

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2011 - 30.09.2011

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

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 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	14
8 Risk Yönetim Politikaları.....	15
10 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	17
11 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	57
12 Kiralanan Varlıklar.....	61
14 Portföy Sınırlamaları.....	62
16 3 Çeyrek Faaliyetleri Özeti.....	63
15 Diğer.....	64
16 Finansal Tablolar.....	65

Raporun dönemi : 01.01.2011 – 30.09.2011

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

Denetim Kurulu

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11-15. maddelerinde belirtilen yetkilere haizdir. Denetim Kurulu Üyeleri ise ,SPK'nın Seri X No:22 sayılı tebliğinin 25. Maddesi hükümlerinde açıklanan yetkilere sahiptir

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

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

30 Eylül 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, 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 performansıyl,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 performansıyl 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 vizyonuyl uyumlu çerçevede belirlemek;
- Risk-getiri dengesini ,ortaklarımıza en yüksek değeri yaratacak şekilde yönetmek

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2011 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.DECIO	1,00	%0
MURAT KORAY	1,00	%0
TOPLAM	68.200.000,00	% 100

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı 30.09.2011 tarihi itibarıyla % 49 dur.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

2011 yılında dünya ekonomisinde sene başında beklenen aksine ekonomik büyümenin son derece düşük olması ve ABD ile Avrupa'dan ekonomik yavaşlama beklentilerinin oluşması, ülkelerin ekonomik görünümünde bozulmaya yol açmış, özellikle ABD ve AB'de büyümeler durma noktasına yaklaşmıştır. Avrupa Birliği'nde Yunanistan, Portekiz, İrlanda , İspanya ve İtalya kaynaklı borç sorunu dünya ekonomisinde kırılganlığı ve belirsizliği artırmakta ve bunun sonucu olarak artan risk faktörü nedeniyle yatırımlar yavaşlamakta ve hatta durma noktasına gelmiştir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri artırmakta ve buna bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde düşüşler yaşanmaktadır.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarına kalıcı çözümlerin henüz bulunamaması, hem küresel ekonomiyi hemde küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Asya'da ise Japonya yaşanan deprem sonrası oluşan küçülmenin etkisini yılın ikinci yarısında telafi edip , beklenen yüksek büyümeyi sağlayamamıştır. Çin'in büyüme hızında global ekonomilerde görülen olumsuzluklar nedeniyle yavaşlamaya başlamıştır.

ABD ve AB'de ekonomik yavaşlama gayrimenkul ve inşaat sektörünü de karşılıklı olarak olumsuz etkilemektedir. ABD'de inşaat faaliyetleri ikinci çeyrekte bir kıpırdanma göstermesine rağmen zayıf kalmaya devam etmektedir. Ticari gayrimenkul sektöründe de

talep ve fiyatlar durağanlaşmış olup,AB’de inşaat sektöründe küçülme yılın üçüncü çeyreğinde de sürmüştür.

Yılın ikinci ve üçüncü çeyreklerinde ABD ve AB’de reel kesimin beklentileri ile tüketici güveninde hızlı bir bozulma yaşanmakta olup bunun yılın son çeyreğinde etkisini azaltarak olsa da süreceği düşünülmektedir.Çin’de de reel kesim beklentileri uzun bir süre sonra ilk kez bu yıl içinde bozulmaya başlamış ve bu çeyrek bu durum dikkat çekici hale gelerek global ekonomilerde yaşanan olumsuzluğu artırmıştır.Reel kesim ve tüketicilerin beklenti ve güvenlerindeki bozulma ekonomik yavaşlama ile karşılıklı birbirini olumsuz yönde etkilemektedir.

ABD konut sektöründe kriz sonrası görülen toparlanma,yılın birinci çeyrek döneminden itibaren yerini zayıflamaya bırakmıştır.ABD inşaat harcamaları yılın ikinci çeyrek döneminde ilk çeyreğe göre az da olsa artmayı başarmasına rağmen ,üçüncü çeyrekte yeniden durağanlaşmıştır.Avrupa’da ise inşaat sektöründe 15 çeyrek dönemdir süren küçülme 2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde de sürmüştür.

Gelişmiş ülkelerde iktisadi faaliyetlerin yavaşlaması ile ticari gayrimenkul yatırımlarında ve kiralamalara yönelik taleplerde zayıflamayı sürdürmüş,özellikle Çin gibi gelişen ülkelerin de gayrimenkul sektöründeki olası balonları önlemek için getirdiği sınırlamalar nedeniyle ticari gayrimenkul sektöründeki büyüme hızı yalnız ABD ve AB’de değil Asya-Pasifik bölgesinde de yavaşlamıştır.

Ekonomide Süren Güçlü Büyüme , Gayrimenkul Sektöründeki Hızlı Büyüme ve Yatırımlara Olumlu Yansıyor

Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde %11.6 büyüyerek dünyanın en hızlı büyüyen ekonomisi olmuş ve ikinci çeyrek de ise %8.8 büyüme ile Çin’in ardından dünyanın en fazla büyümeyi başarabilen ikinci ülkesi olmuştur.Yılın ilk çeyreğindeki yüksek büyüme hızının ardından dünyanın gelişmiş ülkeleri sadece büyümeyi artırma konusuna odaklanmalarına rağmen ülkemizde yüksek büyümenin getirdiği cari açık ve muhtemel enflasyon beklentisini azaltmak için, ekonomiyi soğutma yönünde yetkililerin önlemler almaya çalışması ekonomik durumumuzun ne kadar kuvvetli ve dünyanın geri kalanından pozitif yönde ne kadar ayrıştığına göstergesi olması açısından son derece dikkat çekici olmuştur.Avrupa borç krizinin global ekonomiyi yeniden durgunluğa sürüklemesi olasılığı oldukça kuvvetlendiğinden üçüncü çeyrekte soğutma önlemleri yerini kontrollü bir büyüme politikasına terk etmiştir.

Yılın ilk yarısında reel kesim beklentileri ile tüketici güven endekslerinde zirve seviyelerine ulaştıktan sonra ,üçüncü çeyrekte yurt dışında yaşanan olumsuz gelişmelere bağlı olarak gevşeme yaşanmaktadır.Konut sektöründe yılın ilk yarısında yapı ruhsatları ve yeni arz ile satışlarda oldukça iyi bir büyüme görülmekle birlikte ,yaz aylarında ciddi bir yavaşlama göze çarpmaktadır;Ticari gayrimenkul sektöründe ise ekonomik faaliyetlerinde gelişmeyle birlikte sene başından bari görülen canlanma üçüncü çeyrek itibarıyla da sürmektedir.

Yapı kullanım izin belgeleri yılın ikinci çeyreğinde 130,171 ile kriz sonrası en yüksek seviyesine ulaşmıştır ve konut başlangıçları için alınan yapı ruhsatları da 160 bin civarlarında gerçekleşerek 2010 yılında başlayan artış ivmesinin 2011 yılının ilk

yarısında da sürdüğünü göstermektedir.Konut kredileri düşük faiz ve güçlü ekonomik faaliyetleri neticesinde yılın ilk yarısında 66.7 milyar TL'ye ulaşarak bir önceki yılın ilk yarısına göre yıllık %36.4 büyüme sağlamıştır ancak yılın üçüncü çeyreğinde konut kredisi kullanımı artan faizler ve yurt dışı piyasalarda yaşanan dalgalanmaların kredi talebini olumsuz etkilemesiyle yavaşlamaya başlamıştır.

Konut satışları ikinci çeyrekte 107,308 olarak gerçekleşerek,beş çeyrek dönem sonra yeniden 100,000 seviyesini geçmeyi başarmıştır.İstanbulda yapılan konut satışları bu dönemde 22,343 olarak gerçekleşmiştir.Üç büyük il dışında kalan yerlerde de konut satışları geçtiğimiz yıla göre artış göstermiş ve bu illerimizde de son sekiz çeyrek dönemin en yüksek satışları gerçekleşmiştir.

Sirketin Faalivette 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 ikinci çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 781 milyon dolar ile 2010 yılı ikinci çeyreğinden sonra son sekiz çeyrekte gerçekleşen en yüksek miktar olmuştur.2011 yılı ikinci çeyreğinde IMKB’de işlem gören GYO sayısı 22’ye yükselmiş ve piyasa değerleri ise 13,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2011 yılının ilk iki çeyreğinde mevcut konut fiyatları sınırlı artış görülmekle birlikte üçüncü çeyrekte bu artış hızının ilk iki çeyreğe göre azaldığı görülmektedir.Yeni konut fiyatları 2011 yılı birinci çeyreğinde 1.4 puan arttıktan sonra ikinci çeyrekte 1.5 puana çıkmış ve üçüncü çeyrekte ise artış 1.3 puan seviyelerinde oluşmuştur.Yeni konutlar içinde 4+1 daire fiyatları yılbaşına göre aynı kalırken,en hızlı yükseliş 6.6 puan ile 2+1 daireler ve 4.2 puan artışla 141 daire fiyatlarında görülmüştür.Konut kiralarda ise durağanlık devam etmekte olup ,yeni konut arzları kira artışını engellemektedir.Konut kiralaları Türkiye genelinde sadece 0.6 puan artmıştır ve kira artışlarının en sınırlı kaldığı ilin İstanbul olduğu görülmektedir.

Tüketicilerin önümüzdeki 12 ay içinde konut satın alma eğilimi ilk çeyrek sonunda 10.42 ile rekor seviyelere çıktıktan sonra ikinci çeyrek sonunda bu artış yerini yeniden gevşemeye bırakarak 9.47 seviyelerine geldikten sonra üçüncü çeyrekte tüketicilerin konut satın alma eğiliminin yeniden yukarıya döndüğü görülmektedir.

Konut kredisi faiz oranları yılın ilk çeyreğinde ortalama aylık % 0.95,ikinci çeyreğinde ortalama aylık % 1.0 olarak gerçekleşirken üçüncü çeyrekte ise ortalama aylık %1.14 olarak gerçekleşmiştir.TCMB politikaları sonucu banka kaynak kullanım maliyetlerindeki artış konut kredisi faiz oranlarını yukarıya çekmiştir ama Merkez Bankasının yeniden genişlemeye yönelik politikaları ve banka munzam karşıklarında yaptığı azaltmaların yılın son çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarını yeniden aşağı çekeceği düşünülmektedir.

Konut kredilerinin vade dağılımında yılın üçüncü çeyreğinde 10 yıl vadeli kredilerin payında önemli bir artış olduğu ve 4-5 yıl ve 6-10 yıl vadeli kredilerin payında sınırlı gerilemeler yaşanırken 10-15 yıl vadeli kredilerin payı %14.4'den %18.2'ye yükselmiştir. Konut kredisi kullanımında vadelerin daha da uzuyor olması sektörün sağlıklı gelişim açısından oldukça olumlu bir gelişmedir.

Tüketici harcamaları yılın ilk iki çeyreğinde hızlı büyümesini sürdürerek rekor seviyelere ulaşmasından sonra yılın üçüncü çeyreğinde ise tüketicilerin güveninde ve genel ekonomiye ilişkin beklentilerde olumsuzluğun etkisiyle bir miktar gevşeme ortaya çıkmıştır.

İç tüketim ve perakende sektöründeki canlılığa bağlı olarak Alışveriş Merkezi (AVM) Yatırımları yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde de devam etmektedir. AVM yatırımları büyük illerin yanı sıra diğer illerde de yaygınlaşarak sürmektedir. Satın alma gücündeki genişleme ve yeni orta sınıfın tüketici tercihleri ile birlikte diğer illerde de AVM yatırımlarının genişlemesi organize perakendenin payının artmasına destek olmaktadır.

