

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

**01.01.2011 - 31.03.2011**

**3 AYLIK RAPOR**

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1 Yönetim Kurulu.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Şirket Sermayesinin %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Vizyon &amp; Stratejimiz.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....</b>	<b>6</b>
<b>5 Şirketin Sektörel Politikaları .....</b>	<b>9</b>
<b>6 Temel Rasyolar.....</b>	<b>10</b>
<b>7 Portföyde Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....</b>	<b>11</b>
<b>8 Risk Yönetim Politikaları.....</b>	<b>12</b>
<b>9 Diğer.....</b>	<b>17</b>
<b>10 Portföy Tablosu.....</b>	<b>18</b>
<b>11 Konsolide Bilanço.....</b>	<b>22</b>
<b>12 Konsolide Gelir Tablosu.....</b>	<b>24</b>

**Raporun dönemi :** 01.01.2011 – 31.03.2011

**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 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**

<b><u>Adı Soyadı</u></b>	<b><u>Görevi</u></b>
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**

<b><u>Adı Soyadı</u></b>	<b><u>Görevi</u></b>
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

<b>Ortakların ünvanı</b>	<b>Hisse grubu</b>	<b>Pay tutarı (TL)</b>	<b>İmtiyaz</b>	<b>Pay</b>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00		26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	3.015.999,97		7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,01		5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00		5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00		0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00		1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00		0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01		0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00		0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00		49,00%
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>		<b>100,00%</b>

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

31 Mart 2011 tarihi itibariyle, 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,sektöründe 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 performansıya,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 performansıya 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 vizyonuyla uyumlu çerçevede belirlemek;
- Risk-getiri dengesini ,ortaklarımıza en yüksek değeri yaratacak şekilde yönetmek

## Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibariyle,

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

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

**Sermayesi : 55.000 TL**

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

### **2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.**

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

**Sermayesi : 68.200.000 TL**

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

İştiraklerimizin Portföy büyüklüğüne oranı 31.03.2011 tarihi itibariyle % 47,42 dir.

## **Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler**

Dünya ekonomisinde gelişmiş ülke Merkez Bankaları'nın genişleme politikalarına 2011 yılında da devam etmeleri global ekonomik büyümenin artarak süreceği konusunda iyimserliği artırmaktadır. Gelişmiş ülkelerde bir önceki çeyreğe göre 2010 yılının son çeyreğinde büyüme hızlarının bir miktar düşmesiyle birlikte ABD merkez bankası ikinci

parasal genişleme önlemlerini uygulamaya başlaması sonucu büyümeye ilişkin iyimser beklentiler artmış, ayrıca faizlerin uzun süre düşük kalacağı ve oluşan likidite fazlasının da piyasalardan çekilmesi konusunda acele edilmeyeceği düşüncesi varlık fiyatlarında yükselme trendlerinin devam etmesini sağlamıştır.

Dünya ekonomisindeki gelişme öngörülerini için önemli bir öncü gösterge olan OECD bileşik öncü göstergeleri ekonomideki büyümenin genişleyerek 2011 yılında da sürmeye devam edeceğini işaret etmekte ve son üç çeyrekte sınırlı olsa artmaya devam ederek ekonomilerdeki pozitif gelişmeyi teyit etmektedir.

ABD ekonomisi kriz sonrası hızlı ekonomik büyümeyi sürdürmekle beraber, işsizlik oranlarındaki olumlu gelişmelere rağmen hala oldukça yüksek olması ve yüksek kamu borcu ile bütçe açığı nedeniyle ABD ve yine Avrupa'da özellikle güney kanattaki ülkelerde süren borç krizi nedeniyle oluşan ekonomik belirsizlik ve bu durumun ekonomik büyümeye yansıyan olumsuz etkileri nedeniyle her iki ekonomide de inşaat, konut ve gayri menkul sektörlerinde halen kalıcı bir toparlanma sürecine tam olarak girilememiştir.

İnşaat ve konut gayrimenkul sektörlerinde 2010 yılı son çeyreğinde başlayan göreceli iyileşme işaretleri 2011 yılında da devam etmiş; ABD inşaat harcamaları ile yeni ve mevcut ev satışlarında artışlar görülmüştür. Ticari gayrimenkul piyasasında ise fiyatlar uzun zaman sonra ilk kez hissedilir şekilde artmış ve ekonomik toparlanma beklentisi ticari gayrimenkul sektöründe ABD ve AB'de yeni taleplerin oluşmasına neden olmuştur.

Kriz sonrası tasarruf amaçlı yeni talebe ilk kez genişleme-büyüme odaklı talep de eklenmiştir. Bununla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında yeni arz, kiralar, satın almalar ve finansman tarafında zayıflık azalarak da olsa halen sürmektedir. ABD'de tüm ticari gayri menkul alt pazarlarında varlık fiyatları artmıştır. Gayrimenkul sektöründe global anlamda başlayan olumlu gelişmeler ve toparlanmalar, gelişen ülkelerdeki emlak piyasasına olan ilgiyi artırmakta ve özellikle Türkiye gibi yüksek büyüme potansiyeli olan ülkelerde yeni projeler firmalar tarafından faaliyete geçirilmektedir.

