

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ'NİN ÇIKARILMIŞ SERMAYESİNİN MEVCUT  
ORTAKLARIN RÜÇHAN HAKLARININ KISITLANMASI YOLUYLA  
2.600.000.000.000.-TÜRK LİRASINDAN 5.000.000.000.000- TÜRK  
LİRASINA ARTIRILMASI VE NAKİT KARŞILIĞI ARTIRILAN  
2.400.000.000.000.- TÜRK LİRALIK SERMAYEYİ TEMSİL EDECEK  
HİSSE SENETLERİNİN VE ŞİRKETİN 2.600.000.000.000.- TÜRK  
LİRALIK ÇIKARILMIŞ SERMAYESİNDE 25.500.000.000.- TÜRK  
LİRALIK KISMI YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.'NİN 24.500.000.000.-  
TÜRK LİRALIK KISMI KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET  
A.Ş.'NİN SERMAYE PAYLARINI TEMSİL EDEN TOPLAM  
50.000.000.000.- TÜRK LİRALIK HİSSE SENETLERİNİN BEDELLERİ  
NAKDEN VE PEŞİNER TAHSİL EDİLMEK SURETİYLE HALKA ARZ  
YOLUYLA SATIŞI İLE İLGİLİ**

**İZAHNAME'** dir.

**ŞİRKETİN ÇIKARILMIŞ SERMAYESİNİ TEMSİL EDEN HİSSE  
SENETLERİ İLE SERMAYE ARTIRIMI NEDENİYLE İHRAÇ  
EDİLECEK HİSSE SENETLERİ SERMAYE PİYASASI KURULU'NCA  
05/06/1998 TARİH VE G.Y.07/595 SAYI İLE KAYDA ALINMIŞTIR.  
ANCAK KAYDA ALINMA ORTAKLIĞIN VE HİSSE SENETLERİNİN  
KURUL VEYA KAMUCA TEKEFFÜLÜ ANLAMINA GELMEZ.**

## İÇİNDEKİLER

	SAYFA
I. HİSSE SENETLERİ SATIŞA SUNULACAK YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAKKINDA BİLGİLER	3
II. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER	9
III. SATIŞ HAKKINDA BİLGİLER	14
IV. MALİ DURUM İLE İLGİLİ BİLGİLER	17
V. MALİ ANALİZE İLİŞKİN BİLGİLER	32
VI. YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER	33
VII. FAALİYET HAKKINDA BİLGİLER	36
VIII. ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULLER ve GAYRİMENKUL PROJELERİ HAKKINDA BİLGİLER	42
IX. İLERİDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLEN GAYRİMENKUL PROJELERİ HAKKINDA BİLGİLER	53
X. ORTAKLAR HAKKINDA BİLGİLER	54
XI. HİSSE SENETLERİ İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	55
XII. DİĞER HUSUSLAR	59

# I.HİSSE SENETLERİ SATIŞA SUNULACAK YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HAKKINDA BİLGİLER

## A. TANITICI BİLGİLER

### 1. *Ticaret ünvanı:*

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 2. *Merkez adresi:*

Yapı Kredi Plaza B Blok Kat 7 Büyükdere Caddesi Levent 80620 İstanbul

### 3. *Tescil tarihi, sicil numarası ve ticaret sicil memurluğu:*

24/12/1996, 359254/306836, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu

### 4. *Süresi:*

Süresiz

### 5. *Şirket hakkında bilgiler*

#### 5.1. *Hukuki durum :*

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Murat Koray, Selim Koray ve Necdet Öztürk tarafından, 24 Aralık 1996 tarihinde tescil edilerek, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre âni şekilde bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak kurulmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu, 4 Mayıs 1998 kayıtlı sermaye tavanını 5.000.000.000.000:- TL'den 25.000.000.000.000.-TL'ye çıkarmak için karar almış ve SPK'ya başvurmuştur. SPK 15 Mayıs 1998 tarih ve KYD/341-4436 numaralı yazısı ile esas sözleşme değişikliği için izin vermiştir. Esas sözleşme değişikliği 20 Mayıs 1998 tarihinde Genel Kurul tarafından onaylanmış ve 21 Mayıs 1998 tarihinde ticaret sicil ofisine tescil edilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu 24 Şubat 1998 tarihli ve 1998/4 numaralı kararı ile 25.000.000.000.000.-TL olan kayıtlı sermayesi içerisinde çıkarılmış 2.600.000.000.000.-TL sermayesinin nakden 2.400.000.000.000.- TL arttırılarak 5.000.000.000.000.-TL'ye çıkarılmasına; Şirketin arttırılacak 2.400.000.000.000.-TL sermayesinin tamamının mevcut ortakların rüçhan hakları kısıtlanarak B grubu hisse senedi ihracı suretiyle primli fiyatla halka arz edilmesine karar vermiştir.

Ayrıca, şirket ortaklarından Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 16 Nisan 1998 tarih ve 55/8 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile 25.500.000.000.-TL nominal değerli B Grubu hisse senetlerini ve Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. 22 Nisan 1998 tarih ve 498 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile 24.500.000.000.-TL nominal değerli B Grubu hisse senetlerini halka arz yoluyla satmaya karar vermişlerdir.

## **5.2. Şirket faaliyetleri ve stratejiler:**

Şirketin amaç ve konusu, SPK mevzuatı çerçevesinde, ortaklık portföyünü oluşturmak, yönetmek ve gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlendirmesiyle yatırım riskini en aza indirecek bir biçimde dağıtmak; gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili olarak gerekli önlemleri almak; portföy değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır. Şirket, bu amaçlarını gerçekleştirebilmek için gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına (gayrimenkul sertifikası ve konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler gibi) yatırım yapabilir; bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkullere yatırım yapabilir; gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilir; ilgili mevzuat uyarınca gerekli belgelerin tam ve doğru olduğu, ilgili mevzuat çerçevesinde yetkili kılınan ekspertiz şirketlerince onaylanmış, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapabilir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., orta ve üst gelir gruplarına hitap eden konut projelerine ve alışveriş merkezleri, ofis binaları, eğlence merkezleri gibi ticari gayrimenkul projelerine yatırım yapmayı ve geliştirmeyi hedeflemektedir.

Şirket, hem projelerin yapısı hem de projelerden sağlanacak getiriler bakımından riski dağıtacak şekilde bir portföy oluşturmayı planlamaktadır. Ayrıca, değişik aşamalarda projelere yatırım yapılması ile, Şirketin sürekli bir gelir elde etmesi amaçlanmaktadır.

Türkiye’de inşaat sektörünün yapısı nedeniyle inşaat firmaları uzun dönemli finansman kaynaklarından yararlanamamakta, dolayısıyla temelden satış yaygın olarak başvuru finansman alternatifi olarak kullanılmaktadır. Temelden satış genellikle bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılmaktadır. Yapılan sözleşme uyarınca, alıcı inşaat şirketine bir peşinat öder ve inşaat süresi içerisinde bakiyesini taksitler halinde tamamlar. Gayrimenkul, inşaat bitirildiği zaman alıcıya fatura edilerek teslim edilir. Şirket, inşaatın başlamasından önce veya inşaatın başlamasından kısa bir süre sonra gayrimenkul projelerine, projenin bir kısmını temelden satın alma yoluyla, yatırım yapmayı amaçlamaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelden satın alma yoluyla gerçekleştireceği yatırımlar için benzer sözleşmeler yapacak ve bu sözleşmeler, teknik şartname, teslim fiyatı, ödeme şartları ve teslim tarihini kapsayacaktır. Temelden satın almanın yanı sıra, Şirket getirilerinin tatmin edici düzeyde gerçekleşeceği kanaatinde olduğunda, bazı projeleri oluşturacak, geliştirecek ve satacaktır. Yine getirinin tatmin edici olması şartıyla, Şirket, arsa, bitirilmiş gayrimenkul satın alacaktır.