2011 yılı üç çeyreğinde AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre %5.2 ve m2 başına kiralanabilir alan endekside %12.8 artış göstermiştir.

2011 yılı bir ve ikinci çeyrekteki hızlı büyüme ve Türkiye'ye yönelik yabancı ilgisinin artarak sürmesi ile birlikte İstanbul ofis piyasası yılın ikinci çeyreğinde de hareketliliğini sürdürmüştür. Kriz sonrası tasarruf amaçlı yer değişimi talebi yerini büyük metrekare kullanıcıları yabancı firmaların talebine ve yine orta ölçekli Türk firmalarının talebine bırakmıştır. Ekonomik büyüme ve İstanbul'un bölgesel merkez işlevi ile ofis piyasası hareketliliğini sürdürmektedir. Yeni ofis arzlarının kısa sürede kiralama talebi ile karşılaştığı ve dolmakta olduğu görülmektedir.

Lojistik piyasası ekonomide görülen hızlı büyümeye rağmen 2011 yılını kısmen durağan geçirmiş ve lojistik piyasası faaliyetleri sınırlı kalmıştır. Kiracı talebinde görülen iyileşmeye rağmen yeni kiralamalar zayıf gerçekleşmiştir. İstanbul lojistik piyasasında ise aylık ortalama kira bedelleri Avrupa yakasında 6-7 dolar ve Asya yakasında ise 5.5-7 dolar arasında gerçekleşmiştir. Yılın geri kalanında ise özellikle perakende sektöründeki düzenlemelere bağlı olarak lojistik alan talebinde artış olacağı öngörülmektedir.

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 etmektedir.

Mali Tablolar

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

Satışlar

Konsolide net ciro TL 14,674,645 olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 30.09.2011 tarihi itibariyle TL 35,176,610 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2011-09 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dip notlarında verilmiştir

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 30.09.2011 tarihi itibariyle 101.040 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide solo toplam aktif büyüklüğü ise aynı dönemde 111.903 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri :30.09.2011 tarihinde pay başına toplam aktif değeri 2,80 TL olmuştur

Temel Rasyolar

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Brüt kar marjı	% 12.17	% 14.06
Net İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 69.34	% 73.52
Cari Oran	2.18	2.77
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 53.31	% 37.54
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 33.49	% 26.4

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2011-09 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablo dip notlarında verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 30.09.2011 tarihi itibariyle 101.040 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Toplam Aktif değer büyüklüğü ise 30.09.2011 tarihinde 111.903 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pay başına net aktif değeri 2011-09 aylık dönemde pay başına toplam aktif değeri 2,80 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %42'si gayrimenkul sektöründeki yatırımlardan oluşmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %4 arsa , %38'i ise Gayrimenkuller, Gayrimenkule dayalı projeler ve Gayrimenkule dayalı haklardan oluşmaktadır.

Şirketin Uyguladığı Temettü Politikası

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas mukavelemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurulda belirlenmektedir. Kar dağıtım politikası ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen detayları içeren yıllık kar dağıtım önerisi faaliyet raporunda yer almakta, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta, ayrıca kar dağıtım tarihçesi ve sermaye artırımlarına ilişkin detaylı bilgiler ile birlikte şirketimizin internet sitesinde kamuya duyurulmaktadır.

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile esas mukavelemizin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır.

İlke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabılır dönem karı" nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır.

Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak karın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kar dağıtımını yapılmaz. Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Şirketimizin kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur.

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 30.09.2011 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 14 kişidir. Şirketimizin 30.09.2011 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 122,641 TL'dir.

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

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 senesinde 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 (i) 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.”

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim kavramı ortaya çıkmasından itibaren şirketimiz tarafından yakından takip edilmekte olup, bu evrensel prensipler başlangıcından itibaren başarıyla uygulanmaya çalışılmakta ve şirket kültürünün bir parçası haline getirerek azami oranda uygulanması sağlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 04.07.2003 tarih ve 35/835 sayılı kararı ile kabul edilen ve Temmuz 2003’de kamuya ilk olarak açıklanan , Mayıs 2005’te revize edilen ve 11.10.2011 tarihli Seri:IV 54 No’lu Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ ile ‘Kurumsal Yönetim İlkeleri’ şirketimiz tarafından ilk andan itibaren benimsenmiş ve bu evrensel prensiplerin eksiksiz uygulanmasına çalışılmıştır. Şirketimiz kurumsal yönetimin temelini oluşturan, i) Şeffaflık, ii) Adillik, iii) Hesap Verilebilirlik, iv) Sorumluluk prensiplerine uymayı kendine ilke edinmiştir.

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

Yapı Kredi Koray Kurumsal Yönetim ilkelerine tam uyumun önemine inanmakta ve şirketlerin yönetim kalitelerinin artması, risklerinin kontrol edilebilmesi ile özellikle sermaye piyasasında kredibilitenin ve saygınlığın artmasını sağladığını düşünmektedir.

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

Şirket Etik Kuralları

Yapı Kredi Koray GYO ,faaliyetlerinin optimum şekilde yönetilmesini ve ortaklarına düzenli ve sürdürülebilir yüksek bir getiri sağlamayı hedeflemektedir. Şirket çalışanları ile bu hedefi gerçekleştirirken aşağıda yer alan etik kurallara uyma konusunda azami dikkat gösterir.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.,

- Niteliği ve faaliyeti gereği bağlantılı olduğu her türlü hukuki sınırlamalara ve mevzuata uyar.
- Faaliyetlerini eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik, sorumluluk ilkelerinin çerçevesinde yürütür.

- Şirket ile ilgili menfaat sahiplerinin haklarına saygı duyar, onları korur, şirketin durumu hakkında gerektiği şekilde bilgilendirilmelerini sağlar.
- Çıkar çatışmalarına engel olacak her türlü önlemi alır.
- Şirketin hazırladığı, kamuya açıkladığı ve düzenleyici otoritelere sunduğu verilerin tamamen doğru, eksiksiz ve anlaşılabilir olması ve zamanında açıklanması konusunda azami gayreti sarf eder.
- Şirket, ürünleri ve operasyonları ile güvenlik, çevre ve sağlık konularında ilgili tüm kanun ve yönetmeliklere bağlı kalacağını taahhüt eder.
- Şirket her çalışanını şirket bünyesinde eşit kabul eder, adil ve güvenli bir çalışma ortamı sağlar.
- Çalışanlarının kişilik onurlarını ve yasalarla tanınmış haklarını korur.
- Yapı Kredi Koray çalışma prensipleri, başkalarına saygılı olmayı, iş yerinde ve saatlerinde alkol ve uyuşturucu madde kullanmamayı, iş yeri güvenliğini sağlamayı, çalışma barışına yardımcı bir ortam oluşturmayı gerektirir.

ÇALIŞANLAR;

- Yasalara ve şirket içi düzenlemelere uygun davranırlar.
- Yapı Kredi Koray adını ve saygınlığını benimser ve korurlar.
- Birbirleriyle, astlarıyla ve üstleriyle olan ilişkilerinde ölçülü ve dikkatli davranırlar.
- Menfaat teminine ve/veya çıkar çatışmasına neden olabilecek ilişkilerden kaçınırlar.
- Mesleki bilgi ve deneyimlerini artırma ve kendilerini geliştirme hususunda devamlı gayret gösterirler.
- Şirkete ait sır olabilecek nitelikteki bilgileri saklama yükümlülüğünün bilincindedirler.
- Şirket malvarlığı ve kaynaklarının doğru kullanımı konusunda hassasiyet gösterirler.
- Etik kurallara aykırı herhangi bir durumda yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler.
- Şirket hedef ve stratejilerine ulaşmak için, işlerinin bir parçası olarak rakiplerle ilgili bilgi toplarken Yapı kredi Koray'ın ortak değerlerini ve iş ahlakı ilkelerini dikkate alır.

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 öngörülemesliğine 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 Hazırun Cetveli www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

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

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

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

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

Değerlemenin Amacı ve Kapsamı

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

Değerlemesi Yapılan Şirket Hakkında Bilgi

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

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

Şirketin Gelirleri ve Temettü Ödeyebilme Kapasitesi

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

Şirket Değerleme Yaklaşım ve Yöntemleri

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

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

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

Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

Defter Değeri Yöntemi

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

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

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

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

Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi

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

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

Değerlenen Gayrimenkul	Sahiplik	Değerleyen	Değerleme Tarihi	Piyasa Değeri
	Gelişim	Vektör Gayrimenkul		14.094.64
Riva Arazileri - Göllü	Gayrimenkul	Değerleme A.Ş	14.12.2010	1 TL
	Gelişim	Vektör Gayrimenkul		39.374.43
Riva Arazileri - Doğu	Gayrimenkul	Değerleme A.Ş	14.12.2010	6 TL
				-
Riva Arazileri - Doğu (3017 ve 3028 parseller)	Yapı Kredi	Vektör Gayrimenkul		8.794.452
	Koray GYO	Değerleme A.Ş	14.12.2010	TL
				44.674.62
				5 TL

2011/3

2011/3

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

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

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

Sonuç

Çalışmalarımız sonucunda ulaşılan 31.03.2011 tarihli şirket değeri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir

Özvarlık Defter Değeri	66.585.606 TL
Düzeltilmiş Özvarlık Değeri	52.030.319 TL

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

Kağıthane OfisPark:

Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.12.2010 tarihinde, 2010A424 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no'lu "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün, 6. katında yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no'lu ve 7 katında yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no'lu "Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin 20.12.2010 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu tebliği hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.12.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

AÇIK ADRES:	Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi, Kağıthane Ofis Park, Kat:6-7, 31-32 No'lu Bağımsız Bölümler, Kağıthane/ İSTANBUL.	
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (400811)	Coşkun KANBEROĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400103)
RAPORU TALEP EDEN:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	2 Bodrum+ Zemin+ 7 Normal Kattan Oluşan Plazada 2 Adet Ofis Katı	
TAPU BİLGİLERİ:	KAYIT	İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no'lu "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulün, 6. katında yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no'lu ve 7 katında yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no'lu "Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuller.
İMAR DURUMU:	Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu 12648 no'lu parsel "16.06.2007" tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında;	

	<ul style="list-style-type: none"> • “Ticaret Alanı”nda kalmaktadır. • H:Serbestir. • İnşaat Nizamı: Blok Nizam’dır.
20.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)	5.546.000.- TL (Beşmilyonbeşyüzkırkaltıbin.-TürkLirası)
	3.648.000.-USD (Üçmilyonaltıyüzkırksekizbin.-AmerikanDoları)
20.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)	6.544.000.-TL (Altımilyonbeşyüzkırkdörtbin.-TürkLirası)
	4.305.000.-USD (Dörtmilyonüçyüzbeşbin.- Amerikan Doları) *1 USD=1,52 TL kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: İstanbul	İstanbul
İlçesi	: Kağıthane	Kağıthane
Bucağı	: -	-
Mahallesi	: Merkez	Merkez
Köyü	: -	-
Sokağı	: -	-
Mevkii	: -	-
Yüzölçümü	: 14.235,30 m ²	14.235,30 m ²
Pafta No.	: 6	6
Ada No.	: -	-
Parsel No.	: 12648	12648
Ana Gayrimenkul Vasfi	: Arsa	Arsa
Bağımsız Bölüm No.	: 31	32
Bağımsız Bölüm Niteliği	: Ofis	Ofis
Kat No.	: 6	7
Arsa Payı	: 25448/1581700	25448/1581700
Sahibi	: Tekfen Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Tekfen Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Hissesi	: Tam	Tam

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü’nde, 17.12.2010 tarih, saat 10:00 itibariyle yapılan incelemede alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken yer alan hak ve sınırlamalar;

31 ve 32 no’lu bağımsız bölüm:

Şerhler Hanesinde;

- 08.07.1986 tarih, 2822 yevmiye no. ile TEK lehine kira şerhi bulunmaktadır.
- 08.12.2009 tarih, 18420 yevmiye no. ile TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- 19.10.2010 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

*Ana gayrimenkul üzerinde 21.10.2010 tarih, 12188 yev. no ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

*Taşınmazların rehinler hanesinde herhangi bir kayıda rastlanmamıştır.

İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 12648 no'lu parsel 16.06.2007 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında;

- "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.
- H:Serbestir.
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.
- 20.02.2002 tarihli Kağıthane Belediyesi imar alanları ve yerleşime uygunluk haritaları ve onanlı raporda ÖA1 (Önemli Alan 1) bölgesinde kalmakta olup projelendirme aşamasında zemin etüt raporu alınacaktır.

Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu B blok'a ait 02.07.2010 tarih, 3/66 sayılı 24 adet 7.414, 49 m² ofis, 8 adet 1.346,93 m² mağaza ve 8.251,8 m² ortak alan olmak üzere toplam 32 bağımsız bölüm ve 17.013,22 m² kapalı alan için düzenlenmiş "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kağıthane Ofis Park'a ait; 04.03.2010 tarihli, 12913 sayılı toplam 4 blok, 55.327,40 m² inşaat alanı için düzenlenmiş onaylı "**Mimari Projesi**" bulunmaktadır.

Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bağımsız bölümlerin değeri için emsal karşılaştırma ve direk kapitalizasyon yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Adil Piyasa Değeri Takdiri

KAT NO	B.BÖLÜM NO	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (USD/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
6	31	579,11	3.100	1.795.241	2.728.766

7	32	579,11	3.200	1.853.152	2.816.791
TOPLAM DEĞER				3.648.393	5.545.557
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				3.648.000	5.546.000

Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira geliri ve direkt kapitalizasyon oranı aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA (USD/m ² /ay)	AYLIK KİRA (USD/ay)	YILLIK KİRA (USD/yıl)	KAP. ORANI	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
6	31	579,11	17,00	9.844,87	118.138,44	0,07	1.687.692,00	2.565.291,84
7	32	579,11	18,00	10.423,98	125.087,76	0,07	1.786.968,00	2.716.191,36
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ							3.474.660,00	5.281.483,20
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ							3.475.000,00	5.281.000,00

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemi yaklaşımı ile bulunan değer olan **5.546.000,00 TL (Beşmilyonbeşyüzkırkaltıbin.-TürkLirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve soka cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Üll dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no’lu “Arsa” vasıflı ana gayrimenkulün, B-2 blok, 6. katta yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no’lu ve B-2 blok 7. katta yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no’lu “Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

20.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)	5.546.000.- TL (Beşmilyonbeşyüzkırkaltıbin.-TürkLirası)
	3.648.000.-USD (Üçmilyonalıtyüzkırksekizbin.-AmerikanDoları)

Beyaz Konaklar:

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.’nin 13.05.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.05.2011 tarihinde, 2011A209 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk Köyü, Çeşmebaşı mevki, 3 pafta, 135 ada, 2 parsel no’lu, 7.298,49 m² yüzölçümüne sahip, “Betonarme Beş Katlı Beş Blok

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 6 pafta, 12648 parsel no’lu “Arsa” vasıflı ana gayrimenkulün, B-2 blok, 6. katta yer alan, 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 31 bağımsız bölüm no’lu ve B-2 blok 7. katta yer alan 25448/1581700 arsa paylı, ofis nitelikli, 32 bağımsız bölüm no’lu “Tefken Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

20.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)	6.544.000.-TL (Altımilyonbeşyüzkırkdörtbin.-TürkLirası)
	4.305.000.-USD (Dörtmilyonüçyüzbeşbin.- Amerikan Doları)

ve Sosyal Tesis” vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan, 160/8900 arsa paylı, 4 Blok 52 bağımsız bölüm no’lu, “Mesken” nitelikli, “Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.” mülkiyetindeki taşınmazın 25.05.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.05.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.05.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte

gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul		
İlçesi	:	Eyüp		
Mahallesi	:	-		
Köyü	:	Göktürk		
Mevkii	:	Çeşmebaşı		
Pafta No.	:	3		
Ada No.	:	135		
Parsel No.	:	2		
Ana Gay. Yüzölçümü	:	7.298,49 m ²		
Ana Gay. Niteliği	:	Betonarme Beş Katlı Beş Blok ve Sosyal Tesis		
Bağımsız Bölüm No		Arsa Payı	Niteliği	Maliki
52		160/8900	Mesken	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Eyüp Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.05.2011 tarih, saat 12:00 itibariyle yapılan incelemede alınan bilgilere ve ekte sunulan 12.05.2011 tarihli takyidat belgesine göre;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı bulunmaktadır. (09.01.2004 tarih ile)

Şerhler Hanesinde;

- Bedaş lehine 99 yıllığı 1-TL'sından kira şerhi vardır. (28.07.2004 tarih ve 6886 yevmiye no ile)

Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirilenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Eyüp Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.05.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan 24.05.2011 tarihli imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz, 19.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Göktürk Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut + Ticaret Alanı"nda kalmaktadır

Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul Caddesi, Beyaz Konaklar Sitesi, 4 Blok, No:52, Göktürk/ Eyüp/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için, Piyalebaşı Bağlantı Yolu üzerinden Hasdal-Okmeydanı bağlantısı takip edilir. Bağlantı Yolu boyunca Nurtepe Viyadüğü üzerinden devam edilir. Nurtepe Viyadüğü bitiminde Hasdal Kavşağı yönünde sola dönülür. Hasdal Kavşağı'ndan Hasdal-Kemberburgaz/D100 yönündeki ikinci çıkışa girilir. Hasdal-Kemberburgaz yolu üzerinde ilerlenerek İstanbul Caddesi konumunda sola dönülür. Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul Caddesi, Beyaz Konaklar Sitesi, 4. Blok, No:52 adresinde yer alan bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı Beyaz Konaklar Sitesi'nin İstanbul Caddesi'ne yaklaşık 82 m., Çeşmebaşı Caddesi'ne yaklaşık 70 m. cephesi bulunmaktadır. Söz konusu Beyaz Konaklar Sitesi içerisinde 1 No'lu Blok, 2 No'lu Blok, 3-4 No'lu bitişik Bloklar olmak üzere toplam 4 adet konut bloğu ve ticari ünitelerin yer aldığı 5 No'lu Blok yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı site içerisinde bir adet açık havuz, açık ve kapalı otopark alanları, sosyal tesis olarak adlandırılan cafeteria binası bulunmaktadır. Değerleme konusu 52 no'lu bağımsız bölümün yer aldığı 135 ada, 2 no'lu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup, parselin geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekli bulunmaktadır. Konu parselin yer aldığı sitenin sınırları duvar ile çevrilidir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu bağımsız bölümün konumu, imar durumu, bulunduğu konut sitesi çevresindeki fonksiyonlar ve çevrelerinde pek çok konut sitesinin bulunuyor olması, altyapısının tamamlanmış olması, taşınmazların ulaşılabilirliğinin yüksek olması, taşınmazların hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış ve söz konusu taşınmazların değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak 52 no'lu bağımsız bölümün brüt alanına göre satış değeri **2.400 USD/m²** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (USD/m ²)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
52 No'lu Bağımsız Bölüm	188,00	2.400	451.200,00	712.896,00
TOPLAM DEĞER				712.896,00
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			451.000,00	713.000,00

Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir

düzeyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Gayrimenkulün aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşığıdaki gibi takdir edilmiştir.

Taşınmaz	Brüt Alan(m ²)	BİRİM KİRA (USD/m ² /ay)	AYLIK KİRA (USD/ay)	YILLIK KİRA (USD/yıl)	KAP. ORANI	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
52 No'lu Bağımsız Bölüm	188,00	8,00	1.504,00	18.048,00	0,045	401.066,67	633.685,33
TOPLAM ADİL PİYASA DEğERİ						401.066,67	633.685,33
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEğERİ						401.000,00	634.000,00

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **713.000.-TL (Yediyüzonüçbin.-Türk Lirası)**, direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer **634.000.-TL (Altıyüzotuzdörtbin.-TürkLirası)**'dır.

Taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre yeterli sayıda emsaller üzerinden değerlerinin tespit edilebilmesi ile elde edilen verilerin daha sağlıklı olması ve gerçeği daha iyi yansıması nedeniyle değerleme konusu taşınmazın adil piyasa satış değeri olarak **713.000.-TL (Yediyüzonüçbin.-TürkLirası)**, nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşığıdaki gibi takdir edilmiştir.

25.05.2011 TARİHİ İTİBARI İLE ADİL PİYASA DEğERİ (KDV HARİÇ)

713.000- TL
(Yediyüzonüçbin.-TürkLirası)

451.000- USD
(Dörtüzellibirbin.-Amerikan Doları)

25.05.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEğERİ (KDV Dahil)

720.000- TL
(Yediyüzyirmibin.-TürkLirası)

456.000- USD
(Dörtüzellialtbin.-Amerikan Doları)

Levent Loft Bahçe:

AÇIK ADRES:	Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Cad., Levent Loft Bahçe, 23, 28, 43, 51, 76 No'lu Bağımsız Bölümler, Şişli- İstanbul	
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı/Müdür (400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)
RAPORU TALEP EDEN:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	90 no'lu parsel üzerinde, Levent Loft Bahçe residence projesinde yer alan beş adet konut kullanımlı bağımsız bölüm.	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.	
İMAR DURUMU:	Taşınmazların imar durumları raporun "4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.	
TAŞINMAZLARIN 21.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV hariç)	4.922.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzyirmiikibin.-TürkLirası)	
	3.175.000. -USD (Üçmilyonyüzyetmişbeşbin.-Amerikan Doları)	
TAŞINMAZLARIN 21.12.2010 TARİHLİ ADİL PİYASA SATIŞ DEĞERİ (KDV dahil)	4.971.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzyetmişbirbin.-Türk Lirası)	
	3.207.000.-USD (Üçmilyonikiyüzyedibin.-Amerikan Doları) 1 USD=1,55TL kabul edilmiştir.	

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.11.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.12.2010 tarihinde, 2010REV410 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

Rapor Türü

Bu rapor; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu arsa üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe binasında bulunan, 5. kat 23 nolu, 6. kat 28 nolu, 10. kat 43 nolu, 12. kat 51 nolu ve 18. kat 76 nolu "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümler için hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.12.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 13.12.2010 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre;

İmar Durumu:

Taşınmazlar, 26.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmaktadır.

- “Ticaret” alanı lejandına sahiptir.
- H: serbesttir.
- İnşaat nizamı: “Ayrık Nizam”dır.
- Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla maksimum taks: 0.35, minimum taks: 0.25; zemin katlar için maksimum taks: 0.5, minimum taks: 0.35'tir.