### **Ekonomide Süren Güçlü Büyüme , Gayrimenkul Sektöründeki Gelişme ve Büyümeye Olumlu Yansıyor**

Türkiye ekonomisi 2010 yılını %8.9 büyüme ile kapattı. Hızlı ekonomik büyüme daha çok iç talep ve özel sektör yatırımları ağırlıklı olması ve inşaat sektörünün de ekonomi içinde en hızlı büyüyen sektörlerden biri olması ile düşük reel faizler, iyileşen işsizlik ve bütçe açığı gayrimenkul sektörünün gelişimi ve 2010 yılında yakaladığı ivmeyi 2011 yılında artarak sürdüreceğini göstermektedir.

Türkiye'nin temel ekonomik göstergeleri içinde genişleyen cari açık 2010 yılı içinde öncelik kazanmakta ve Merkez Bankası'nı cari açıktaki artışı engellemek için tüketici harcamalarının kısılması için munzam karşılıkları artışı gibi elindeki etki politika silahlarını kullanmaya zorlamıştır.

Dünya genelinde enerji ve emtia fiyatlarındaki artışa rağmen enflasyon ülkemizde tarihin en düşük seviyelerine gerileyerek %4 seviyelerine gelmiştir. Merkez Bankası gösterge faizi %6.25 ile tarihin en düşük seviyelerinde bulunurken, TL ise yeni yılda değerlendirilerek yatırımcıların ülkemize olan ilgisinin işaretlerinden biri olmuştur.

Reel kesimin beklentileri ve tüketici güveni de yeni yılda artmaya devam etmek de olup sırasıyla 2011 ilk çeyreğinde 114.8 ve 93.56 ile oldukça yüksek ve ekonomide süren hızlı büyümeyi destekler nitelikte olarak, kriz sonrası zirve seviyesine ulaşmıştır. Bu seviyeler ekonominin geneli yanında konut ve ticari gayrimenkul sektörü içinde iyimser beklenti yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonominin büyümenin en hızlı olduğu sektör olarak, özellikle kamu ve özel sektör inşaat harcamaları ile alına konut yapı ruhsatlarının artmaya devam ettiği görülmektedir. Bu olumlu tablo içinde sadece konut satışları beklentilerin biraz altında gerçekleşmiştir.

İnşaat sektörü 2010 yılı içinde %17.1 ile en hızlı büyüyen sektör olmakla kalmayıp aynı zamanda geride bıraktığımız yıl özellikle kamu ve özel sektör inşaat harcamaları büyümesini sürdürmeye devam ederek yapılan 24.4 milyar TL inşaat harcamaları ile de sektörde yeni bir rekor kırılmıştır.

Konut kredileri stoku son çeyrekte önemli ölçüde genişlemiş ve konut fiyatları ve kiralalarında da sınırlı bir artış yaşanmaktadır. Ticari gayri menkuller içinde özellikle ofis ve alışveriş merkezleri kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda canlanma görülmektedir. Lojistik ve sanayi alanları ise sınırlı bir gelişme gösterirken, özellikle son dönemde yeni hakla arzlar ile birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıklarının piyasa değeri önemli ölçüde büyümüştür.

### **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.

İnşaat sektöründeki hızlı büyüme geçtiğimiz yıl artarak sürmüş ve geçtiğimiz yılın son çeyreğindeki konut yapı ruhsatı 341.031 ile tüm zamanların çeyrek rekorunu kırmıştır. Yapı kullanma izin belgesi ise 109,194 ile en yüksek değerlerinden birine ulaşmıştır. Ekonomik iyimserliğin artması ile sıçrama gösteren yapı ruhsatları önümüzdeki dönemde de konut arzının önemli ölçüde genişleyeceğini göstermektedir.

2011 yılı ilk çeyreğinde konut kredileri 60.5 Milyar TL’ye ulaşarak yeni bir rekora imza atmıştır. Konut kredilerinin ,tüm tüketici kredileri içindeki oranı %45.7 ve bankacılık sektörü tarafından kullanılan tüm krediler içindeki oranı %10’ dur. Bankaların kullandığı konut kredilerin tüm krediler içindeki oranın gelişmiş ülkelerin oldukça altında olduğundan ,konut kredisi kullanımı önümüzdeki yıllarda artarak sürmesi ve finans sektörünün de bu kredilerin oranının artması için tüketici lehine gerekli çaba ve düzenlemeleri sürdürmeye devam edecekleri düşünülmektedir.

Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılında da kuvvetli olmaya devam etmektedir. Merkez Bankası’nın gerçekleştirdiği tüketici güven endeksi içinde yer alan tüketicilerin konut satın alma



eğilimi %10.42 ile kriz sonrası en yüksek seviyeye çıkması,satın alma eğilimindeki bu güçlenmenin fiili konut satışlarına 2011 yılı içinde yansıtacağı şüphesizdir.