## **5.3. Şirket yatırımlarının gerçekleştirildiği bölgeler:**

Şirket yatırımlarını öncelikle Türkiye’nin en önemli ticari merkezi İstanbul’da gerçekleştirmiştir. Bununla beraber, Şirket Yönetimi, yatırım alanını İstanbul ile sınırlamayıp, Türkiye’nin diğer bölgelerinde meydana gelen konut, işmerkezi ve alışveriş merkezi taleplerine göre de yatırım alternatiflerini oluşturarak değerlendirmeyi hedeflemektedir.

#### 5.4. Şirket likit fonlarının değerlendirilmesi:

Şirket likit fonlarını, SPK mevzuatına göre hazine bonoları, Türk Lirası mevduat ve döviz tevdiat hesapları ile mevzuatın elverdiği diğer yatırım araçları yoluyla değerlendirecektir.

#### 5.5.Şirketin araştırma-geliştirme faaliyetleri hakkında bilgiler:

Şirket konut, iş merkezi, alışveriş merkezi geliştirme ve yatırım faaliyetleri ile ilgili araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde de bulunmakta olup, bu amaçla bünyesinde istihdam edilen gayrimenkul geliştirme uzmanlarının yanı sıra yerli ve yabancı uzman kuruluşlara da genel ve spesifik araştırma ve inceleme siparişleri vermektedir. Bu kuruluşlar arasında, Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş., Proje Yönetim A.Ş., Richard Ellis, Healey & Baker International sayılabilir.

#### 6. Mevcut ortak sayısı:

5

### **B. MEVCUT SERMAYE VE PAYLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER**

#### 1. Kayıtlı sermaye tavanı:

25.000.000.000.000.-TL

#### 2. Çıkarılmış sermaye:

2.600.000.000.000.-TL

#### 3. Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasında dağılımı:

Ortağın Ticaret Ünvanı/Adı Soyadı	Payın Türü	Tertip	Grubu	Pay Adedi	Pay Değeri (TL)	Sermaye Payı (%)
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	Nama	1	A	1.300.500.000	1.300.500.000.000	50,02
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	Hamiline	1	B	25.500.000	25.500.000.000	0,98
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	Nama	1	A	1.249.499.997	1.249.499.997.000	48,06
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	Hamiline	1	B	24.500.000	24.500.000.000	0,94
Murat Koray	Nama	1	A	1	1.000	0,00
Selim Koray	Nama	1	A	1	1.000	0,00
Necdet Öztürk	Nama	1	A	1	1.000	0,00
<b>TOPLAM</b>				<b>2.600.000.000</b>	<b>2.600.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

#### 4. Sermayedeki payları %10 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle ilişkileri:

Sermayede payları %10 ve fazlası olan gerçek kişi ortak yoktur. Ortaklardan Murat Koray ve Selim Koray kardeşlerdir.

##### 5. Tüzel kişi ortakların ortaklık yapıları:

###### Yapı ve Kredi Bankası A.Ş:

**Toplam Sermaye (Milyon TL):** 60.066.468

Pay Sahibi	Pay Oranı	Pay Değeri (1.000 TL)
Sınai Mali Yatırımlar Holding A.Ş.	15,94	9.574.069.883
Çukurova Holding A.Ş.	8,84	5.309.187.766
Baytur İnşaat A.Ş.	11,00	6.608.769.088
Pamukbank A.Ş.	9,75	5.855.154.152
T. Genel Sigorta A.Ş.	5,51	3.309.842.505
Pamuk Factoring A.Ş.	2,26	1.360.017.000
Çukurova İthalat ve İhracat A.Ş.	1,33	799.040.996
Endüstri Holding A.Ş.	1,07	641.400.899
Akşam Denizcilik ve Ticaret A.Ş.	1,10	658.965.196
Sezai Türkeş	1,25	751.023.061
Diğer	41,95	25.198.997.454
<b>TOPLAM</b>	<b>100,00</b>	<b>60.066.468.000</b>

\* Yapı ve Kredi Bankası A.Ş hisse senetleri İMKB’de işlem görmektedir.

###### Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş:

**Toplam Sermaye (Milyon TL):** 130.000

Pay Sahibi	Pay Oranı	Pay Değeri (1.000TL)
Koray Holding A.Ş.	99,27	129.053.480
H. Ayduk E. Koray	0,00	100
Murat Koray	0,00	100
Semra Turgut	0,00	100
Selim Koray	0,00	100
Süleyman Yerçil	0,00	100
M. Zeki Gönül	0,00	100
Z. Abidin Erdoğan	0,00	100
Enis Davutoğlu	0,00	100
N. Gülnur Kuyucak	0,73	945.620
Yavuz Güvendi	0,00	100
<b>TOPLAM</b>	<b>100,00</b>	<b>130.000.000</b>

##### 6. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden paylar:

Şirket tarafından çıkarılan A grubu hisse senetleri nama, B grubu hisse senetleri hamiline yazılı olup A grubu nama yazılı hisse senetlerinin devri kısıtlanamaz.

Nama/Hamiline Olduğu	Grubu	Tertibi	Pay Nominal Değeri (TL)	Sermayeye Oranı (%)
Nama	A	1	2.550.000.000.000	98,08
Hamiline	B	1	50.000.000.000	1,92
<b>TOPLAM</b>	-	-	<b>2.600.000.000.000</b>	<b>100.00</b>

**7. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden 1. Tertip payların kupür dağılımları ve seri numaraları:**

Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Pay Sayısı	Payın Türü	Tertibi	Grubu	Kupür Değeri	Kupür Adedi	Toplam Hisse Tutarı (1000 TL)	Seri No.
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1.300.500.000							
		Nama	1	A	1.000.000	510	510.000	991-1500
		Nama	1	A	5.000.000	1.020	5.100.000	1501-2520
		Nama	1	A	10.000.000	4.539	45.390.000	7862-12400
		Nama	1	A	50.000.000	2.040	102.000.000	12401-14440
		Nama	1	A	100.000.000	2.550	255.000.000	18851-21400
		Nama	1	A	500.000.000	1.785	892.500.000	21401-23185
Koray Yapı End ve Tic A.Ş.	1.249.499.997							
		Nama		A	1.000	497	497	4-500
		Nama	1	A	500.000	1	500	501-501
		Nama	1	A	1.000.000	489	489.000	502-990
		Nama	1	A	5.000.000	980	4.900.000	2521-3500
		Nama	1	A	10.000.000	4.361	43.610.000	3501-7861
		Nama	1	A	50.000.000	1.960	98.000.000	14441-16400
		Nama	1	A	100.000.000	2.450	245.000.000	16401-18850
		Nama	1	A	500.000.000	1.715	857.500.000	23186-24900
Murat Koray		1 Nama	1	A	1.000	1	1	1-1
Selim Koray		1 Nama	1	A	1.000	1	1	2-2
Necdet Öztürk		1 Nama	1	A	1.000	1	1	3-3
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	25.500.000	Hamili ne	1	B	10.000.000	2.550	25.500.000	27351-29900
Koray Yapı End ve Tic A.Ş.	24.500.000	Hamili ne	1	B	10.000.000	2.450	24.500.000	24901-27350
<b>TOPLAM</b>	<b>2.600.000.000</b>	--	--	--	--	<b>29.900</b>	<b>2.600.000.000</b>	--

**8. İmtiyazlı paylar ve imtiyazın niteliği:**

Şirket Ana Sözleşmesinin 7. maddesi uyarınca A grubu payların, Genel Kurul'da Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde A grubu payların herbiri 1.000 (bin) oy hakkına, B grubu payların herbiri 1 (bir) oy hakkına sahiptir. Ortaklık Yönetim Kurulu'nca pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı sınırlandırıldığı takdirde çıkarılacak hisse senetlerinin tümü B grubu olacaktır. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanıyan hisse senetleri dışında, imtiyaz veren hisse senedi çıkarılamaz.