Ruhsat Bilgieri:

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz için; söz konusu taşınmazın arşiv dosyasında, toplam 5000,5 m² kapalı alan için, Şişli Belediye İmar Müdürlüğü tarafından 03.08.2007 tarihinde onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz için; toplam 17.990 m² kapalı alan için, 09.08.2007 tarihli ve 1/ 92 numaralı “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz için, toplam 17.990 m² kapalı alan için, 04.02.2009 tarihli “**Yapı Kullanma İzin Belgesi**” bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu arsa üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe'deki 23, 28, 43, 51, 76 bağımsız bölüm numaralı dairelerdir. Bağımsız bölümler sırası ile 5, 6, 10, 12 ve 18 . katlarda yer almaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgene yakın bir parsel üzerinde yer almakta olup, söz konusu taşınmazın doğusunda Büyükdere Caddesi, güneyinde Talatpaşa Caddesi yer almaktadır.

Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Konu bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmazın bulunduğu yer, taşınmazların yer aldığı Levent Loft Rezidans'ın biliniyor olması, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, Büyükdere Caddesi'nde bulunmaları, prestijli rezidenslara olan yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Mevcut Durum:

Taşınmaz	Satılan Alan	Birim Değer	Toplam Değer	Toplam Değer
5.kat-23 No'lu Bağımsız	120	4.250	510.000,00	790.500,00
6. kat-28 No'lu Bağımsız	145	5.250	761.250,00	1.179.937,50
10.kat-43 No'lu Bağımsız	100	5.000	500.000,00	775.000,00
12.kat-51 No'lu Bağımsız	120	5.850	702.000,00	1.088.100,00
18. kat-76 No'lu Bağımsız	120	5.850	702.000,00	1.088.100,00
TOPLAM DEĞER			3.175.250,00	4.921.637,50
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			3.175.000,00	4.922.000,00

Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Mevcut Durum:

Kat	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira (USD/m ² /ay)	Aylık Kira (USD/ay)	Yıllık Kira (USD/yıl)	Kap. Oranı	Satış Fiyatı (USD)	Satış Fiyatı (TL)
5.kat-23 No'lu Bağımsız Bölüm	120	20,00	2.400,00	28.800,00	0,06	480.000,00	744.000,00
6. kat-28 No'lu Bağımsız Bölüm	145	23,00	3.335,00	40.020,00	0,06	667.000,00	1.033.850,00
10.kat-43 No'lu Bağımsız Bölüm	100	22,00	2.200,00	26.400,00	0,06	440.000,00	682.000,00
12.kat-51 No'lu Bağımsız Bölüm	120	25,00	3.000,00	36.000,00	0,06	600.000,00	930.000,00
18. kat-76 No'lu Bağımsız Bölüm	120	25,00	3.000,00	36.000,00	0,06	600.000,00	930.000,00
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ						2.787.000,00	4.319.850,00
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ						2.787.000,00	4.320.000,00

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede emsal karşılaştırma analizi yöntemiyle bulunan değer **4.922.000.-TL**

(Dörtmilyondokuzyüzyirmiikibin.-TürkLirası), direkt kapitalizasyon analizi yöntemiyle bulunan değer **4.320.000.-TL (Dörtmilyonüçyüzyirmibin.-TürkLirası)**'dir.

Taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre yeterli sayıda emsaller üzerinden değerlerinin tespit edilebilmesi ile elde edilen verilerin daha sağlıklı olması ve gerçeği daha iyi yansıtması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın adil piyasa satış değeri olarak **4.922.000.-TL (Dörtmilyondokuzyüzyirmiikibin.-TürkLirası)**, nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Bomonti Apartman:

AÇIK ADRES:	Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Feriköy Fırını Sokak Bomonti- Şişli/ İSTANBUL.	
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsniye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400101)
RAPORU TALEP EDEN:	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	İnşaatı devam eden 9 Adet Bağımsız Bölüm	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun "4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.	
İMAR DURUMU:	Değerleme konusu taşınmazlar, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. <ul style="list-style-type: none">• "Merkezi İş Alanları" lejandına sahiptir.• İnşaat nizamı: "Blok Nizam"dır.• Plan Notları ve Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.• H_{max}= 18,50 m	
İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	5.478.000.-TL (Beşmilyondörtüzyetmişsekizbin-Yeni Türk lirası)	
	3.652.000.-USD (Üçmilyonaltıyüzeikiikibin - Amerikan Doları) 1 USD=1,50- TL kabul edilmiştir.	
İNŞAAT AŞAMASINDAKİ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	5.533.000.-TL (Beşmilyonbeşyüzotuzüçbin-Yeni Türk lirası)	
	3.688.000.-USD (Üçmilyonaltıyüzseksensekizbin - Amerikan Doları) 1 USD=1,50- TL kabul edilmiştir.	

Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 26.11.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2010 tarihinde, 2010REV404 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

Rapor Türü

Bu rapor; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m² yüzölçümüne sahip, Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 9 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

Kat No.	B.B.No.	Nitelik	Arsa Payı	Malik
1	17	Mesken	11/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	34	Mesken	11/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	35	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	39	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	42	Mesken	12/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	56	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	69	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	75	Mesken	9/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	81	Mesken	12/1250	Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 31.12.2010 tarih, saat 09:30 itibarıyla yapılan incelemede alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir hak ve sınırlama olmadığı tespit edilmiştir. 11.11.2010 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirilmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2010 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parselde ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir:

İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, “Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmaktadır.

- “Merkez İş Alanları” lejandına sahiptir.
- İnşaat nizamı: “Blok Nizam”dır.
- Plan Notları ve Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.
- $H_{max} = 18.50$ m.

Ruhsat Bilgileri:

- Değerleme konusu arsa üzerinde bulunan bina inşaatı için; toplam 19.141,88 m² kapalı alana sahip, 22.03.2010 tarihli ve 09/3-46 numaralı “**Yapı Ruhsatı**” bulunmaktadır.
- Değerleme konusu arsa üzerinde bulunan bina inşaatına ait; 4 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı katından oluşan, 25.11.2009 tarih ve 659 proje no'lu onaylı mimari projesi mevcuttur.

Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme yapılırken; değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumlu benzer yapılaşma koşullarına sahip taşınmazların satış fiyatları araştırılmış, taşınmazların, konumu, imar durumu, manzarası, taşınmazın konumlandığı bölgenin gelişim potansiyeli, bağlantı yollarına, Dolmabahçe- Bomonti Tüneli'ne ve ana arterlere göre durumu, gibi kriterler göz önüne alınarak satış rakamı belirlenmiştir. yapılaşma hakları, ekonominin ve gayrimenkul piyasasının içinde bulunduğu şartlar dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri yapılırken, taşınmazların inşaat faaliyeti bittikten sonra, Yapı Ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olacağı öngörülerek, her bir bağımsız bölüme değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

B.B. NO	KAT	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (USD/m ²)	SATIŞ FİYATI (USD)	SATIŞ FİYATI (TL)
17	1	131,58	3.570,0	469.740,60	704.610,90
34	2	129,93	3.465,0	450.207,45	675.311,18
35	2	94,27	3.570,0	336.543,90	504.815,85
39	2	93,71	3.570,0	334.544,70	501.817,05
42	2	138,47	3.465,0	479.798,55	719.697,83
56	3	93,71	3.675,0	344.384,25	516.576,38

69	4	92,68	3.675,0	340.599,00	510.898,50
75	4	103,11	3.622,5	373.515,98	560.273,96
81	4	150,88	3.465,0	522.799,20	784.198,80
TOPLAM			3.652.133,63	5.478.200,44	
Yaklaşık Toplam			3.652.000,00	5.478.000,00	

B.B. NO	KAT	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA (TL/m ² /ay)	KİRA (TL/ay)
17	1	131,58	19,00 TL	2.500,02 TL
34	2	129,93	19,00 TL	2.468,67 TL
35	2	94,27	21,00 TL	1.979,67 TL
39	2	93,71	21,00 TL	1.967,91 TL
42	2	138,47	19,00 TL	2.630,93 TL
56	3	93,71	22,00 TL	2.061,62 TL
69	4	92,68	22,00 TL	2.038,96 TL
75	4	103,11	22,00 TL	2.268,42 TL
81	4	150,88	19,00 TL	2.861,02 TL

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi:

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin adil piyasa değerleri, proje tamamlandığında yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olacağı öngörülmüştür. Emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ile bulunan değeri olan **5.478.000.-TL (Beşmilyondörtüzyetmişsekizbin.-TürkLirası)** “taşınmazların tamamlanması durumundaki adil piyasa satış değeri olarak takdir edilmiştir

Narmanlı Han :

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 13.12.2010
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no’lu; 2.642,50 m ² arsa alanlı “Apartman, Yazıhane, Mağazalar” nitelikli gayrimenkulde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 540/3600 hissenin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEME TARİHİ

: 26.11.2010

RAPORUN KURUL

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA

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

DEĞERLEME AMACIYLA**HAZIRLANIP****HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN****AÇIKLAMA****DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN
BİLGİ**

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

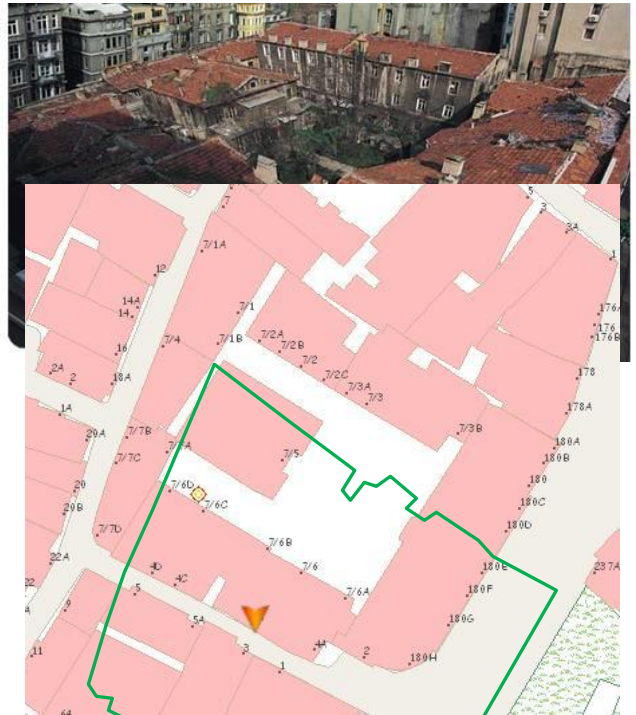
GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz (Narmanlı Han), İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi tünel kısmında, İsveç Başkonsolosluğu karşısında, Ziraat Bankası Sanat Galerisi bitişiğinde yer almaktadır. Galata Antik Otel ve Beyoğlu Belediye Binası'na 118 m mesafededir. 3 yola cephesi bulunmaktadır. (İstiklal Caddesi, Müeyyet Sokak, Sofyalı Sokak). Metro ve tramvay durağına yürüme mesafesindedir. İstiklal Caddesi, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun merkezi sayılabilir. Cadde boyunca mağazalar sıralanmaktadır. Alışveriş için ideal bir mekan olmanın yanı sıra sinemaları, kitapçıları, sergi alanları, tiyatroları ve mevcut mimarisi ile bir kültür merkezidir. İrili ufaklı kitapçılar, sinemalar, barlar, cafeler, eğlenilebilecek çok sayıda mekanı da içerisinde barındırmaktadır. Cadde, pnömatisik dubalarla araç trafiğine kapatılmış ve cadde boyunca nostaljik tramvay hizmeti sunulmuştur. Yaya sirkülasyonu yoğun olan cadde, eğlence-turizm- ticari-perakende fonksiyonlu olarak gelişmiştir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 1 pafta, 310 ada, 1 parselde, 2.642,50 m² yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan; apartman, yazıhane, mağazalar olarak tapuya kayıtlı, tarihi Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu) olarak bilinen tescilli binadır.