Konut kredileri aylık ortalama %0.90- %1 arasında değişerek tarihi düşük seviyelerde olması da alım yapmak isteyen tüketicilerin konut alımıyla ilgi planlarını öne çekmesine ve sektörün büyüüp genişlemesine ekstra ivme kazandırmaktadır. Kullanılan konut kredilerinin ise vadelerinde uzama sürmektedir.5-10 yıl arası vadelerde kullanılan kredilerin payı 2009 sonunda %48.4 iken 2010 sonunda ise %52.6'ya ve 2011 Mart ayında ise bu oran %53.6'ya yükselmiştir.Diğer vadelerde kullanılan kredilerin payları ise gerileme içindedir.Düşük faiz oranları 5 yıldan uzun vadeli kredilerde talep yaratmaktadır.

Ekonomik kriz öncesi oldukça hızlı genişleme yaşayan AVM yatırımları kriz ile birlikte bir duraklama ve sindirme dönemine girmiş ve AVM yatırımları yavaşlamış veya ötelenmişti.2009 ve özellikle 2010'daki hızlı büyüme,canlı iç talep,yabancı perakendecilerin katılımı,düşük faiz oranları ve iyimser beklentiler ile birlikte AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır.Yerli ve Yabancı yatırımcılar AVM yatırımlarına yeniden hız vermeye başlamış; AVM'ler ikincil bir genişleme dönemine girmeye başlamıştır.

2010 yılında iktisadi faaliyetlerde görülen genişleme ile birlikte ofis talebinde hissedilir bir artış yaşanmıştır. İstanbul'a 2010 yılında 196,000 m<sup>2</sup> yeni ofis arzı eklenmiş ve bunun önemli bir bölümü dolmuştur.İstanbul ofis piyasasında A ve B sınıfı ofislerin boşluk oranları istikrarlı bir şekilde gerilemeyi sürdürmüş ve ortalama m<sup>2</sup> kira gelirleri de artmıştır.

Ekonomik büyümede yaşanan hızlı artıştan lojistik alanlar en az yararlanan ticari gayrimenkul 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 edecektir.

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 3,116,335 olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 31.03.2011 tarihi itibariyle TL 28,575,961 olarak gerçekleşmiştir.

### **Şirket Portföy Değeri**

Şirketimizin 2011-03 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2011 tarihi itibariyle 110,875 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 89,238 milyon TL'dir.

**Pay başına net aktif değeri** 31.12.2010 tarihinde 2,25 TL iken 2011-03 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,23 TL olmuştur.

## **Temel Rasyolar**

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

	<b>31 Mart 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Brüt kar marjı	% 16.60	% 14.06
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 72.94	% 73.52
Cari Oran	2.66	2.77
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 39.81	% 37.54
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 27.49	% 26.4

## **Şirket Portföyü**

Şirketimizin 2011-03 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2010 tarihinde 110,779 milyon TL iken ;31.03.2011 tarihi itibariyle 110,875 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2010 tarihinde 89,796 milyon TL iken ; 31.12.2010 tarihinde ise 89,238 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

**Pay başına net aktif değeri** 31.12.2010 tarihinde 2,25 TL iken 2011-03 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,23 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %52.52'si gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından 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 tahsilatları da düzenli olarak şirketimize gelir sağlamaya başlamıştır.

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 31.03.2011 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir. Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 73,354 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 değışiklerinden 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 değıştirebilir,sermayeyi hissedarlara iade edebilir,yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

## **Genel Kurul**

2010 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 21 Mart 2011 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır.Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli [www.yapikredikoray.com](http://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 31,834 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 16,323 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 4,552 TL + KDV ödenmiştir

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

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

**Hüseyin Büberal Avukatlık Bşrosu:** 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.

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

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

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

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

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

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

Yapı Kredi Koray GYO A.Ő.'nin 31.03.2011 tarihli portföy tablosunun %52,52'si gayrimenkullere,gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine ve %47.48'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**