**9. Ortaklık esas sözleşmesine göre yönetim ve denetim organlarının seçimi:**

Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Şirket'in işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve Ana Sözleşme hükümleri dairesinde ve Sermaye Piyasası Mevzuatında öngörülen şartları haiz hissedarlar arasından seçilecek dört Üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu Üyeliklerinden birisinin, her ne suretle olursa olsun, boşalması halinde Türk Ticaret Kanunu'nun 315'inci maddesine uygun olarak yapılacak tayinde, seçilen Üye, Genel Kurul'ca onaylandığı takdirde, yerine seçildiği Üye'nin görev süresini tamamlar. Yönetim Kurulu Üyeleri en çok üç yıl için seçilirler. Genel Kurul lüzum görürse, Yönetim Kurulu Üyelerini her zaman değiştirebilir. Süresi sona eren Yönetim Kurulu Üyeleri tekrar seçilebilirler. Yönetim Kurulu Üyeleri ilk toplantıda, aralarından bir Başkan ve bir Başkan Vekili seçerler. Yönetim Kurulu, yetkilerinden bir kısmını, kendi

içinden seçeceği Murahhas Üye'ye devir edebileceği gibi, Murahhas Üye ile Genel Müdür'e yahut hariçten tayin edeceği Müdür veya Müdürlere devredebilir. Genel Kurul, ortaklar arasından veya hariçten bir sene müddetle iki Denetçi seçer.

***10. Türk Ticaret Kanunu'nun 402 - 403'üncü maddeleri uyarınca ihdas edilen intifa senetlerine sağlanan haklar:***

Yoktur.

***11. Nama yazılı hisse senetlerinin devir esası:***

Nama yazılı hisse senetlerinin devri herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.



## II. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1. İhraç edilecek hisse senetleri ile ilgili bilgiler

#### 1.1 Nakit karşılığı arttırılan sermayeyi temsil eden paylar ve bu payları temsilen ihraç edilecek hisse senetleri ile ilgili bilgiler

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Tertibi	Pay Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Nominal Değerleri Toplamı (bin TL)
B	Hamiline	2	1.000	2.400.000.000	2.400.000.000
<b>Toplam</b>	-	-	-	<b>2.400.000.000</b>	<b>2.400.000.000</b>

Küpür Değeri (TL)	Küpür Adedi	Toplam Hisse Tutarı	Seri No
1.000.000	1.000	1.000.000.000	1-1000
5.000.000	5.800	29.000.000.000	1001-6800
10.000.000	30.000	300.000.000.000	6801-36800
20.000.000	41.000	820.000.000.000	36801-77800
50.000.000	17.000	850.000.000.000	77801-94800
100.000.000	4.000	400.000.000.000	94801-98800
<b>Toplam</b>	<b>98.800</b>	<b>2.400.000.000.000</b>	--

#### 1.2 Ortaklarca satışı gerçekleştirilecek paylar ve bu payları temsilen ihraç edilecek hisse senetleri ile ilgili bilgiler

Ortağın Adı Soyadı/ Unvanı	Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	Tertibi	Satılacak Hissenin Çıkarılmış Sermayedeki Payı (%)	Pay Nominal Değeri (TL)	Pay Sayısı	Satacağı Hisselerin Nominal Tutarı
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	B	Hamiline	1	0,98	1.000	25.500.000	25.500.000.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	B	Hamiline	1	0,94	1.000	24.500.000	24.500.000.000
<b>Toplam</b>				<b>1,92</b>		<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

Ortağın Adı Soyadı/ Unvanı	Küpür Değeri (TL)	Küpür Adedi	Toplam Hisse Tutarı	Seri No
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	10.000.000	2.550	25.500.000.000	27351-29900
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	10.000.000	2.450	24.500.000.000	24901-27350
<b>Toplam</b>	--	<b>5.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	--

### 2. İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımını:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmamaktadır.

### 3. Yeni pay ve kâr payı dağıtımını

3.1. Bu sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek 2. Tertip B Grubu hamiline yazılı hisse senetlerinin üzerinde 1 den 16 ya kadar numaralı yeni pay alma kuponu bulunacaktır. Mevcut sermayeyi temsil eden 1. Tertip A ve B Grubu hisse

senetlerinin üzerinde 1 den 16 ya kadar numaralı yeni pay alma kuponu bulunacaktır

3.2. Bu sermaye artırımını ve mevcut sermayeyi temsilen ihraç edilen hisse senetleri üzerinde 1998 yılından 2007 yılına kadar kar payı kuponu bulunacak ve ilk kez 1998 yılının karından temettü verilecektir.

#### 4. *Bu artırımda ihraç edilecek imtiyazlı paylar:*

İmtiyazlı pay ihracı yapılmayacaktır.

#### 5. *Ortakların yeni pay alma hakları ile ilgili bilgiler:*

Arttırılan sermaye paylarına ilişkin rüçhan hakları Şirket Yönetim Kurulu'nun 24 Şubat 1998 tarih 1998/4 numaralı kararı uyarınca tamamen kısıtlanmış olup, mevcut ortakların yeni pay alma hakları bulunmamaktadır.

#### 6. *Bedelsiz olarak verilecek hisse senetlerinin dağıtım esasları:*

Bedelsiz olarak verilecek hisse senedi yoktur.

7. *Sermayenin 2.600.000.000.000.-TL'den 5.000.000.000.000.-TL'ye arttırılması ve arttırılan 2.400.000.000.000.-TL'lik sermayeyi temsil edecek hisse senetleri ile mevcut sermayeyi temsil eden B grubu hisse senetlerinden toplam 50.000.000.000.-TL'lik bölümün bedelleri nakden ve peşinen tahsil edilmek suretiyle halka arz yoluyla satışı ile ilgili esaslar:*

Halka arz "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

##### 7.1. *Talep toplama süresi:*

Talep toplama süresi iki işgünüdür. Talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri, ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.

##### 7.2. *Tahsisler*

Halka arz edilen toplam 2.450.000.000.000.-TL nominal değerli hisselerin %85'i yurtdışında yerleşik yabancı yatırımcılara, %10'u yurtiçindeki bireysel yatırımcılara, %1'i yurtiçindeki kurumsal yatırımcılara, %3'ü yurtiçindeki alım gücü yüksek bireysel yatırımcılara %1'i yurtiçindeki anonim şirketlere tahsis edilmiştir. Tahsis oranları gelen talepler doğrultusunda Şirketin onayı ile değiştirilebilir. Yurtiçi kurumsal yatırımcılar yatırım fonları, yatırım ortaklıkları, emekli sandıkları, vakıflar ve sigorta şirketleridir. Yurtiçi alım gücü yüksek bireysel yatırımcılar ise 1.000 lot ve daha yüksek miktarda hisse talep eden yatırımcılardır.