- Narmanlı Han İnşa tarihi:1843
- Mimarı: İtalyan mimar, Giuseppe Fossati



- 1800'lü yılların sonlarında Rus Elçiliği'nin hizmet binaları olarak inşa edilen Narmanlı Han, 20. yüzyıl başlarına kadar çeşitli eklemelerle genişletilmiştir. 1933'te Narmanlı ailesine satılan binalar, daha sonra mağaza, büro, konut ve sanat atölyesi olarak kullanılmıştır. Binada yaşamış olanlar arasında Ahmet Hamdi Tanpınar, Aliye Berger ve Bedri Rahmi Eyüboğlu gibi sanat ve yazın hayatının ünlü isimleri de yer almaktadır
- Han'ın İstiklal Caddesi'ne bakan kısmın zemin katı ile Han giriş kısmı mevcutta tadilatı yapılmış ve kiraya verilmiştir, geriye kalan kısımlar harap vaziyettedir. Koruma Kurulu'nun, izin verdiği ölçüde, yeniden inşa veya esaslı tadilatın yapılması gerekmektedir.
- Han 5 bloktan oluşmaktadır. 3 yola cephesi bulunmaktadır.
- A-Blok, İstiklal Caddesi, B-Blok Müeyyet Sokak, C-Blok Sofyalı Sokak cephelidir.
- D-Blok yan parseldeki taşınmaz ile bitişik, E-blok avlu içerisine bakmaktadır.
- 3 cepheden de Han'a giriş bulunmaktadır. (mevcutta girişler kapatılmıştır.)
- Hanın girişi A Blok'ta bulunan ve İstiklal Caddesi ile avluyu birbirine bağlayan kapı ile sağlanmaktadır.
- 5 bloktan oluşan Han, toplam kapalı alanı 5.557,70 m²'dir.
- Yığma kagir tarzında inşa edilmiştir.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile düz bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisindedir.

TAPU KAYITLARI

1 PAFTA 310 ADA 1 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEYOĞLU
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: ASMALIMESCİT
SOKAĞI	: İSTİKLAL CAD. İSVEÇ
SINIRI	: PLANI GİBİDİR
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: 310
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.642,50 m ²
NİTELİĞİ	: APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR
YEVMIYE NO	: 3537
CİLT NO	: 1
SAHİFE NO	: 143
MALİK	: YAPI KREDİ KORAY GYO.....540/3600 FETHİYE MELİKE NARMANLI.....340/3600 HÜNKAR BİLGE ALKOR.....340/3600 İBRAHİM HİLMİ NARMANLI.....255/3600 ZELİHA LEYLA KOTAN.....255/3600 NECLA AKSOY.....255/3600 HALİL FAHRİ NARMANLI.....255/3600

	AYŞE HALE BOZKURT.....	170/3600
	ZEYNEP HÜMA NOYAN.....	170/3600
	ABDULEHAT GERAY BİLİMER.....	170/3600
	HATİCE ÜLKER GERMEN.....	170/3600
	FATMA İNCİ BİLİMER.....	170/3600
	AMİNE NUR BİLİMER.....	170/3600
	HATİRA TUAN NARMANLI.....	85/3600
	SITKI HALUK NARMANLI.....	255/3600

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Bulunan Değer YKK GYO Hissesi İçin: 6.694.580 TL
İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemine Göre YKK GYO Hissesi İçin: 6.548.874 TL
(nihai değer 6.585.000 TL olarak takdir edilmiştir.)

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

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

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

Taşınmaz, eski eser niteliğine sahiptir. 1957 yılı öncesine ait yapı olduğundan, imar affi kanunu hükümlerince iskanlı olarak kabul edilmektedir. “Apartman, Yazıhane, Mağazalar” olarak cins tashihi yapılmıştır. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 14.01.2009 tarih 2322 sayı ile rölöve ve analiz paftaları uygun bulunmuştur. 09.07.2009 tarih 2775 sayı ile A-Blok koruma grubu: I, diğer bloklar koruma grubu:II olarak belirlenmiş, sistem detayı ve nokta detayları uygun bulunmuştur.

SONUÇ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer, “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” ile verilmiştir.

Narmanlı Han	Yapı Alan (m ²)	Birim Satış Değeri KDV Hariç (TL/m ²)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (USD)

310 Ada 1 Parsel Değeri (Arsa+Yapı)	5.557,70	7.900	43.905.830	51.808.879	29.484.810
Yapı Kredi Koray GYO 540/3600 Hisse Değeri			6.585.000	7.771.332	4.422.721

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; **6.585.000 TL**(Altmilyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(26.11. 2010 T.C.M.B Dolar Kuru=1,4891 TL)

Ankara – Ankara :

RAPOR BİLGİLERİ:

RAPORUN TARİHİ : 14.12.2010

RAPORUN TÜRÜ VE AMACI : Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün, taşınmazın piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır.

DEĞERLEME TARİHİ : 06.12.2010

RAPORUN KURUL

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK)

DEĞERLEME AMACIYLA

12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de

HAZIRLANIP

yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN

belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde

AÇIKLAMA

hazırlanmıştır.

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN
YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN
BİLGİ**

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

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada ve 3 no 'lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde bulunan ve Ankara Ankara projesinde yer alan A, B ve C Bloktaki 4 adet dairedir. Taşınmaz Ankara Merkeze 9 km., Bilkent'e 3 km. ve ODTÜ Yerleşkesine 6 km. mesafededir. Taşınmazın girişi 5. Cadde üzerinden olup, halihazırdaki posta adresi Mustafa Kemal Mahallesi, 5.Cadde No:5 şeklindedir. Bölgede ana cadde üzerleri kamu hizmet birimleri ve ticaret, iç kısımlar ise konut ağırlıklı gelişmiştir. 5. Cadde daha ziyade mesken tarzı yerleşimin yoğun olduğu bir ulaşım aksıdır. Taşınmazın içinde bulunduğu bölge sosyo-ekonomik olarak çok yüksek gelir grubuna hitap etmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (yeni adıyla Mustafa Kemal) Mahallesi 16140 ada ve 3 no'lu parselde kayıtlı olan 17.952 m2 arsa üzerinde

bulunan Ankara Ankara projesi dahilinde A, B2 ve C Bloklardaki A-45, B2-44, C-1 ve C-4 nolu dairelerdir.

1.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYITLARI					
İLİ	:	ANKARA			
İLÇESİ	:	ÇANKAYA			
MAHALLESİ	:	LODURLU			
SINIRI	:	PLANINDADIR			
NİTELİĞİ	:	APARTMAN-BETON			
ADA NO	:	16140			
PARSEL NO	:	3			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.952 m ²			
MALİK	:	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.			
B.B.NO	:	A BLOK 45	B2 BLOK 44	C BLOK 1	C BLOK 4
KAT NO	:	12.KAT	12.KAT	ZEMİN+1.KAT	ZEMİN+1.KAT
NİTELİĞİ	:	ÇATI ARALIKLI KONUT	ÇATI ARALIKLI KONUT	DUBLEKS KONUT	DUBLEKS KONUT
ARSA PAYI	:	224/28456	170/28456	277/28456	277/28456
TAPU BELGE CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ
EKLENTİSİ	:	E-45 NOLU DEPO	E136 - NOLU DEPO	E-137 NOLU DEPO	E-140 NOLU DEPO
YEVMIYE	:	13309	13309	13309	13309
CİLT NO	:	67	68	68	68
SAYFA NO	:	6622	6713	6714	6717

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

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

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

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

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

Arsa değeri, **proje geliştirme** yapılarak desteklenmiş ancak **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile elde edilen değer kabul edilmiştir. Proje geliştirme yöntemi bir çok varsayım içermekte olup raporun 4.15 bölümünde belirtilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yönteminden elde edilen değer, bölge emsalleri ile uyumlu olup aynı zamanda arsanın özelliklerini de değerlendirmektedir. Emsal Yöntem ile değer **2500 TL/m²** olarak tespit edilirken , proje geliştirme yöntemi ile değer 2336 TL/m² olarak bulunmuştur .

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

SONUÇ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

YASAL DURUM DEĞERİ

İncelenen emsaller doğrultusunda ve emsal karşılaştırma yöntemi sonucunda, arsanın birim satış değeri 2500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre her dairenin değeri kendi arsa payı doğrultusunda tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi

SATIŞ DEĞERLERİ ARSA PAYINA GÖRE VERİLMİŞTİR						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224/28456	141	2500	352.500	415.950	237.214
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		268.119	316.381	180.430
C BLOK NO 1	277/28456	175		436.877	515.514	293.995
C BLOK NO 4	277/28456	175		436.877	515.514	293.995
TOPLAM				1.494.372	1.763.359	1.005.634
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	200.925	237.092	135.212
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	268.119	316.381	180.430
C BLOK NO 1	PAY		57%	249.020	293.843	197.741
C BLOK NO 4	PAY		57%	249.020	293.843	197.741
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI				967.084	1.141.159	650.796

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **967.000 TL** (Dokuzyüzaltmışyedibin TürkLirası)olarak takdir edilmiştir.

MEVCUT DURUM DEĞERİ

Yukarıda belirtilen emsaller doğrultusunda Ankara-Ankara Konut Sitesi kapsamında satılıkta olan dairelerin birim satış değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir. Site halen tamamlanmış olup, oturuma geçmiş durumdadır. Değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklı payı hesap edilerek tabloya yansıtılmıştır.

DAİRE SATIŞ DEĞERLERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
		(TL/m ²)			
A BLOK NO 45	224	2.400	537.600	634.368	361.777
B2 BLOK NO 44 *	171	2.600	444.600	449.046	299.192
C BLOK NO 1	277	2.250	623.250	735.435	419.415
C BLOK NO 4	277	2.250	623.250	735.435	419.415
TOPLAM			2.228.700	2.554.284	1.499.798
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI					
A BLOK NO 45	PAY	57%	306.432	361.590	206.213
B2 BLOK NO 44	PAY	100%	444.600	524.628	299.192
C BLOK NO 1	PAY	57%	355.253	419.198	239.066
C BLOK NO 4	PAY	57%	355.253	419.198	239.066
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI			1.461.537	1.724.614	983.538

“*”Net konut alanının 150 m²'nin altında olması nedeniyle KDV % 1 olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **1.461.537 TL** (Birmilyondörtüyüztümbirbinbeşyüzotuzyedü TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

(06.12.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,486.-TL'dir).

Ankara Çankaya:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 17.12.2010

RAPORUN NUMARASI : 2010_300_006_06

RAPORUN TÜRÜ : Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.

DEĞERLEME TARİHİ : 08.12.2010

RAPORUN KURUL

DÜZENLEMELERİ

KAPSAMINDA DEĞERLEME

AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN

AÇIKLAMA

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN : 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. 16.04.2009 tarihli 2009_300_005 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ dir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Sempti, İran Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Kuzeyinde Kuğulu Park, güneyinde Seğmenler Parkı, doğusunda İran Caddesi ve batısında İsviçre Büyükelçiliği bulunmaktadır. Karum Alışveriş Merkezi, Sheraton Otel, Hilton Otel ve Polonya Elçiliği röper noktaları olarak gösterilebilir.