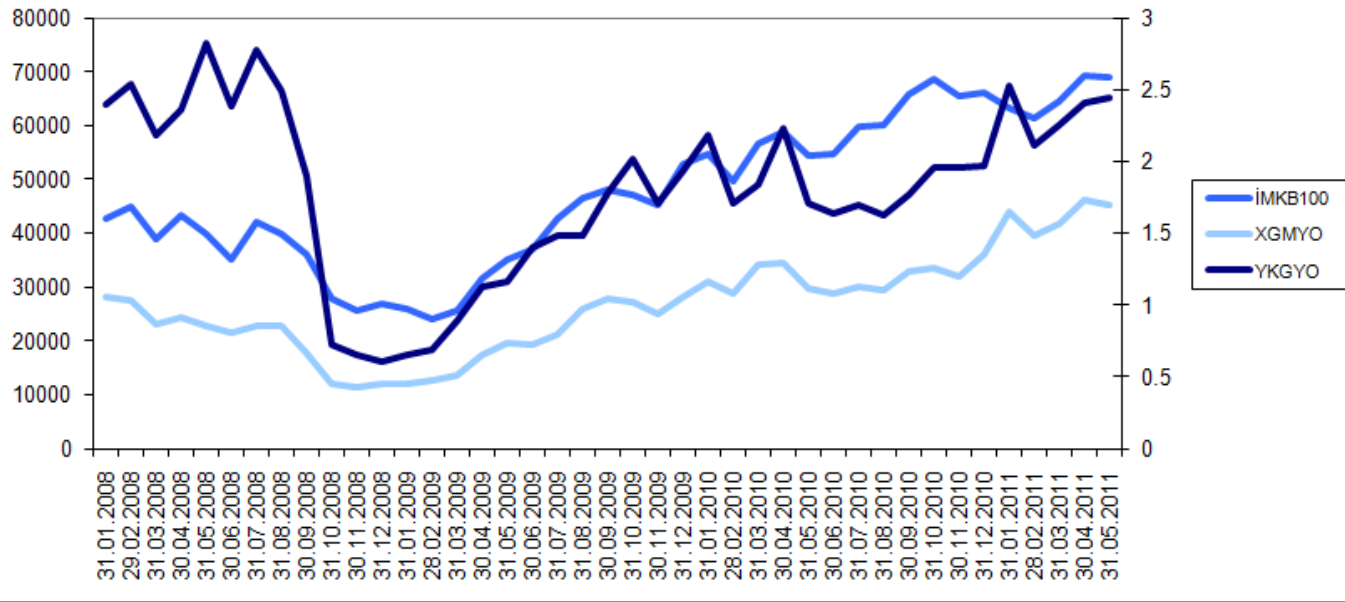
Yapı Kredi Koray GYO'nun 2009,2010 ve 2011 yıllarına ait hisse performansı İMKB 100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir.

Yapı Kredi Koray GYO 31.12.2010 tarihindeki kapanış fiyatı 1.96 TL ve 31.03.2011 tarihindeki kapanış fiyatı ise 2.24 TL olmuştur.Hisse senedimiz pay başı net aktif değeri göz önüne alındığında 2011 yılı ilk çeyrek sonu kapanış fiyatına göre %0.45 oranında primli işlem görmektedir.

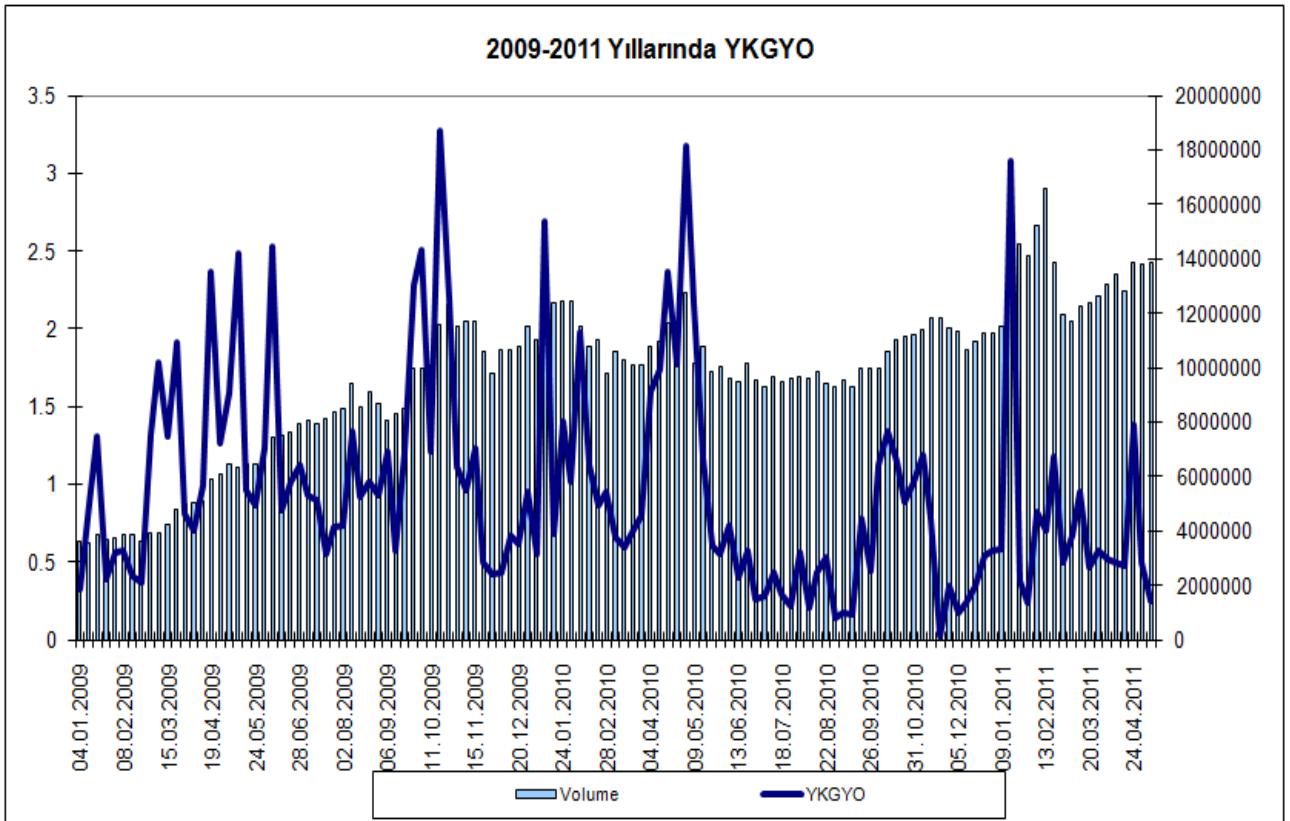
SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, İMKB'de payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusudüzenleme 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 hisselerin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışı konu olabilmektedir.

