-	-	-	623	0% Dönem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Ters Repo								0	0%
ON	TL							0	0%
ON	USD							0	0%
ON	EURO							0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
VOB	TL							0	0%
								0	0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								694	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								111,246,377	100%
HAZIR DEĞERLER								100,166	
ALACAKLAR								3,964,925	
DİĞER AKTİFLER								5,104,320	
BORÇLAR								32,932,335	
NET AKTİF DEĞER								87,483,453	
PAY SAYINI								40,000,000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								2,1871	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYATI								2.36	

DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle

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	EUR	3,600,000	8,457,120	1 Yıl	% 4,7	Şirket faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.
Yapı ve Kredi Bankası	USD	3,030,000	4,939,506	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	8,151,000	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 Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler: Yapı ve Kredi Bankasından alınan USD 3,333,333 kredi 30.05.2011 tarihinde kapatılmış ve yerine Yapı ve Kredi Bankasından şirket faaliyetlerinde kullanılmak üzere EUR 3,600,000 değerinde, 05.06.2012 vadeli döviz kredisi alınmıştır. Beyaz Konaklar Sitesi 4 Blok, 4.kat 52 no.lu bağımsız bölümün tapu devri Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. tarafından şirketimize lehine yapılmıştır.

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

1. %50 Kontrolü

A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	59,010,023	
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)	59,010,023	53.04%
D) İŞTİRAKLER	52,235,660	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	694	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	52,236,354	46.96%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	111,246,377	

2. Mevduat Kontrolü (%10 Kontrolü)

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Mevduat	694	
B) Vadeli TL Mevduat	-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	694	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	111,246,377	

3. İştirak Sınırı Kontrolü (%10 İşletmecisi şirket kontrolü)

A) Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	52,030,319	
B) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205,341	0.18% İşletmecisi şirket oranı Tebliğin 32/A maddesinde belirtilen %10 oranı içinde kalmaktadır
C) İştirakler Toplamı	52,235,660	46.95% Tebliğin 27/b maddesi hükmüne uygundur
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	111,246,377	

4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü (%10 Kontrolü)

Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Rıva Arsası	07.3.2000	30.06.2011	Evet	8,794,452
Beş Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				8,794,452
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				111,246,377

8% Arsa oranı Tebliğin 27/d maddesinde belirtilen %10 oranı içinde kalmaktadır

5. Kredi Sınırı Kontrolü

A) Kredi 1	0	
B) Kredi 2	0	
C) Kredi 3	8,457,120	
D) Kredi 4	4,939,506	
E) Kredi 5	2,000,000	
F) Kredi 6	8,151,000	
G) Kredi 7	3,000,000	
H) Kredi 8	2,000,000	
I) Kredi 9	2,000,000	
F) Krediler Toplamı	30,547,626	35% Borçlanma sınırı Tebliğin 35 maddesinde belirtilen oranını içinde kalmaktadır
NET AKTİF DEĞER	87,483,453	

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
Dönen varlıklar		84.936.567	84.330.198
Nakit ve nakit benzerleri	3	303.831	1.041.160
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		1.684.223	354.752
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	220.462	696.369
Stoklar	7	66.278.706	66.263.320
Diğer dönen varlıklar	5	15.817.933	15.357.147
Türev finansal araçlar	14	631.412	617.450
Duran varlıklar		20.611.429	20.022.074
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		198.876	242.689
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	143.449	179.311
Diğer duran varlıklar	5	10.777.041	10.774.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	7.607.000	6.894.000
Maddi duran varlıklar	9	1.822.396	1.855.506
Maddi olmayan duran varlıklar	10	62.667	68.865
Ertelenmiş vergi varlığı	13	-	6.769
Toplam varlıklar		105.547.996	104.352.272

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

Yükümlülükler	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
Kısa vadeli yükümlülükler		34.886.731	30.398.854
Finansal borçlar	4,14	31.375.214	27.539.769
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		785.658	371.102
- İlişkili taraflara ticari borçlar	14	264.666	498.648
Diğer borçlar			
- Diğer borçlar	5	93.798	86.247
- İlişkili taraflara diğer borçlar	14	133.570	-
Borç karşılıkları	12	1.206.083	1.279.810
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	5.034
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6	1.027.742	533.288
Türev finansal araçlar	14	-	84.956
Uzun vadeli yükümlülükler		347.171	594.565
Ticari borçlar		9.330	8.224
Diğer borçlar	5	229.318	458.635
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		105.236	127.706
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	13	3.287	-
Özkaynaklar		70.314.094	73.358.853
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		69.988.395	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		(58.859.755)	(51.563.683)
Net dönem zararı		(2.683.829)	(7.134.047)
Azınlık payları		325.699	553.059
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		105.547.996	104.352.272

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2011 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

((Para birimi Türk Lirası ("TL")))

		<i>Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2011</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2011</i>	<i>Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2010</i>	<i>1 Nisan - 30 Haziran 2010</i>
	Dipnot referansları				
Sürdürülen faaliyetler					
Satış gelirleri, net		8.983.705	5.867.370	7.588.444	3.951.593
Satışların maliyeti (-)		(7.825.795)	(5.226.710)	(6.633.841)	(3.445.296)
Brüt kar		1.157.910	640.660	954.603	506.297
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(570.681)	(220.769)	(943.102)	(316.266)
Genel yönetim giderleri (-)		(2.509.215)	(1.331.535)	(1.518.431)	(847.512)
Diğer faaliyet gelirleri	15	996.230	887.781	1.342.430	1.288.910
Diğer faaliyet giderleri (-)	15	(876.295)	(704.745)	(2.719.818)	(2.479.503)
Faaliyet zararı		(1.802.051)	(728.608)	(2.884.318)	(1.848.074)
Finansal gelirler	16	838.687	827.509	218.675	197.788
Finansal giderler (-)	16	(1.937.769)	(1.479.173)	(315.025)	(162.298)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(2.901.133)	(1.380.272)	(2.980.668)	(1.812.584)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	13	(10.056)	(2.257)	(50.690)	(48.185)
Dönem vergi gideri	13	-	-	(29.365)	(29.365)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	13	(10.056)	(2.257)	(21.325)	(18.820)
Dönem zararı		(2.911.189)	(1.382.529)	(3.031.358)	(1.860.769)
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)		-	-	-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider		(2.911.189)	(1.382.529)	(3.031.358)	(1.860.769)
Dönem zararının dağılımı					
Azınlık payları		(227.360)	(130.701)	99.505	112.877
Ana ortaklık payları		(2.683.829)	(1.251.828)	(3.130.863)	(1.973.646)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)		(0,0671)	(0,0313)	(0,0783)	(0,0493)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		(0,0671)	(0,0313)	(0,0783)	(0,0493)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		(0,0671)	(0,0313)	(0,0783)	(0,0493)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		-	-	-	-