Yatırımcı Grubu	Tahsisat Oranı	Nominal Tahsisat
Yurtdışında yerleşik kurumsal yatırımcılar	%85	2.082.500.000.000
Yurtiçi bireysel yatırımcılar	%10	245.000.000.000
Yurtiçi alım gücü yüksek bireysel yatırımcılar	%3	73.500.000.000
Yurtiçi kurumsal yatırımcılar	%1	24.5000.000.00
Yurtiçi anonim şirketler	%1	24.5000.000.00
<b>TOPLAM</b>	<b>%100</b>	<b>2.450.000.000.000</b>

### **7.3. Başvuru şekli ve yerleri :**

Bu halka arzda, hisse senedi satın almak isteyen tasarruf sahiplerinin talep toplama süresi içinde aşağıda belirtilen başvuru yerlerinden birine başvurarak talep toplama formu doldurmaları gerekmektedir. Başvuru yerlerinde yatırımcılardan talep ettikleri hisse senedi bedelleri talep formu doldurdukları anda tahsil edilecektir.

Talep miktarının 1 (bir) lot ve katları şeklinde olması şarttır.

Yatırımcılar istedikleri taktirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. Alım gücü yüksek bireysel yatırımcılar için bu alt sınır 1.000 lottur.

### **7.4. Başvuruların değerlendirilmesi:**

Toplanan talepler satışı gerçekleştirecek Konsorsiyum Lideri Yapı Kredi Yatırım A.Ş. tarafından yurtdışında yerleşik yabancı yatırımcılar ve yurtiçi yatırımcılar için ayrı ayrı konsolide edildikten sonra, taleplerin satışa sunulan hisse senedi miktarından az olması halinde bütün talepler karşılanır. Taleplerin satışa sunulan hisse senedi miktarından fazla olması durumunda ise yurtdışında yerleşik yabancı yatırımcılar için ayrılan kısım hariç olmak üzere satışa sunulan toplam tutar her tahsis grubu için ayrı ayrı talep eden yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutar talebi kısmen karşılanmayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekilde dağıtım işlemine satışa sunulan hisse senetlerinin tamamı dağıtılincaya kadar devam edilir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulur. Dağıtım hesaplarında küsurat sözkonusu ise tama iblağ edilecektir.

Yurtdışında yerleşik yabancı yatırımcılar, yurtiçi bireysel, alım gücü yüksek bireysel ve kurumsal yatırımcılar ile anonim şirketlerle ilgili dağıtım kendilerine tahsis edilen miktarlar üzerinden toplanan taleplere göre ayrı ayrı yapılacaktır.

Konsorsiyum Lideri talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) işgünü içinde dağıtım listesini kesinleştirecek ve Şirket'e gönderecektir. Şirket dağıtım listesinin teslimini izleyen en geç 2 (iki) işgünü içinde listeyi onaylayarak Konsorsiyum Lideri'ne iade edecektir.

### **7.5. Hisse senetlerinin teslimi ve bedellerinin iadesi:**

Karşılanamayan taleplere ait paraların iadesi, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini takiben satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde yapılacaktır.

Hisse senetleri, Şirket tarafından bastırılıp en geç halka arzın ilk gününde Konsorsiyum Lideri'ne teslim edilecek ve dağıtım listesinin kesinleşmesini takip eden ilk iş gününden itibaren aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde talepleri karşılanan tasarruf sahiplerine teslim edilecektir.

### **7.6. Halka arzda işlem yasakları:**

SPK Tebliğ Seri VIII, Tebliğ No.22, Ek Madde 1'de belirtildiği üzere sermaye piyasası araçlarının halka arz yoluyla satışında sermaye piyasası araçlarını ihraç ve halka arzeden ihraççılar ile halka arza aracılık eden aracı kuruluşların yönetim kurulu başkanı ve üyeleri, kanuni denetçiler, murahhas müdürleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları ve yetki sorumlulukları bakımından belirtilen görevlere benzer görevlerde bulunan kişiler ile bunların, eşleri ile birinci ve ikinci derecede kan ve sıhrı hısımları sözkonusu sermaye piyasası araçlarını doğrudan veya dolaylı olarak satın alamazlar.

### **7.7. İMKB'de işlem görme:**

Seri 6 No 7 Tebliğ'in 12. Maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı, çıkardığı hisse senetlerini satış süresinin bitiminden itibaren en geç 15 gün içinde kota alınmasını teminen gerekli belgenin verilmesi istemiyle Kurul'a başvurur. Bu belgenin alınmasını izleyen 15 gün içinde çıkardığı hisse senetlerinin kote edilmesi isteğiyle İMKB'ye müracaat eder.

Bu hisse senetlerinin, satış tamamlandıktan sonra İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görebilmesi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

### **7.8. Başvuru yerleri:**

Yatırımcılar, aşağıda adresleri ve telefonları verilen Konsorsiyum Liderinin, Konsorsiyum Eşliderinin ve Konsorsiyum Üyelerinin şubelerine ve satış acentalarına müracaat ederek talep formu doldurmak suretiyle hisse senetleri satın almak üzere başvurabilirler.

#### **KONSORSİYUM LİDERİ:**

**YAPI KREDİ YATIRIM A.Ş.:** Yapı Kredi Plaza A Blok, Büyükdere Caddesi, 80620 Levent, İstanbul, Tel: (212) 280 10 30, Faks: (212) 268 19 02 ve **tüm şubeleri** ile **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri**

#### **KONSORSİYUM EŞLİDERİ:**

**İNTER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.:** Muallim Naci Caddesi, No: 91, 80840 Ortaköy, İstanbul, Tel: (212) 236 41 41, Faks: (212) 236 39 80 ve **tüm şubeleri** ile **İnterbank A.Ş.'nin tüm şubeleri**

#### **KONSORSİYUM ÜYELERİ:**

**ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.:** Emirhan Caddesi, No:145/A, Atakule, 80700 Balmumcu, İstanbul, Tel: (212) 227 48 19, Faks: (212) 227 48 68 ve **tüm şubeleri**

**DEMİR YATIRIM A.Ş.:** Büyükdere Caddesi, No: 122/B, 80280 Esentepe, İstanbul, Tel: (212) 216 26 66, Faks: (212) 212 52 38 ve **Demirbank T.A.Ş.'nin tüm şubeleri**

**ES MENKUL DEĞERLER YATIRIM A.Ş.:** Meşrutiyet Caddesi, No: 141, 80050 Tepebaşı, İstanbul, Tel: (212) 251 72 70, Faks: (212) 293 07 39 ve **Esbank T.A.Ş.'nin tüm şubeleri**

**YAŞAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.:** Yıldız Posta Caddesi, No: 21, 80280 Esentepe, İstanbul, Tel: (212) 213 01 60, Faks: (212) 288 63 17 ve **tüm şubeleri ile Yaşarbank A.Ş.'nin tüm şubeleri**

**KENT YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER A.Ş.:** Büyükdere Caddesi, No: 121, Ercan Han, Kat:2, 80280 Gayrettepe, İstanbul, Tel: (212) 216 38 38, Faks: (212) 267 42 15 ve **tüm şubeleri ile Kentbank A.Ş.'nin tüm şubeleri**

**ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.:** 19 Mayıs Caddesi, Nova Baran İş Merkezi, 80220 Şişli, İstanbul, Tel: (212) 234 35 01, Faks: (212) 230 62 66 ve **tüm şubeleri**

**MEKSA MENKUL DEĞERLER A.Ş.:** Büyükdere Caddesi, No: 147, 80300, Zincirlikuyu, İstanbul, Tel: (212) 274 11 06, Faks: (212) 274 59 26 ve **tüm şubeleri**

**TEKFEN MENKUL KIYMETLER A.Ş.:** Aytar Caddesi, Metro İş Merkezi, No: 10/8, 80600 1.Levent, İstanbul, Tel: (212) 283 55 90, Faks: (212) 283 37 40 ve **Tekfen Yatırım ve Finansman Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü**

**AK MENKUL DEĞERLER VE YATIRIM A.Ş.:** İnönü Caddesi, No.80 80090 Gümüşsuyu, İstanbul, Tel: (212) 293 40 46, Faks: (212) 243 60 23 ve **Akbank T.A.Ş.'nin tüm şubeleri**

**K YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.:** Büyükdere Caddesi, No: 114, 80280, Esentepe, İstanbul, Tel: (212) 212 38 78, Faks: (212) 212 31 56 ve **tüm şubeleri ile Bank Kapital T.A.Ş.'nin tüm şubeleri**

**GENBORSA MENKUL DEĞERLER TİCARETİ A.Ş.:** Büyükdere Caddesi, No.82 80450 Gayrettepe, İstanbul, Tel : (212) 275 24 24, Faks: (212) 213 28 51 ve **Pamukbank T.A.Ş.'nin tüm şubeleri**

#### **7.9. Hisse senetlerine ait bedellerin yatırılacağı hesap:**

Hisse senetlerine ait bedeller Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Merkez Şube nezdindeki 2761-5 no.lu özel hesaba yatırılacaktır.

### III. SATIŞ HAKKINDA BİLGİLER:

#### 1. Satış Fiyatı:

Halka arz edilecek 1.000.-TL nominal değerli bir payım satış fiyatı 3.450-4.000.-TL aralığında olacaktır. Nihai satış fiyatı talep toplamının başlangıç tarihinden en az 1 gün evvel Hürriyet ve Yeniüzyıl gazetelerinde ilan edilecektir.

#### 2. Fiyatın tespitinde kullanılan yöntemler, yöntemin ve aracı kuruluşun fiyata ilişkin değerlendirmeleri:

Şirket değerlemesinde Net Aktif Değeri, ve İMKB Verilerine Göre Değerleme yöntemleri kullanılmıştır.

##### 2.1. Net aktif değerine göre değerlendirme:

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) hükümleri gereğince gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yatırım yapmadan önce SPK tebliğince belirlenen şirketlerden birine ekspertiz yaptırmalıdır. Bu nedenle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin portföyünde bulunan projeler Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. tarafından değerlendirilmiştir. Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. çalışmalarında projelerin tamamlanması ile oluşacak değerini belirlemekle birlikte masraflar ile ilgili varsayımda bulunmamaktadır. Diğer bir deyişle, projenin özellikleri göz önüne alınarak, projede belirlenen standart ve kalitede tamamlanması durumunda bugünün rayiçlerine göre arsa payları dahil toplam satış değerini belirlemektedir.

Proje	Rapor Tarihi	Net Aktif Değeri (Ekspertiz Değeri) (ABD Doları)	Net Aktif Değeri (milyon TL) (Rapor tarihindeki TL/US\$ kur ile)
Yapı Kredi Plaza	27/3/1998	26.125.000	6.280.450 (26125.000X240.400)
Elit 2000 (Elit Plaza)	25/5/1998	6.936.000	1.757.000 (6.936.000X253.350)
Kemer Country Yalı Konaklar	31/3/1998	7.030.000	1.699.854 (7.030.000X241.800)
Göktürk Evleri	27/3/1998	50.160.000	12.058.464 (56.160.000X240.400)
Arsa	4/5/1998	12.835.000	3.212.600 (12.835.000X250.300)
<b>TOPLAM</b>		<b>103.086.000</b>	<b>25.008.368</b>

##### 2.2. İMKB verilerine göre değerlendirme:

GYO sektöründe dört şirket bulunmasına rağmen, büyüklük açısından, Alarko ve EGS GYO'ları ile karşılaştırma yapılmıştır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İMKB'deki benzer şirketler ile karşılaştırılırken şirketlerin piyasa değerlerinin "tebliğ kapsamındaki yatırımlar"ın ekspertiz değerlerinden borçlarının düşülmesi ile bulunan oran kullanılmıştır. 8 Mayıs 1998 tarihli İMKB bülteninde yayınlanan Alarko ve EGS GYO'larının 30 Nisan 1998 tarihli portföy tablolarında Alarko GYO'liğinin "tebliğ kapsamındaki yatırımlar"ının ekspertiz değeri olarak 15.486.782.000.000.-TL, borç olarakta 2.843.383.871.965.-TL görülmektedir. EGS GYO'luğu için ise "tebliğ kapsamındaki yatırımlar"ın ekspertiz değeri, arsalar, GM projeleri, ve proje avansları olmak üzere toplam 66.411.189.750.000.-TL, borçlar ise 22.878.325.459.000.-TL'dir.

Şirket	Ekspertiz Değeri - Borçlar (ED-B) (TL)	29 Mayıs 1998 tarihindeki Piyasa Değeri (TL)	PD/(ED-B)
Alarko	12.643.398.128.035	13.260.000.000.000	1,05
EGS	43.532.864.291.000	41.820.000.000.000	0,96
<b>Ağırlıklı Ortalama</b>			<b>0,98</b>

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 20.937.467.000.000.-TL olan “tebliğ kapsamındaki yatırımlar”ın ekspertiz değeri - borçlar’ın (ED-B), ağırlıklı ortalama PD/(ED-B) değeri olan 0,98 ile çarpılması sonucu piyasa değeri 20.589.756.988.031.-TL olmaktadır. Bu piyasa değerinin, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye göre 5.000.000.000 olacak hisse senedi sayısına bölünmesi ile hisse başına fiyat 4.118.-TL olmaktadır.

### 2.3. Değerleme sonucu:

Aşağıdaki tablo Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 1.000.-TL nominal değerdeki beher hisse senedi için çeşitli değerleme yöntemlerine göre bulunan fiyatları özetlemektedir.

Değerleme Yöntemi	Birim Hisse Fiyatı (TL)
Net Aktif Değeri	5.450
Benzer Şirket Yaklaşımı	4.118

Yeni halka açılan şirketlerin halka arz için fiyatlandırması yapılırken İMKB’de işlem gören diğer şirketlere göre hisse fiyatını cazip kılmak amacıyla belli bir iskonto uygulanması gerekmektedir. Bu nedenle yukarıdaki değerlemeler ışığında bulunan fiyatlara %16,2-%26,6 arasında halka arz iskontosu uygulanması sonucunda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin hisse başı halka arz fiyat aralığı 3.450-4.000.-TL olarak belirlenmiştir.