Çevresi daha ziyade alışveriş ve ticaret ağırlıklı olup, kamu hizmet binalarına ve apartman, site tarzı yerleşmelere de yakın konumdadır. Alt yapı hizmetleri tamamen bitirilmiş durumdadır, ulaşımı çok rahattır ve sadece karayolu ve özel araçla değil, toplu taşıma araçlarıyla da kolaylıkla ulaşılabilir. Sosyo-ekonomik olarak üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği ve ticaret yaptığı bölge diye tanımlanabilir. Taşınmazın topografyası eğimlidir. Ankara İlinin en kıymetli ve en eski yerleşim birimlerinden biridir ve son derece merkezi konumdadır.

TAPU KAYITLARI

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

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır. % 40 tamamlanma oranı kabul edilmiştir.

MALİYETLER	ALAN (M ²)	BİRİM FİYAT (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
KONUT BÖLÜMÜ	12.261	850	10.421.850
TİCARİ BÖLÜM	7.248	850	6.160.800
GARAJLAR	13.218	600	7.930.800
PEYZAJ VE ALTYAPI	10.264	160	1.642.240
PROJELENDİRME,RUHSAT,DANIŞ.	32.727	30	981.810
PAZARLAMA VE DİĞER GEN.GİDERLER.		12%	3.256.500
TOPLAM			30.394.000
TAMAMLANMA			40%
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE MALİYET			12.157.600
ARSA DEĞERİ (bütün için)	10.264	4000	41.056.000
TOPLAM DEĞER			53.213.600

DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz “konut ve ticari” içerikli bir projedir. Taşınmazın proje içeriğinden dolayı yakın bölgede yer alan konut ve ticari fiyatlar incelenmiş, değer tespitine ilişkin olarak doğrudan kullanılmamış olmakla birlikte, projenin tamamlanması durumunda oluşabilecek değerlere ilişkin bir fikir oluşturmak amacıyla rapor içerisinde yer verilmiştir.

Proje henüz kaba inşaat aşamasında olmasından dolayı bölgedeki arsa değerleri incelenmiş ve değer tespitinde doğrudan, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmıştır.

Ticari ve Konut Amaçlı Mülklerin Emsalleri:

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumlu ve benzer nitelikteki satılık dükkan ve daireler incelenmiştir.

AVM ADI	LOKASYONU	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MİNİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MAKSİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ ORTALAMA
KARUM	KAVAKLIDERE	6.000 TL	12.000 TL	9.000 TL
ARMADA	SÖĞÜTÖZÜ	6.000 TL	12.000 TL	9.000 TL
ANKAMALL	AKKÖPRÜ	6.000 TL	11.000 TL	8.500 TL
PROJE ADI	LOKASYONU	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MİNİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MAKSİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ ORTALAMA
PARK VADİ	ÇANKAYA	2.500 TL	4.000 TL	3.250 TL
ANKARA-	MUSTAFA	2.500 TL	3.500 TL	3.000 TL

ANKARA	KEMAL			
HAYAT SEBLA	ÇUKURAMBAR	2.500 TL	3.500 TL	3.000 TL
GÖKTEŞEHİR	ÇUKURAMBAR	2.250 TL	3.250 TL	2.800 TL

Değerlendirme:

Konut ve Ticari ünitelerin tamamlanması durumunda oluşacak değer yukarıdaki emsaller doğrultusunda aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. Ancak proje ile ilgili ruhsat iptalleri ve temyiz süreci devam etmekte olduğundan bu proje değeri raporda kullanılmamış ve mevcut durum değeri maliyet yaklaşımı ile verilmiştir.

SATILABİLİR ÜNİTELER	ALAN (M ²)	BİRİM FİYAT (TL)	TOPLAM SATIŞ GELİRİ (TL)
KONUT BÖLÜMÜ	12.261	2500	30.652.500
TİCARİ BÖLÜM	7.248	6000	43.488.000
TOPLAM			74.140.500

Projenin bitmiş halindeki değeri, 74.000.000 TL olarak hesap edilmektedir.

Değerlendirme:

Arsa Değeri

Yukarıda incelemesi yapılan arsa emsalleri dikkate alındığında bölgede fiyatların 3.000-5.500 TL/m² aralığında olduğu, ortalamanın 3.885 TL/m² olduğu görülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, sahip olduğu konumu ve nitelikli ve etkin bir projenin geliştirilmesine imkan tanıyacak büyüklüğü açısından emsallere göre daha üstün olarak değerlendirilmiş olup birim değeri **4.000 TL/m²** olarak belirlenmiştir. Bu durumda arsa değeri:

$10.264 \text{ m}^2 \times 4.000 \text{ TL/m}^2 = 41.056.000 \text{ TL}$ olarak hesaplanmaktadır.

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

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

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

SONUÇ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

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

YASAL DURUM DEĞERİ			
	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</i>
6049 ADA, 21 PARSEL			
<i>ARSA DEĞERİ- 10.264 M²</i>	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$27.517.426
<i>Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)</i>	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.852.440

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

*(08.12.2010 tarihli itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,492-TL’dir.)

MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ

Arsa üzerindeki yapılandırmalar ruhsatsız duruma düştüğü için, yapılandırmaları içeren değer mevcut durum değeri olarak verilmiştir.Açılan davalarda Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. sadece müdahil olarak bulunmaktadır.

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.’nin, sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri, gelinen inşaat seviyesi dikkate alınarak verilmiştir. Değerleme Maliyet Yöntemi ile yapılmıştır.

MEVCUT DURUMDA GELİNERİN İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞER			
	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</i>
6049 ADA, 21 PARSEL			
<i>ARSA DEĞERİ- 10.264 M²</i>	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$26.117.048
<i>İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAMAMLANMA)</i>	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$7.733.842
<i>TOPLAM PROJE DEĞERİ</i>	53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$33.850.891
<i>Sözleşmeye göre Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (%46)</i>	24.478.256 TL	28.884.342 TL	\$15.571.410

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

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

Taşınmazın tamamlanmış olması durumunda, maliyet yaklaşımı ile yapılan değerlendirmeye göre, tamamının toplam değeri, KDV hariç, 71.450.000 TL olarak takdir edilmektedir. Bu durumda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, 32.867.000 TL olacaktır.

Elit Residence:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 13.12.2010
RAPORUN NUMARASI : 2010_300_006_004
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada 48 parsel üzerindeki Elit Rezidans'da yer alan 11. kat 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17.kat 42 no'lu bağımsız bölümlerin piyasa rayiç bedelinin tespiti.

DEĞERLEME TARİHİ : 05.12.2010

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

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_004 no.lu raporda KDV Hariç; **4.046.000 TL** (Dörtmilyonkırkaltıbin TürkLirası olarak tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1905 ada, 48 parselde Şişli Elit Rezidans'ta, 11.katta bulunan 30 no'lu bağımsız bölüm ve 17. katta bulunan 42 no'lu bağımsız bölümlerdir. Elit Rezidans çevresinde Fransız Hastanesi, Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli Süper Plaza ve Şişli Etfal Hastanesi gibi röper noktaları bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi'ne yakın konumda olan taşınmaz, toplu taşıma araçlarına yakın

olduğundan ulaşımı oldukça rahattır. Taşınmazların bulunduğu bölge, ticari fonksiyonlu olarak gelişmiş olup gerek araç gerek yaya sirkülasyonu bakımından oldukça yoğun bir bölgedir. İstanbul'un merkezinde yer almaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu Elit Rezidans'ın proje dosyası Şişli Belediyesi'nde görülmüş ve incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının 27.01.1998 tarih ve 1-11 sayılı Yapı Ruhsatı, 16.02.2001 tarih ve 76086 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 26.01.1998 tarih ve 96 sayılı Mimari projesi ve 98/4583 sayılı Tadilat Mimari Projesi mevcuttur.

Projesinde sosyal tesisin bulunduğu rezidansta beş farklı daire tipi vardır. 1. ile 8. katlar arasında toplam brüt alan 170 m² olan 3 farklı yöne bakan toplam 24 adet daire bulunmaktadır. Bu dairelerin herbiri salon, mutfak, ebeveyn suiti, yatak odası, duş+wc, ve koridordan oluşmaktadır. 9. ile 23. katlar arasında toplam brüt alanı 170 m² ve 340 m² olan iki farklı daire olmak üzere toplam 30 daire bulunmaktadır. 170 m² brüt alanlı daire salon, mutfak, ebeveyn suiti, yatak odası, duş+wc ile koridordan oluşmaktadır. 340 m² brüt alana sahip daire ise salon, mutfak, ebeveyn suiti, ebeveyn soyunma odası, misafir yatak odası, duş+wc, yatak odası, depo, vestiyer, wc, depo ve koridordan oluşmaktadır. Rapora konu gayrimenkuller rezidansın 11 ve 17. katlarda bulunan 340 m² brüt alanlı iki dairedir.

Her iki bağımsız bölümün de evrakları ve izinleri tam ve eksiksiz olup GYO Portföyüne alınmalarında herhangi bir engel bulunmamıştır.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

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

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

Taşınmazları değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL
30 NOLU BB.	340	5.800	1.972.000
42 NOLU BB.	340	6.100	2.074.000
TOPLAM DEĞER			4.046.000

Taşınmazların değeri Brüt Kira Çarpanı (Gross Rent Multiplier) ile değer tespiti aşağıdaki gibi tespit edilmiştir. Brüt Kira çarpanı piyasadan çıkarılmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri KDV Hariç TL/AY	KİRA ÇARPANI	DEĞER TL
30 NOLU BB.	340	20,54	7.000	282	1.974.000
42 NOLU BB.	340	22,06	7.500	282	2.115.000
TOPLAM DEĞER			14.500	564	4.089.000

Değer, gayrimenkulün cinsi gereğince (konut/daire) Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen değer olarak kabul edilmiştir. Her iki yöntem de birbirini desteklemektedir.

SONUÇ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Kira değeri:

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK)					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri KDV Hariç TL/AY	Kira Değeri KDV Dahil TL/AY	Kira Değeri KDV Hariç USD/AY
30 NOLU BB.	340	20,58	7.000	8.260	4.758
42 NOLU BB.	340	22,00	7.480	8.826	5.084
TOPLAM DEĞER			14.480	17.086	9.842

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Satış Değeri: Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM SATIŞ DEĞERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
30 NOLU BB.	340	5.800	1.972.000	2.326.960	1.341.497
42 NOLU BB.	340	6.100	2.074.000	2.447.320	1.410.884
TOPLAM DEĞER			4.046.000	4.774.280	2.752.381

Değerleme konusu 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin toplam satış değeri KDV hariç; **4.046.000 TL** (Dörtmilyonkırkaltıbin TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

**(05 Aralık 2010 T.C.M.B Dolar Kuru=1,471 TL'dir.)*

Riva Doğru:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 14.12.2010
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI : İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı (Riva) Köyü, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerin güncel piyasa boş arazi değerinin tespit edilmesidir.