31 Mart 2011 itibarı ile GYO sektöründe faaliyet gösteren 19 adet GYO'nun toplam piyasa değeri 13.450.000.000.-TL, net aktif değeri(NAD) ise 14.740.000.000.-TL' dir. Aynı tarihte İMKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi(XGMYO) ise 41.871 seviyesindedir.

### Aylık Bazda Karşılaştırmalı Fiyat Grafikleri



### 2009-2011 Yıllarında YKGYO





### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:**

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

Sermaye Piyasası Kurulu, söz konusu Tebliğ ile mevcut Tebliğ'de yer alan "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur"(madde 25/1) şeklindeki düzenlemeye istisnai hüküm eklemiştir.

Bu kapsamda;mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi,hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilebilecektir.

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

- 2011/03 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2011/03 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- 21 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurulunda Sayın Faik Açıklın 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

# Portföy Tablosu

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tablo Tarihi: 31.03.2011

31.03.2011; \$TL:1,5363		(TL)															
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR		Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli Kıracı (Aylık)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	
<b>Arsalar ve Araçlar</b>									<b>8,794,452</b>	<b>8%</b>							
Riva Arsası	İstanbul-Beykoz Riva da 48.727 m <sup>2</sup> 'lik arsa.	07.3.2000	4,774,977	07.3.2000	5,394,780	14.12.2010	8,794,452	8,794,452	8%								
<b>Binalar</b>									<b>16,519,722</b>	<b>15%</b>							
Narmanlı Han	Beyoğlu Narmanlı Han'da %15'lik hisse karşılığı 833,66 m <sup>2</sup> '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 m <sup>2</sup> '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	10,293	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	İstanbul-Şişli/Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m <sup>2</sup> 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	3,255	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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	2,919	Umrur Çelik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	23.11.2010	1 yıl	
Loft Bahçe	İstanbul-Şişli/Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 145 m <sup>2</sup> 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	4,362	Rüya Hilmiye Octavie İdil & Edip Sincer	15.11.2010	13 ay	
Loft Bahçe	İstanbul-Şişli/Levent'de bulunan Loft Bahçe projesinden alınan toplam brüt alanı 120 m <sup>2</sup> 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	3,380	Zeynep Kızılkaya	15.12.2010	1 yıl	
<b>Diğer Gayrimenkuller</b>									<b>10,440,776</b>	<b>9%</b>							
Bomonti Apartmanı	İstanbul-Şişli/Bomonti'de bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 574/1091 payı 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	4,367,000	5,032,996	5%								
Kağıthane OfisPark	İstanbul İli, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m <sup>2</sup> 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%								
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>									<b>22,477,517</b>	<b>20%</b>							
Çankaya Projesi	Çankaya'da toplam 62 konut ve 12.099 m <sup>2</sup> ticaret merkezinden oluşan karma proje.	05.10.2006	202,343	25.08.2005	1,112,500	17.12.2010	24,478,256	22,477,517	20%	15,250,370							
<b>Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>									<b>0%</b>								
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>									<b>58,232,467</b>	<b>52.52%</b>							

İŞİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti			Toplam İşirakler Değ. Oranı	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	
YKS Tenis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Tenis yönetim	31.12.2004	205,341				0%	205,341	0.19%
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi	Gayrimenkul yatırım	14.11.2008	68,199,996				100%	52,374,836	47.24%
<b>İŞİRAKLER TOPLAMI</b>								<b>52,580,177</b>	<b>47.42%</b>
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bölüşük 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%
								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 / Vadensiz Döviz Tevdiat								<b>62,463</b>	0%
Vadensiz EURO Mevduat	EURO	-	40	-	-	-	-	87	0%
Vadensiz USD Mevduat	USD	-	40,601	-	-	-	-	62,375	0%
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%
									0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
VOB	TL								0%
									0%
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI</b>								<b>62,463</b>	<b>0%</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>								<b>110,875,107</b>	<b>100%</b>
HAZİR DEĞERLER								4,482	
ALACAKLAR								3,939,837	
DİĞER AKTİFLER								4,437,961	
BORÇLAR								30,019,723	
NET AKTİF DEĞER								89,237,664	
PAY SAYINI								40,000,000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								2,2309	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI								2.26	

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	TL	380,750	380,750	Rotatif(Geçelik)	% 8,75	İşletme sermayesi amaçlı kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.
Akbank	TL	966,400	966,400	Rotatif(Geçelik)	% 8,50	İşletme sermayesi amaçlı kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.
Yapı ve Kredi Bankası	USD	3,333,333	5,120,999	1 Yıl	% 4	Şirket faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.
Yapı ve Kredi Bankası	USD	3,030,000	4,654,989	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	7,681,500	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 Teminatlar İlişkin Açıklamalar :						
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :						
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:						

#### PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

<b>1. %50 Kontrolü</b>						
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR						58,232,467
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)						58,232,467
D) İŞTİRAKLER						52,580,177
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI						62,463
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D-E)						52,642,640
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						110,875,107
<b>2. Mevduat Kontrolü (%10 Kontrolü)</b>						
A) Vadeli / Vadeli Döviz Tevdiat						62,463
B) Vadeli TL Mevduat						-
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat						62,463
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						110,875,107
<b>3. İştirak Sınırı Kontrolü (%10 İşletmeciler kontrolü)</b>						
A) Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.						52,374,836
B) YKS Teis Yönetim Hizmetleri A.Ş.						205,341
C) İştirakler Toplamı						52,580,177
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						110,875,107
<b>4. Anıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü (%10 Kontrolü)</b>						
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?			Portföy Değeri
Rıva Arsan	07.3.2000	31.12.2010	Evet			8,794,452
Beş Yıl Geçmelerin Portföy Değeri Toplamı						8,794,452
						8% Arsa oranı Tebliğin 27/d maddesinde belirtilen %10 oranı içinde kalmaktadır
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						110,875,107
<b>5. Kredi Sınırı Kontrolü</b>						
A) Kredi 1						380,750
B) Kredi 2						966,400
C) Kredi 3						5,120,999
D) Kredi 4						4,654,989
E) Kredi 5						2,000,000
F) Kredi 6						7,681,500
G) Kredi 7						3,000,000
H) Kredi 8						2,000,000
I) Kredi 9						2,000,000
F) Krediler Toplamı						27,804,638
NET AKTİF DEĞER						89,237,664
						31% Borçlanma sınırı Tebliğin 35 maddesinde belirtilen oranın içinde kalmaktadır