### 3. Satışa aracılık edecek kuruluşlar ve aracılığın niteliği:

Satış Yapı Kredi Yatırım A.Ş. liderliğinde oluşturulan ve aşağıdaki tabloda gösterilen aracı kurumlardan oluşan konsorsiyum tarafından gerçekleştirilecektir. Aracılık yöntemi bakiyeyi yüklenim şeklindedir. Aracı kuruluşlar, hisse senetlerinin halka arzını gerçekleştirecek ve satılmayan kısmın tamamını sirkülerde ilan edilecek satış fiyatı üzerinden ve bedelini talep toplamadan 3 gün sonra tam ve nakden ödemek suretiyle satın alacaklardır.

#### 3.1. Mevcut ortakların hisselerinin satışından

Üyeler	Pay Adedi	Toplam Nominal Tutar	Oranı %	Aracılık Türü
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	50.000.000	50.000.000.000	100,00	Bakiyeyi Yüklenim
<b>TOPLAM</b>	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>--</b>

### 3.2. Sermaye Artışından

Üyeler	Pay Adedi (Lot)	Toplam Nominal Tutar (000 TL)	Oranı %	Aracılık Türü
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	2.166,500	2.166.500.000	90,27	Bakiyeyi Yüklenim
İnter Yatırım Menkul Değerler A.Ş.:	89.000	89.000.000	3,71	Bakiyeyi Yüklenim
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	25.000	25.000.000	1,04	Bakiyeyi Yüklenim
Demir Yatırım A.Ş.	20.000	20.000.000	0,83	Bakiyeyi Yüklenim
Es Menkul Değerler Yatırım A.Ş.	20.000	20.000.000	0,83	Bakiyeyi Yüklenim
Yaşar Yatırım A.Ş.	20.000	20.000.000	0,83	Bakiyeyi Yüklenim
Kent Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.	15.000	15.000.000	0,63	Bakiyeyi Yüklenim
Eczacıbaşı Menkul Değerler A.Ş.	12.500	12.500.000	0,52	Bakiyeyi Yüklenim
Meksa Menkul Değerler A.Ş.	10.000	10.000.000	0,42	Bakiyeyi Yüklenim
Tekfen Menkul Kıymetler A.Ş.	10.000	10.000.000	0,42	Bakiyeyi Yüklenim
Ak Menkul Değerler ve Yatırım A.Ş.	5.000	5.000.000	0,21	Bakiyeyi Yüklenim
K Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.000	4.000.000	0,17	Bakiyeyi Yüklenim
Genborsa Menkul Değerler Ticareti A.Ş.	3.000	3.000.000	0,13	Bakiyeyi Yüklenim
<b>TOPLAM</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>---</b>

#### 4. Ortaklığın ödemesi gereken ihraca ilişkin toplam ve/veya pay başına maliyet :

Ortaklığın ihraca ilişkin tanıtım, ilân, reklam masraflarının yanısıra komisyon, yasal giderler vs. dahil olmak üzere toplam masrafları 493 milyar TL olarak öngörülmüştür. Arz olunacak pay başına ihraç gideri 210.-TL olarak öngörülmektedir. Şirketin sermaye artırımını nedeniyle halka arz edeceği toplam 2.400.000.000 adet hisse senedi nedeniyle ödeyeceği toplam masrafların 483 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

#### 5. Ortaklığın sağlayacağı tahmini nakit girişi ve kullanım yerleri:

Ortaklığın sağlayacağı nakit girişi yaklaşık 8.900.000.000.000.-TL olarak öngörülmektedir. Şirketin halka arzdan elde edeceği gelirler portföyünde yer alan projelerin ve ileriki tarihlerde portföyün büyütülmesi amacıyla gerçekleştirilmesi planlanan projelerin finansman ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır.



## IV. MALİ DURUM İLE İLGİLİ BİLGİLER

1. Ortaklığın 31/12/1996 (denetlenmiş), 31/12/1997 (denetlenmiş), ve 31/3/1998 (denetlenmiş) tarihli bilançolarına göre aktif ve pasifi:

AKTİF (milyon TL)	31.12.1996	31.12.1997	31.3.1998
<b>1 - DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>2.607.010</b>	<b>2.889.882</b>	<b>7.221.603</b>
<b>A-HAZIR DEĞERLER</b>	<b>5.564</b>	<b>17</b>	<b>257</b>
1- Kasa	0	14	144
2- Bankalar	5.564	3	113
<b>B-MENKUL KIYMETLER</b>	<b>0</b>	<b>271.930</b>	<b>276.624</b>
1- Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonolar	0	271.930	276.624
<b>C- K.V. TİCARİ ALACAKLAR ( NET )</b>	<b>4.446</b>	<b>934</b>	<b>2.736</b>
1-Alıcılar	4.446	934	2.736
<b>D-DİĞER K.V. TİCARİ ALACAKLAR ( NET )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.674</b>
1- Ortaklardan Alacaklar	0	0	11.674
<b>E-STOKLAR</b>	<b>2.597.000</b>	<b>2.608.674</b>	<b>6.910.635</b>
1-Ticari Mallar (Yapı Kredi Plaza)	2.597.000	2.608.674	2.600.101
2-Devam Eden Projeler	0	0	
Göktürk	0	0	1.938.608
Kemer Country	0	0	1.216.518
Elit Plaza	0	0	1.155.408
<b>F-DİĞER DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>0</b>	<b>8.327</b>	<b>19.677</b>
<b>2 - DURAN VARLIKLAR</b>	<b>25.108</b>	<b>44.290</b>	<b>44.904</b>
<b>A-MADDİ DURAN VARLIKLAR</b>	<b>0</b>	<b>22.886</b>	<b>24.943</b>
1-Döşeme ve Demirbaşlar	0	9.840	12.482
2-Nakil Vasıtaları	0	7.647	9.209
3-Özel Maliyetler	0	10.188	10.188
4-Birikmiş Amortismanlar (-)	0	(4.789)	(6.936)
<b>B-MAD. OLMAYAN DUR. VARL.( NET )</b>	<b>25.108</b>	<b>19.606</b>	<b>18.133</b>
1- Kuruluş Giderleri	31.385	31.385	31.385
2- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	968	1.162
3- Tükenme Payları	(6.277)	(12.747)	(14.414)
<b>C-DİĞER DURAN VARLIKLAR</b>	<b>0</b>	<b>1.798</b>	<b>1.828</b>
<b>AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI</b>	<b>2.632.118</b>	<b>2.934.172</b>	<b>7.266.507</b>

<b>PASİF (milyon TL)</b>	<b>31.12.1996</b>	<b>31.12.1997</b>	<b>31.3.1998</b>
<b>1-KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>31.965</b>	<b>15.381</b>	<b>3.949.776</b>
<b>A-TİCARİ BORÇLAR ( NET )</b>	<b>0</b>	<b>12.353</b>	<b>3.819.970</b>
1- Satıcılar	0	1.430	13.651
2- Borç Senetleri	0	12.304	10.067
3- (Borç Senetleri Prekontu)	0	(1.381)	(801)
4- Diğer Ticari Borçlar	0	0	3.797.053
<b>B-DİĞER KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>31.965</b>	<b>3.028</b>	<b>129.806</b>
1- Ortaklara Borçlar	31.462	159	0
2- Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	503	2.869	6.497
3- Kısa Vadeli Diğer Borçlar	0	0	123.309
<b>2-UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240.710</b>
<b>A- TİCARİ BORÇLAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240.710</b>
1- Diğer Ticari Borçlar	0	0	240.710
<b>3-ÖZ SERMAYE</b>	<b>2.600.153</b>	<b>2.918.791</b>	<b>3.076.021</b>
<b>A- SERMAYE</b>	<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>	<b>2.600.000</b>
<b>B-YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.118</b>
<b>C-YEDEKLER</b>	<b>0</b>	<b>153</b>	<b>318.702</b>
1-Yasal Yedekler	0	8	15.935
2-Olağanüstü Yedekler	0	145	302.767
<b>D- NET DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>153</b>	<b>318.638</b>	<b>154.201</b>
<b>PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI</b>	<b>2.632.118</b>	<b>2.934.172</b>	<b>7.266.507</b>