DEĞERLEME TARİHİ : 07.12.2010

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ : 12.11.2010

DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI : 2010_300_06

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

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : 28.01.2010 tarihli 2010_300_001_002 no.lu raporda değerlendirme çalışması yapılmış olup, yukarıda bahsedilen toplam 8 adet parseldeki taşınmazların değeri KDV Hariç; 39.249.029 TL (KDV Hariç)

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii, 1164 ada 1 parsel, 2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028 no.lu parsellerdir. Taşınmazlar; Riva Konakları' nın güneyinde bulunmaktadır. Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu'nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Ceneffe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları yanında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellere ulaşılmaktadır. Parsellerin tamamında, Riva Deresi ve 3017 parselde de ayrıca kısmen deniz manzarası bulunmaktadır. Riva deresinin, ulaşım konusunda tarihsel bir işlevi söz konusu olmuştur. Üç yüzyıl kadar öncesinde karayolunun olmaması sebebiyle Riva deresinden takalarla Karadeniz'e çıkılmakta ve İstanbul'a odun, kömür, sebze ve meyve götürülmekteydi. Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Orman, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

Değerlendirme: Taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmış parsellerde istenen satış fiyatı ortalama 240 USD/m²,

1/5000 ölçekli %25 emsal alanlı tarlalar için istenen fiyat ortalama 150 USD/m²,

İmarsız tarlalar için istenen satış fiyatı 80 TL/m² civarındadır.

Değer tespiti yapılan parsellerin alanlarının büyük olması, 1/1000 ölçekli planın çıkarılmamış olması, yapılaşma şartları, bulunduğu konum dikkate alınarak imarlı tarlalar için, **150-250 TL/m²** aralığında, imarsız parseller için 70 TL/m² değer takdir edilmiştir.

1.1.1. TAPU KAYITLARI

1164/1, -(2989-2991-2992-2993-2994-3017-3028) PARSELLER	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BEYKOZ
KÖYÜ	ÇAYAĞZI(RİVA)

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

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili kısıtlayıcı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

Göllü Köyü 1 parsel ile Riva 2994 no.lu parseller mükerrerdir. Mükerrer olan kısım, parsellerin farklı köylerde ve köy sınırında olmasından kaynaklanmaktadır. Beykoz Kadastro Müdürlüğü tarafından, sınır ölçüm hatasından kaynaklanan mükerrer alanlar oluşmuştur. Mükerrer olan kısımlar yasalar gereği mahkeme kararı ile sonuçlanacaktır. Mükerrer olan alanlar Beykoz Kadastro Müdürlüğü'nde yaklaşık olarak ölçülmüştür. Yapı Kredi Koray GYO'ya ait olduğundan, mükerrer olan kısım Riva-2994 parsel içerisinde gösterilmiş, Göllü-1 parsel alanından düşülmüştür. Mükerrer olan parsellerin

mükerrer olan kısmı, mevcut parsel alanından düşülerek değer takdirinde bulunulduğundan, hukuki açıdan kısıtlayıcı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile değer tespit edilmiş sonuç değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile desteklenmiştir. Gerçekleşen, istenen ve beklenen fiyat farklılık göstermektedir. Büyük ölçekli yatırımcıların bölgede projeye başlaması durumunda mevcut durumdaki arsa fiyatlarında önemli değişiklik olacağı beklenmektedir. Altyapının eksikliği ve talebin olmaması faktörleri, büyük yatırımcıların projeye başlaması durumunda bölgeye olan talebin artacağı beklentisi gibi önemli değişkenler göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur. Arazinin emsallere göre konumu, yönü ve 1/5000 ölçekli imar planının olduğu ancak 1/1000 ölçekli planlarının eksik olduğu gibi konular dikkate alınmıştır. Gelir yöntemi ile elde edilen değer ve emsal karşılaştırma ile elde edilen değerler birbirine yakındır. Bölgenin beklentileri gözetilmekle beraber, bugün için, ortalama bir değer verilmiştir. Nihai değer kısmında belirtilmektedir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre değer tespiti yapılan parsellerin alanlarının büyük olması, 1/1000 ölçekli planın çıkarılmamış olması, yapılaşma şartları, bulunduğu konum dikkate alınarak imarlı tarlalar için, **150-250 TL/m²** aralığında değer takdir edilmiştir. İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile belirlenen değerler nihai değerler olarak kullanılmıştır. 2989 no.lu parselde imar koşulları daha düşük olduğundan birim fiyat 100 TL olarak belirlenmiş, diğer parsellerde İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi ile bulunan birim değerler **165 TL ile 195 TL** aralığında değişmektedir.

SONUÇ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değer, "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi" kullanılarak belirlenmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Toplam Satış Değeri KDV HARİÇ (TL)	Toplam Satış Değeri KDV DAHİL (TL)	Toplam Satış Değeri KDV HARİÇ (USD)
1	1164/1	38.846,18	195 TL	7.559.672	8.920.413	5.124.159
2	2989	71.900,26	100 TL	7.164.097	8.453.635	4.856.027
3	2991	21.520,00	165 TL	3.541.817	4.179.344	2.400.744
4	2992	22.020,00	165 TL	3.624.108	4.276.448	2.456.523
5	2993	24.524,00	165 TL	4.036.223	4.762.743	2.735.866
6	2994	23.702,00	165 TL	3.900.936	4.603.105	2.644.165
Mükerrer Kısım		4.576,00	165 TL	753.130	888.693	510.493

7	3017	26.745,00	194 TL	5.176.598	6.108.385	3.508.844
8	3028	21.982,00	165 TL	3.617.854	4.269.068	2.452.284
TOPLAM		255.815		39.374.436	46.461.834	26.689.104

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 39.374.436 TL (KDV Hariç) **(Otuzdokuzmilyon üçüzyetmişdörtbin dörtyüzotuzaltı Türk Lirası)**dır..

*(07.12.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,475.-TL'dir).

Riva Göllü:

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ

: 14.12.2010

RAPORUN TÜRÜ ve AMACI

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

DEĞERLEME TARİHİ

: 29.11.2010

RAPORUN KURUL

Rapor GYO için düzenlenmiştir.

DÜZENLEMELERİ

Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun

KAPSAMINDA DEĞERLEME

(SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi

AMACIYLA HAZIRLANIP

Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN

ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek

AÇIKLAMA

şekilde hazırlanmıştır.

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN

: 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_001 no.lu

YAPILIP YAPILMADIĞINA

raporda değerlendirme çalışması yapılmış olup,

İLİŞKİN BİLGİ

yukarıda bahsedilen toplam 16 adet parseldeki

taşınmazların değeri KDV Hariç; 14.094.641 TL

(Ondörtmilyondoksandörtbinaltıyüzkırkbir

Türk Lirası) olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

Ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. TEM Otoyolu'nda Kavacık Kavşağı'ndan girilen 18 km' lik ekspres Yeni Riva Yolu' nda, Kavacık Köprüsü'nden sonra, Aydemir Cenefe Viyadüğü ve Ziya Çakmak Viyadüğü geçildikten sonra Beykoz Konakları ve Acarkent Villaları' nın olduğu yerden Riva Caddesi yolu ile Riva Konakları

tabelası takip edilerek devam edilir. Riva Konakları sağında kalacak şekilde yaklaşık 1.780 m geçildiğinde, güney yamacından Riva deresine doğru uzanan parsellerin devamında, Riva deresi kenarında kalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, doğu ve güneyde Devlet Ormanı, kuzeyde Karadeniz ile çevrelenmiş olup Riva Deresi ile de avantajlı ve güzel bir coğrafyaya sahiptir

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

TAPU KAYITLARI

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

16	1	17	10.000,00	TARLA	2428	1	17
----	---	----	-----------	-------	------	---	----

Değerlendirme: Taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmış parsellerde istenen satış fiyatı ortalama 240 USD/m², 1/5000 ölçekli %25 emsal alanlı tarlalar için istenen fiyat ortalama 150 USD/m², İmarsız tarlalar için istenen satış fiyatı 80 TL/m² civarındadır. Değer tespiti yapılan parsellerin alanlarının büyük olması, 1/1000 ölçekli planın çıkarılmamış olması, yapılaşma şartları, bulunduğu konum dikkate alınarak imarlı tarlalar için, 150-250 TL/m² aralığında, imarsız parseller için 70 TL/m² değer takdir edilmiştir.

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer tespit edilmiştir. Mevcutta taşınmaz, imarsız boş tarla vasfında olduğundan her hangi gelir üreten bir vasfı olmadığından, sadece “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Taşınmaz, imarlı arsa olması veya gelir getiren bir özelliği olması durumunda geliştirme yapılarak ikinci bir yöntem ile de değerlendirilmesi mümkün olurdu. Ancak mevcut özellikleri itibarıyla ikinci bir yöntem ile değerlendirilmesi bulunmamaktadır.

SONUÇ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır.

SIRA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
1	1	23.136,00	65	1.503.840	1.774.531	1.006.923
Mükerrer	2994 parsel ile	4.576,00	0	0	0	0
Mükerrer	1669 parsel ile	1.948,00	0	0	0	0
2	2	5.373,00	65	349.245	412.109	233.843
Mükerrer	1669 parsel ile	459	0	0	0	0
3	3	3.443,63	65	223.836	264.126	149.873
4	4	3.604,00	65	234.260	276.427	156.853
5	5	1.600,00	65	104.000	122.720	69.635
6	6	20.025,00	65	1.301.625	1.535.918	871.527
7	7	3.162,00	65	205.530	242.525	137.616
8	8	11.736,00	65	762.840	900.151	510.773
9	9	12.000,00	65	780.000	920.400	522.263
10	10	65.400,00	65	4.251.000	5.016.180	2.846.334
11	11	16.500,00	65	1.072.500	1.265.550	718.112
12	12	10.800,00	65	702.000	828.360	470.037
13	14	12.632,00	65	821.080	968.874	549.769
14	15	4.171,00	65	271.115	319.916	181.530
15	16	13.258,00	65	861.770	1.016.889	577.014
16	17	10.000,00	65	650.000	767.000	435.219
		223.823,63		14.094.641	16.631.676	9.437.322

Değerleme konusu taşınmazların tamamı için toplam değer 14.094.641 TL (KDV Hariç)

(**Ondörtmilyondoksandörtbinaltıyüzkırkbir Türk Lirası**)dır..

*(29.11.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,493.-TL'dir).

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Ortaklık Portföy Dip Notları

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

3. Çankaya projesi / ekspertiz değeri

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm bakanlığına karşı açtığı Ankara 9.İdare mahkemesinde 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiş, karar temyiz

edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6. Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır. Bu onama kararının tarafımıza 8 Aralık 2010 tarihinde tebliğ edilmesinin ardından, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmesi için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmış olup Danıştay 6 Dairesinin karar düzeltme talepimizle ilgili kararı beklenmektedir.

Ankara Belediye'sinin Çankaya Belediye'si aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9 İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararıyla inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiş olup, davalı yanında müdahil sıfatıyla bu davaya katıldığımız için, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyizi sonrasında, tarafımızca da temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6 dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla projenin mevcut yasal durumu gözönüne alınarak, yasal durum değer takdiri olarak arsa değeri olan 41.056.000 TL hesaplanmıştır. Bu değer içinde hem Yapı Kredi Koray GYO A.Ş'nin, hem mal sahibinin payı vardır. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş'nin arsadaki bugünkü hisse payının değeri 5.747.840 –TL'dir. Bu değer gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca inşaatın tamamlanma sürecine bağlı olarak devredilen %14'lük arsa payının yukarıda belirtilen yasal durum değer takdiri içindeki karşılığıdır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla ekspertiz değeri olarak, projenin mevcut durum değerine göre hesaplanan toplam proje değeri olan TL 53.213.600 TL'nin Yapı Kredi Koray'ın hissesine düşen %46'lık kısmın değeri alınmıştır.