1. Tabloda yer alan tüm ekspertiz değerleri ve portföy değerleri KDV hariç değerlerdir. Gayrimenkulların KDV dahil toplam değerleri ise 66.976.441 TL'dir.
2. Nispetiye Han'da kira bedeli bulunmamaktadır.
3. Etil Residence'deki kira sözleşmesi ABD Dolan bazında olup ayrıntılar Portföy ve Ek-1 tablolarında verilmiştir. Tablodaki tutarlar dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır.
4. Hızır Değirler, Alacaklar, Diğer Aktifler ve Borçlar tutarları kesin tesbitlenmiş mihalebe kayıtları üzerinden alınmıştır.
5. Yapı Kredi Korum GYO AŞ ve Doğuş-Ga GYO AŞ Ortak Girişimi olarak yapılan Evidas Konut Projesinin tamamı olan 473 Konut'un teslimatı tamamlanmış olup, Yapı Kredi Korum'un payına düşen 518.149 TL Portföy Değeri'nin tamamı KDV indesi alacaklardan oluşmaktadır olup, toplam 518.149 TL alacaklar ilave edilmiştir.
- 6. Çankaya projesi / ekspertiz değeri**  
Çankaya Yareli Kalkınma ve Davranışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na karşı açtığı Ankara 9. İdare mahkemesinde 2006/203E sayılı dosya üzerinden açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli kararının iptalini talep eden kararın, Ankara Kültür ve Turizm Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiş, karar temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinden yapılaşma sürmekte olan dava Danıştay 6. Dairesi tarafından yasal mahkemeye iptal kararı hukuka aykırı bulunmayacağı anlaşılmıştır. Bu onama kararının tarafımıza 8 Aralık 2010 tarihinde tebliğ edilmesinin ardından, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmesi için avukatlarımız tarafımıza gerekli hukuki girişimler yapılmıştır.
- Ankara Belediye sınırlı Çankaya Belediye sınırlı aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kamusal inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiş olup, davalı yasa dışı müdahil sıfatıyla bu davaya katıldığı için, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyiz sürecinde, tarafımıza da temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmektedir.
- Değerleme tarihi itibarıyla projenin mevcut yasal durumu göz önüne alınarak, yasal durum değer tablosu olarak aşağıdaki değerler elde edilmiştir. Bu değerler içinde hem Yapı Kredi Korum GYO A.Ş.'nin, hem mal sahibinin payı vardır. Yapı Kredi Korum GYO A.Ş.'nin aradaki bulaşık hisse payının değeri 5.747.840 TL'dir. Bu değer gayrimenkul satış vadi ve arsayı paylaşım inşaat sözleşmesi uygulanır inşaatın tamamlanma sürecine bağlı olarak devredilir. %14'lük arsayı paylaşım yukarıda belirtilen yasal durum değer tablosu içindeki karşılığdır.
- Yapı Kredi Korum GYO ile mal sahibi %46 - %54 oranına göre, kat karşılığı esasına göre oluşacak bağımsız ve tececi 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 kısmı değeri alınmıştır.
- 7. Çankaya projesi / portföy değeri**  
Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki son 10 tarihli değerleme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerleri ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olan 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. Kiraçı bulunmamaktadır. Ankara-Ankara ekspertiz değeri olarak mevcut yasal durumu göre ölmeye alınarak arsa değerine göre hesaplanan yasal durum değeri göre ölmeye alınmıştır.
- Ankara-Ankara projesi portföy değeri değerlemelerinde, değerleme jürisi tarafından bulunan TL 1.494.372 değerden, Yapı Kredi Korum GYO'nun sözleşmeden kaynaklanan payı (%57) hesap edilerek TL 967.084 tabloya yansıtılmıştır. Değerlemeye yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok NO:45, C Blok No.1 ve C Blok No.4'de haslat paylaşımı (Yapı Kredisi payı %57) bulunmamaktadır. E2 blok No.4'nin bağımsız bölümünde ise haslat paylaşımı bulunmamaktadır.
- 18.01.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklanmasında belirtilen Ankara-Ankara projesiyle ilgili, Çankaya Belediye Encümeninin 3310.25 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 karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvuru yapılması için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki işlemler yapılmaktadır. Oteyazından, Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak 24 Mayıs 2010 tarihli özel durum açıklanmasında belirtilen, Çankaya Belediye sınırlı inşaat iptaline karşı jürimizce açıklanan reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve 2009/133E, K.2010/410 sayılı kararının yürütülmesinin durdurulması istemiyse temyiz süreciyle ilgili başvuru dilekçemiz, Danıştay'ın ilgili Dairesi'ne sunulmak üzere Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne verilmiş ve temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E sayılı dosyası üzerinden sürmüştür. Danıştay 6. Dairesi söz konusu dosyaya ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onanmıştır. Bu onama kararın tarafımıza 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmesi için gerekli hukuki girişimler jürimizce tarafından yerine getirilmiştir.
- Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no.lu daire sahibi Sayın Nilgün Altınış ve A Blok, 41 no.lu daire sahibi Sayın Sibel Dumancı, Ankara 4 no.lu tüketiciler mahkemesinde jürimizce hakkında soruşturma 2011/347 ve 2011/464 sayılı dosyalar üzerinden ve Sayın Burak Başkale Ankara 3 no.lu tüketiciler mahkemesinde jürimizce hakkında 2011/485 sayılı dosya üzerinden, devalete açılmış olup, bu davalara arşivlenmiş tarafımızca gerekli hukuki girişimler yapılmaktadır.
- 9. Bomonti Apartman Daireleri**  
Bomonti Apartmanları projesi, İstanbul İl, Şişli İlçesinde 2.799,27 metrekare yüzölçümüne sahip, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 5/74/1091 paylı mülkiyetindeki parsel üzerinde haleli inşaatı devam eden bir projedir. Gayrimenkul Satış Vadi Sözleşmesi 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 bağımsız bölümlü ilgili şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devridir. 23 Kasım 2010 tarihinde yapılmıştır.
- Bomonti Apartman projesinin satın alınan bağımsız bölümlerin maliyeti 82.500 TL tapu harç ve masrafları eklenerek aktifleştirilmiştir. Bomonti Apartman projesiyle ilgili ekspertiz değerleri inşaat aşamasındaki ünitenin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum adil piyasa değerlerini yansıtmaktadır.
- Bomonti Apartman projesi inşaat halinde olduğundan dolayı projeye gerçekleştirilen Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından Polis Değeri 13.46.140 USD olan "İnşaat Tüm Riskler" sigorta poliyesi yapılmıştır.
- 10. Çelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.**  
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından Düzeltilmiş Özetlik Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplama da %99,99'unasakıp olduğumuz bağlı ortaklığımız Çelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 52.374.836 TL bulunmuştur. 25.11.2008 tarihli özel durum açıklanmasında kamuya duyurulan Riva Göllü Köyü ve Eriskandır Mavi ve Riva (Çayırın) Köyü, Mandır Mavi'de bulunan arsalarımızın Çelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ne satış ile ilgili tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.
- 11. Levent Loft Bahçe Daireleri**  
Levent Loft Bahçe, İstanbul İl, 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 4.970.833,88 TL (KDV dahil 3.207.003 USD) olan 5 adet dairenin, şirketimiz tarafından KDV dahil 4.696.500 TL (KDV dahil 3.030.000 USD) peşin bedelle satın alınmasına karar verilmiş ve Gayrimenkul Satış Vadi Sözleşmesi 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 ödemesi ve satın alınan 5 adet dairenin tapuları üzerinde bulunan ipotekler kaldırılarak aynı tarihlerde jürimizce 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 kiralınmış olup, ayrıntılar Portföy ve Ek-1 tablolarında verilmiştir. Tablodaki tutarlar dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır.
- 12. Kağıthane Ofis Park**  
Kağıthane Ofis Park projesi, İstanbul İl, Kağıthane İlçesinde 6 pafta, 12648 parselde kapalı 14.235,30 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip Kağıthane Ofis Park projesinde bulunan mevcut durum adil piyasa ekspertiz değeri KDV dahil 3.690.000 USD (KDV dahil 5.609.000 TL) olarak belirlenmiş, kat irtifakı listesine göre, B Blok Kat 6'da bulunan, Bağımsız Bölüm 31 ve B Blok, Kat 7'de bulunan, Bağımsız Bölüm 32; toplam 2 adet bağımsız bölümün KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) peşin bedelle satın alınmasına karar verilmiş ve 20 Aralık 2010 tarihinde sözleşmeler uyarınca ödemesi gereken KDV dahil 4.130.000 USD (KDV dahil 6.277.600 TL) ödemesi, aynı tarihte alınma karar verilmiş olan 2 adet bağımsız bölümlü ilgili şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devridir yapılmıştır.
- Kağıthane Ofis Park projesinin satın alınan bağımsız bölümlerin maliyeti 87.780 TL tapu harç ve masrafları eklenerek aktifleştirilmiştir. Kağıthane Ofis Park projesiyle ilgili portföy ekspertiz değerleri inşaat aşamasındaki ünitenin değerleme tarihi itibarıyla mevcut durum adil piyasa değerlerini belirtmektedir.
- Kağıthane Ofis Park projesi inşaat halinde olduğundan dolayı projeye gerçekleştirilen Taklif Öz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından Polis Değeri 41.000,00 USD olan "İnşaat Tüm Riskler" sigorta poliyesi yapılmıştır.
13. 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					Sigorta Değeri
	Kira Bedeli - TL	Kiracı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)		
6,700	10,293	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	13.12.2010	7,000	1,810,000	
2,119	3,255	Levent Loft Bahçe Haremlik Tekestil Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	01.09.2010	1 yıl	21.12.2010	4,609	748,150	
1,900	2,919	Umur Çelik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	23.11.2010	1 yıl	21.12.2010	3,380	548,000	
2,839	4,362	Röya Hilya Octavia İdil & Edip Sincir	15.11.2010	13 ay	21.12.2010	5,124	1,093,000	
2,200	3,380	Zeynep Kızılkaya	15.12.2010	1 yıl	21.12.2010	3,687	657,000	
<b>Toplam</b>	<b>24,209</b>							