**2- Ortaklığın 31/12/1996 (denetlenmiş), 31/12/1997 (denetlenmiş) ve 31/3/1998 (denetlenmiş) tarihli gelir tablosu:**

<b>(milyon TL)</b>	<b>31.12.1996</b>	<b>31.12.1997</b>	<b>31.3.1998</b>
<b>A - BRÜT SATIŞLAR</b>	<b>3.866</b>	<b>310.643</b>	<b>113.753</b>
<b>B - SATIŞLARDAN İNDİRİMLER (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C - NET SATIŞLAR</b>	<b>3.866</b>	<b>310.643</b>	<b>113.753</b>
<b>D - SATIŞLARIN MALİYETİ (-)</b>	<b>0</b>	<b>(8.200)</b>	<b>(3.736)</b>
<b>BRÜT SATIŞ KARI</b>	<b>3.866</b>	<b>302.443</b>	<b>110.017</b>
<b>E - FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>	<b>(6.277)</b>	<b>(93.800)</b>	<b>(53.515)</b>
1. Genel Yönetim Giderleri	(6.277)	(93.800)	(53.515)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>(2.411)</b>	<b>208.643</b>	<b>56.502</b>
<b>F - DİĞER FAAL. GELİR VE KARLAR</b>	<b>2.564</b>	<b>113.308</b>	<b>100.453</b>
1. Faiz Gelirleri	2.564	110.951	98.508
2. Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	0	2.357	1.945
<b>G - DİĞER FAAL. GİD. VE ZARARLAR (-)</b>	<b>0</b>	<b>(3.313)</b>	<b>(2.754)</b>
<b>NET DÖNEM KARI</b>	<b>153</b>	<b>318.638</b>	<b>154.201</b>

**3. Ortaklığın 31/3/1998 tarihli denetlenmiş bilanço ve gelir tablosu ile ilgili açıklama ve dipnotlar:**

**3.1. Ortaklığın 31/12/1996, 31/12/1997 ve 31/3/1998 tarihli denetlenmiş bilançoları ile ilgili açıklama ve dipnotlar:**

(Aksi belirtilmedikçe Milyon TL olarak gösterilmiştir)

1. İşletmenin faaliyet konusu : Ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek olan Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.
2. Sermayenin %10 ve daha fazlasına sahip ortakların pay oranı ve tutarı aşağıdaki gibidir :

Adı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	%51	1,326,000
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş	%49	1,274,000

Şirket'in 2,600,000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini oluşturan 2,600,000,000 adet 1. tertip hisse senedinin nama yazılı 104,000,000 adedi A grubu, kalan hamiline yazılı 2,496,000,000 adedi ise B grubudur.

3. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar aşağıdaki gibidir :
  - a) İdare Meclisi üyelerinin seçiminde A grubu payların herbiri 100,000 oy hakkına sahiptir.
  - b) İdare Meclisi üyelerinin seçiminde B grubu payların herbiri 1 oy hakkına sahiptir.
4. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5,000,000 TL'dir.
5. Dönem içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları : Yoktur.
6. Cari dönemde Şirket'in ihraç edilen hisse senedi dışında menkul kıymetleri yoktur.
7. Cari dönemde Şirket'in itfa edilen borçlanmayı temsil eden menkul kıymetleri yoktur.
8. Cari dönemde duran varlık hareketleri :

- a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti 690 TL'dir.
- b) Satılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlık yoktur.
- c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları :
  - Varlık maliyetlerinde (+) : 3,710 TL
  - Birikmiş amortismanlarda (-) : 592 TL
- d) Yapılmakta olan yatırımların niteliği, toplam tutarı, başlangıç ve bitiş tarihi ve tamamlanma derecesi yoktur.

9. Cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indirimi yoktur.

10. İşletmenin ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklarla olan alacak / borç ilişkisi :

	Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
1) Ortaklar	11,674	1,799,023	-	-
2) Bağlı ortaklık	-	-	-	-
3) İştirakler	-	-	-	-

11. Stoklar ve diğer bilanço kalemlerinde uygulanan değerlendirme, envanter ve amortisman ayırma yöntemleri, bunlarda ve diğer muhasebe politikalarında önceki dönemlere göre yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin parasal etkileri ve işletmenin sürekliliği ile dönemsel varsayımlarını değiştirecek muhtemel gelişmeler ve bunların gerekçeleri :

Şirket, 31 Mart 1998 ile 31 Aralık 1997 ve 1996 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemi ve yıllık hesap dönemleri ile ilgili mali tablolarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 29 Ocak 1989 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan XI-1, 26 Temmuz 1989 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan XI-3 ve 22 Temmuz 1995 tarihinde yayımlanan VI-7 numaralı tebliğleri ile bu tebliğlere değişiklik ve eklemeler yapan ek tebliğleri esas alarak hazırlamıştır.

İlişikteki mali tabloların hazırlanmasında esas alınan belli başlı muhasebe prensipleri, aşağıdaki gibidir :

a) Stoklar :

i) Bilanço tarihi itibarıyla ticari mallar, 26 Aralık 1996 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası Anonim Şirketi'nden 2,597,000 TL karşılığı satın alınan ve İstanbul, Beşiktaş, 1. Bölge, R.Hisarı, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parselde kain aşağıda dökümü yazılı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Blok	Bağımsız Bölüm	No	Kat	Fiyatı
A	1/4 - 1/13	1-10	1-5	1,324,470
C	8 - 17	1-10	1-5	1,275,631

Şirket, 1997 yılı içinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından fatura edilen 11,674 TL tutarındaki Önemli Altyapı Denge Bedeli'ni stoklar hesabında aktifleştirmiştir. Ancak, 1998 yılında, bu tutarın geçmiş yıllar ile ilgili olması dolayısıyla sermayedar banka tarafından ödenmesi konusunda mutabık kalındığından, bu tutar ortaklardan alacaklar hesabı içinde sınıflandırılmıştır.

Şirket, 1998 yılı içerisinde, ofis katları ile ilgili 3,101 TL tutarındaki tamir giderini ilgili stok hesabında aktifleştirmiştir.

ii) Devam Eden Projeler

-----  
Elit 2000 :

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 no'lu parsel üzerinde inşaa edilmekte olan 40 katlı Elit 2000 konut projesi ile ilgili yatırım, Şirket tarafından satın alınan 12, 14, 16 ve 18. katlardaki 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Kemer Country :

Proje İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Kemerburgaz beldesine 1.5 km mesafede inşaa edilmekte olan Kemer Country projesinin son fazı olan "Yalıkonaklar" konutlarının 210 bağımsız bölümden kalan 68 adetidir. Şirket, 31 Mart 1998 tarihi itibariyle bu konutların %21.08'lik bölümüne yatırım yapmaktadır.