4. Çankaya projesi / portföy değeri

Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları (arsa alış maliyeti hariç) içermektedir.

5. Binalar'daki Ankara Ankara portföy değeri;

Portföy tablosu tarihi itibarıyla 4 adet satılmamış dairelerin değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Ankara-Ankara ekspertiz değeri olarak mevcut yasal durumu göz önüne alınarak arsa değerine göre hesaplanan yasal durum değeri göz önüne alınmıştır.

Ankara-Ankara projesi portföy değeri hesaplanırken, değerlendirme şirketi tarafından bulunan TL 1,494,372 değerden Yapı Kredi Koray GYO'nun sözleşmeden kaynaklanan payı (%57) hesap edilerek TL 967.084 tabloya yansıtılmıştır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok NO:45, C Blok No.1 ve C Blok No:4 'de hasılat paylaşımı (Yapı Kredinin payı %57) bulunmaktadır. B2 blok No:44 no'lu bağımsız bölümde ise hasılat paylaşımı bulunmamaktadır.

18.01.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklamamızda belirtilen, Ankara-Ankara projesiyle ilgili, Çankaya Belediye Encümenininin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesininin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara

karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvuru yapılması için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki işlemler yapılmıştır.Öte yandan, Ankara- Ankara projemizle ilgili olarak 24 Mayıs 2010 tarihli özel durum açıklamamızda belirtilen, Çankaya Belediye'sinin iskan iptaline karşı şirketimizce açılan davanın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve 2009/133E,K.2010/410 sayılı kararının yürütmenin durdurulması istemiyle temyizine ilişkin başvuru dilekçemiz, Danıştay'ın ilgili Dairesi'ne sunulmak üzere Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne verilmiş ve temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E. sayılı dosyası üzerinden sürmekteydi.Danıştay Altıncı Dairesi söz konusu dosyayla ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onamıştır. Bu onama kararı tarafımıza 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup , Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmesi için gerekli hukuki girişimler Şirketimiz tarafından yerine getirilmiştir.

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

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

6. Bomonti Apartman Daireleri

Bomonti Apartmanları projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesinde 2.799,27 metrekare yüzölçümüne sahip, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 574/1091 paylı mülkiyetindeki parsel üzerinde halen inşaatı devam eden bir projedir.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri 21.05.2010 tarihinde imzalanmış olup, sözleşmeler uyarınca ödenmesi gereken KDV dahil 3,333,333 USD, 01.06.2010 tarihinde Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş'ye ödenmiştir.

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

Bomonti Apartman projesinden satın alınan bağımsız bölümlerin maliyetine 82,500 TL tapu harç ve masrafları eklenerek aktifleştirilmiştir.Bomonti Apartman projesiyle ilgili ekspertiz değerleri inşaat aşamasındaki ünitelerin değerlendirme tarihi itibari ile mevcut durum adil piyasa değerlerini yansıtmaktadır.

Bomonti Apartman projesi inşaat halinde olduğundan dolayı projeyi gerçekleştiren Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından Poliçe Değeri 13.,46,140 USD olan "İnşaat Tüm Riskler " sigorta poliçesi yapılmıştır..

7. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.

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

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

8. Levent Loft Bahçe Daireleri

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

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

Levent Loft Bahçe'de bulunan 18 kat 76 no'lu ,6 kat 28 no'lu , 10 kat 43 no'lu ve 5 kat 23 no'lu daireler ABD Doları bazında kiralanmış ve 12 kat 51 no'lu daire ise TL bazında kiralanmış olup , ayrıntılar Portföy ve Ek-1 tablolarında verilmektedir.Tablodaki USD tutarları dönem sonu TCMB kurundan çevrilerek TL değerleri yazılmıştır.

9. Kağıthane OfisPark

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

Kağıthane OfisPark projesinden satın alınan bağımsız bölümlerin maliyetine 87,780 TL tapu harç ve masrafları eklenerek aktifleştirilmiştir.Kağıthane OfisPark projesiyle ilgili portföy ekspertiz değerleri inşaat aşamasındaki ünitelerin değerlendirme tarihi itibari ile mevcut durum adil piyasa değerlerini belirtmektedir.

Kağıthane OfisPark projesi inşaat halinde olduğundan dolayı projeyi gerçekleştiren Tekfen Oz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından Poliçe Değeri 41,000,000 USD olan "İnşaat Tüm Riskler " sigorta poliçesi yapılmıştır.

10. Beyaz Konaklar

Şirketimiz tarafından 12.10.2005 tarihinde yapılan Özel Durum Açıklamasında ,ekspertiz değer USD 205,000 olan; 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 Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.'den 205.000 USD bedelle şirketimiz tarafında satın alındığı açıklanmıştır.Satın alınma işlemi sonrasında tapu devri şirketimiz lehine yapılmadan önce Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. iflas istemiyle borçluları tarafından mahkemeye verilip ,sahip olduğu varlıkların tapuda da üzerlerine iflas şerhi konulduğundan dolayı şirketimiz lehine tapu devri yapılamamış idi.Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.'nin 2011 yılında borçlarını yeniden yapılandırıp borçlulara ödeme yapmaya başlaması dahilinde, satın aldığımız bağımsız bölümle ilgili tapudaki şerhlerin kaldırılmasını sağlaması sonucu ;12.05.2011 tarihli Özel Durum Açıklamamızda belirtildiği üzere şirketimize bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilmiştir.

Kiralanan Varlıklarla İlgili Bilgiler

Kira Bedeli - USD	EK-1		YKGYO				Sigorta Değeri
	Kira Bedeli - TL	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri (TL)	
		Elit Residence					
6,700	12,364	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	13.12.2010	7,000	1,810,000
		Levent Loft Bahçe					
2,195	4,050	Haremlik Tekstil Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	01.09.2011	1 yıl	21.12.2010	4,609	748,150
1,900	3,506	Umur Çelik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	23.11.2010	1 yıl	21.12.2010	3,380	548,000
2,839	5,239	Rüya Hülya Octavie İdil & Edip Sincer	15.11.2010	13 ay	21.12.2010	5,124	1,093,000
2,200	4,060	Zeynep Kızılkaya	15.12.2010	1 yıl	21.12.2010	3,687	657,000
	4,237	Selma Ann Desmond	01.07.2011	1 yıl	21.12.2010	4,609	748,150
Toplam	33,455						

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.717	66.033
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	46.748.776	46.035.776
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	54.287.390	54.405.539
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.862.896	11.113.975
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	111.902.779	111.621.323
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	35.176.610	27.539.769
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	74.786.558	81.976.763
	Diğer Kaynaklar		1.939.611	2.104.791
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	111.902.779	111.621.323
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.717	66.033
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	5.016.541	5.016.541
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	%10	%0	%0
%41	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	%50	%42	
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	%50	%49	%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	%49	%0	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	%20	%4	%4
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	%10	%0	%0
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/I	%500	%51	%38
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	%10	%0	%0

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

3 Çevre Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- İştirakimiz olan Gelişim Gayrimenkul ve Yatım Ticaret A.Ş. isimli şirketimizin değerleme 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 değerleme 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.
- 16 Ağustos 2010 tarihinde alınan 3,030,000 USD kredi,vadesi geldiği 16 Ağustos 2011 tarihinde USD 3,500.000 olarak 22 Aralık 2011 tarihine kadar yenilenmiştir.
- 15 Ekim 2010 tarihinde alınan 2,000,000 TL kredi vadesi geldiği 14 Ekim 2011 tarihinde yeniden 2,000,000 TL olarak 12 Ekim 2012 tarihine kadar yenilenmiştir.

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

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2011/09 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2011/09 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- 21 Mart 2011 tarihinde yapılan 2010 yılı Olağan Genel Kurulunda Sayın Faik Açıkalın 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO**

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
Dönen varlıklar		84.442.470	84.330.198
Nakit ve nakit benzerleri	3	268.869	1.041.160
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		1.896.913	354.752
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	134.867	696.369
Stoklar	7	66.278.706	66.263.320
Diğer dönen varlıklar	5	15.863.115	15.357.147
Türev finansal araçlar	14	-	617.450
Duran varlıklar		20.591.777	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	10.784.130	10.774.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	7.607.000	6.894.000
Maddi duran varlıklar	9	1.801.596	1.855.506
Maddi olmayan duran varlıklar	10	56.726	68.865
Ertelenmiş vergi varlığı	13	-	6.769
Toplam varlıklar		105.034.247	104.352.272

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2011 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO**

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

Yükümlülükler	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
Kısa vadeli yükümlülükler		38.687.887	30.398.854
Finansal borçlar	4	35.176.610	27.539.769
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		586.927	371.102
- İlişkili taraflara ticari borçlar	14	313.180	498.648
Diğer borçlar			
- Diğer borçlar	5	56.360	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	1.215.157	533.288
Türev finansal araçlar	14	-	84.956
Uzun vadeli yükümlülükler		361.638	594.565
Ticari borçlar		9.330	8.224
Diğer borçlar	5	229.318	458.635
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		122.641	127.706
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	13	349	-
Özkaynaklar		65.984.722	73.358.853
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		65.620.553	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		(7.051.671)	(7.134.047)
Azınlık payları		364.169	553.059
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		105.034.247	104.352.272

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2011 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

((Para birimi Türk Lirası ("TL")))

	Dipnot referansları	<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>		<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>	
		1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Sürdürülen faaliyetler					
Satış gelirleri, net		14.674.645	5.690.940	10.932.858	3.344.414
Satışların maliyeti (-)		(12.888.522)	(5.062.727)	(9.783.390)	(3.149.549)
Brüt kar		1.786.123	628.213	1.149.468	194.865
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(776.085)	(205.404)	(1.328.512)	(385.410)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.523.240)	(1.014.025)	(2.357.648)	(839.217)
Diğer faaliyet gelirleri	15	1.094.932	98.702	1.489.658	147.228
Diğer faaliyet giderleri (-)	15	(1.484.171)	(607.876)	(2.614.600)	105.218
Faaliyet (zararı)/karı		(2.902.441)	(1.100.390)	(3.661.634)	(777.316)
Finansal gelirler	16	622.270	(216.417)	999.095	780.420
Finansal giderler (-)	16	(4.936.719)	(2.998.950)	(987.395)	(672.370)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(7.216.890)	(4.315.757)	(3.649.934)	(669.266)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	13	(23.671)	(13.615)	(77.017)	(26.327)
Dönem vergi gideri	13	(16.553)	(16.553)	(47.738)	(18.373)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	13	(7.118)	2.938	(29.279)	(7.954)
Dönem zararı		(7.240.561)	(4.329.372)	(3.726.951)	(695.593)
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)		-	-	-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider		(7.240.561)	(4.329.372)	(3.726.951)	(695.593)
Dönem zararının dağılımı					
Azınlık payları		(188.890)	38.470	155.443	55.938
Ana ortaklık payları		(7.051.671)	(4.367.842)	(3.882.394)	(751.531)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)		(0,1763)	(0,1092)	(0,0971)	(0,0188)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		(0,1763)	(0,1092)	(0,0971)	(0,0188)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		(0,1763)	(0,1092)	(0,0971)	(0,0188)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		-	-	-	-