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2011 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>83.993.772</b>	<b>84.330.198</b>
Nakit ve nakit benzerleri		783.312	1.041.160
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		1.112.075	354.752
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	12	170.742	696.369
Stoklar	5	66.278.705	66.263.320
Diğer dönen varlıklar	4	15.648.938	15.357.147
Türev Finansal Araçlar		-	617.450
<b>Duran varlıklar</b>		<b>19.968.846</b>	<b>20.022.074</b>
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		242.689	242.689
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	12	179.311	179.311
Diğer duran varlıklar	4	10.775.839	10.774.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	6.894.000	6.894.000
Maddi duran varlıklar	7	1.811.930	1.855.506
Maddi olmayan duran varlıklar	8	65.077	68.865
Ertelenmiş vergi varlığı	11	-	6.769
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>103.962.618</b>	<b>104.352.272</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2011 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>31.635.767</b>	<b>30.398.854</b>
Finansal borçlar	3	28.575.961	27.539.769
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		47.682	371.102
- İlişkili taraflara ticari borçlar	12	869.202	498.648
Diğer borçlar	4	131.684	86.247
Borç karşılıkları	10	1.207.126	1.279.810
Dönem karı vergi yükümlülüğü	11	-	5.034
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	4	804.112	533.288
Türev finansal araçlar		-	84.956
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>541.243</b>	<b>594.565</b>
Ticari borçlar		8.224	8.224
Diğer borçlar	4	458.635	458.635
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		73.354	127.706
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	11	1.030	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>71.785.608</b>	<b>73.358.853</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>71.329.208</b>	<b>72.805.794</b>
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		63.551	54.349
Geçmiş yıllar zararları		(58.751.517)	(51.563.683)
Net dönem zararı		(1.432.001)	(7.134.047)
<b>Azınlık payları</b>		<b>456.400</b>	<b>553.059</b>
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>		<b>103.962.618</b>	<b>104.352.272</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

((Para birimi Türk Lirası ("TL")))

	Notlar	1 Ocak - 31 Mart 2011	1 Ocak - 31 Mart 2010
<b><u>Sürdürülen faaliyetler</u></b>			
Satış gelirleri, net		3.116.335	3.636.851
Satışların maliyeti (-)		(2.599.085)	(3.188.545)
<b>Brüt kar</b>		<b>517.250</b>	<b>448.306</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(349.912)	(626.836)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.177.680)	(670.919)
Diğer faaliyet gelirleri		108.449	53.520
Diğer faaliyet giderleri (-)		(171.550)	(240.315)
<b>Faaliyet (zararı)/karı</b>		<b>(1.073.443)</b>	<b>(1.036.244)</b>
Finansal gelirler		11.178	20.887
Finansal giderler (-)		(458.596)	(152.727)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(1.520.861)</b>	<b>(1.168.084)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	11	<b>(7.799)</b>	<b>(2.505)</b>
Dönem vergi gideri	11	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	11	(7.799)	(2.505)
<b>Dönem zararı</b>		<b>(1.528.660)</b>	<b>(1.170.589)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/(giderler)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>(1.528.660)</b>	<b>(1.170.589)</b>
<b><u>Dönem zararının dağılımı</u></b>			
Azınlık payları		(96.659)	(13.372)
Ana ortaklık payları		(1.432.001)	(1.157.217)