Göktürk Projesi :

Proje, İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk beldesinde, Kemerburgaz - Yassıören yolu üzerinde ve Göktürk belde merkezine 1 km, Kemer Country yerleşimine 3 km mesafede konumlanmış ve Şirketin inşaa etmeyi planladığı Göktürk evleri projesinin gerçekleştirileceği parseller olarak tanımlanmaktadır.

b) Menkul Kıymetler : Menkul kıymetler, repo yoluyla alınan hazine bonolarından oluşmakta olup elde etme maliyeti artı işlemiş gün sayısı için yapılan faiz reeskontları ile gösterilmiştir.

c) Maddi Duran Varlıklar : Maddi duran varlıklar, maliyet bedelleri ve yeniden değerlendirme artışlarının toplamı üzerinden gösterilmekte ve doğrusal amortisman metoduna göre vergi mevzuatında belirlenmiş esaslar çerçevesinde %20'den amortismanına tabi tutulmaktadır.

31 Mart 1998 tarihi itibariyle yeniden değerlendirme %20.1 oranı ile yapılmıştır.

d) Yabancı Para Varlık ve Borçları : Dönem içerisinde tamamlanan yabancı paralı işlemler, ilgili tarihlerdeki kurlarla Türk Lirası'na çevrilerek hesaplara yansıtılmıştır. Bilanço hesaplarından yabancı para ile ifade edilen kalemler ise,

dönem sonu T.C. Merkez Bankası Döviz Alış Kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Söz konusu yabancı paralı işlemlerin Türk Lirası'na çevrilmesi sonucu ortaya çıkan kur farkları, ilgili bilanço ve gelir / gider kalemlerine yansıtılmıştır.

- e) Borç Senetleri Prekontu : Borç senetleri, senetler üzerindeki faiz oranı ile iskontoya tabi tutulmuştur.
- f) Diğer Bilanço Kalemleri : Diğer bilanço kalemleri, esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmıştır.

12. Tebliğin 1 no'lu ekinde belirtilen bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklama gerektiren hususlara ilişkin bilgi :

24 Şubat 1998 tarih ve 98/4 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket sermayesinin nakit olarak Halka Arz yoluyla 2,600,000 TL'nden 5,000,000 TL'na çıkarılmasına karar verilmiştir.

13. Tebliğin 2 no'lu ekinde belirtilen şarta bağlı zararlar ile her türlü şarta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (işletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek hukuki ihtilafların mahiyetleri bu bölümde açıklanır) : Yoktur.

14. Şirket'in gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yoktur.

15. Aktif değerler üzerinde ipotek veya teminat yoktur.

16. Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı : 17,166,000 TL'dir.

17. Alacaklar için alınmış olan ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı : Yoktur.

18. Şirket'in pasifte yer almayan taahhütleri :

Şirket'in, hisse senetlerinin halka arzı için 24 Aralık 1997 tarihinde sona eren Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru süresi, SPK'nun 12 Aralık 1997 tarih ve 42/1855 sayılı kararı ile son kez 24 Haziran 1998 tarihine kadar uzatılmıştır.

19. Şirket'in banka hesaplarında herhangi bir bloke mevduat mevcut değildir.

20. Şirket'in menkul kıymetleri ve finansal duran varlıkları içerisinde borsada işlem gören menkul kıymeti yoktur.

21. Menkul kıymetler grubu içinde Şirket'in ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıkları tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet yoktur.

22. Mali tablolarındaki “diğer” ibaresini taşıyan hesap kalemlerinden dahil olduğu grubun toplam tutarının %20’sini veya bilanço aktif toplamının %5’ini aşan kalemler :

Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Ticari Borçlar :

31 Mart 1998 tarihi itibariyle, kısa ve uzun vadeli diğer ticari borçlar bakiyeleri, Şirket'in yatırım yapmakta olduğu, devam eden projelerine ait yükümlülük tutarlarından, ileride, yine bu projelerle ilgili olarak taşıyıcı firmalardan tahsil edilecek olan çeşitli masraf kalemlerinin düşülmesinden sonra kalan net bakiyeleri ifade etmektedir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar :

31 Mart 1998 tarihi itibariyle kısa vadeli diğer borçlar bakiyesinin 122,422 TL'lık tutarı gelecek aylara ait peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

23. “Diğer alacaklar” ile “Diğer Kısa veya Uzun Vadeli Borçlar” hesap kalemi içinde bulunan ve bilanço aktif toplamının yüzde birini aşan, personelden alacaklar ile personele borçlar tutarlarının ayrı ayrı toplamları : Yoktur.
24. Ortaklar ve diğer finansal duran varlıklardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılığı yoktur.
25. Vadesi gelmiş bulunan ve henüz vadesi gelmeyen alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır.
26. İşletme ile dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisine sahip iştirakler ve bağlı ortaklıkların dökümü ile iştirakler ve bağlı ortaklıklar hesabında yer alan ortaklıkların isimleri ve iştirak oran ve tutarları : Yoktur.
27. İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye arttırımı nedeniyle elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları : Yoktur.
28. Taşınmazlar üzerinde sahip olunan aynı hak yoktur.
29. Duran varlıklarda son üç yılda yapılan yeniden değerlendirme tutarları :

Dönem	Yeniden Değerleme
31 Mart 1998	3,118
31 Mart 1997	--
31 Mart 1996	--

30. Yabancı paralarla temsil edilen ve kur garantisi olmayan alacak ve borçlar ile aktifte mevcut yabancı paralar :

Devam Eden Projeler



Yabancı Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Değerleme Kuru (TL)	TL Tutarı
A.B.D. Doları	17,800,000	240,710	4,284,638
<b>Kısa Vadeli Diğer Ticari Borçlar</b>			
Yabancı Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Değerleme Kuru (TL)	TL Tutarı
A.B.D. Doları	15,800,000	240,710	3,803,218
<b>Uzun Vadeli Diğer Ticari Borçlar</b>			
Yabancı Para Cinsi	Yabancı Para Tutarı	Değerleme Kuru (TL)	TL Tutarı
A.B.D. Doları	1,000,000	240,710	240,710

31. Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, avans, ciro gibi yükümlülükler bulunmamaktadır.
32. Cari dönem içinde çalışan personel 9 kişidir.
33. Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar :
- a) Şirket'in stoklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri amortismanına tabi tutulmamaktadır.
- b) 31 Aralık 1997 tarihi itibarıyla, Şirket'in stoklar hesabında bulunan ve yatırım portföyü oluşturmak amacıyla elde tutulan gayrimenkullerinin Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından Mart 1998 tarihi itibarıyla belirlenen rayiç değerleri aşağıdaki gibidir.

Yapı Kredi Plaza	26,125,000 A.B.D. Doları
Kemer Country Projesi	7,030,000 A.B.D. Doları
Elit 2000 Projesi	6,950,000 A.B.D. Doları
Göktürk Projesi	50,160,000 A.B.D. Doları

Yukarıdaki maddelerde yer almayıp, işletme için belli bir öneme sahip olan muhasebe politikaları : Yoktur.

**3.2. Ortaklığın 31/12/1996, 31/12/1997 ve 31/3/1998 tarihli denetlenmiş bilançoları ile ilgili açıklama ve dipnotlar:**

(Aksi belirtilmedikçe Milyon TL olarak gösterilmiştir)

1. Dönemin tüm amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları 3,814 TL'dir.
  - a) Amortisman giderleri 2,147 TL.
    - aa) Normal amortisman giderleri 1,555 TL.
    - ab) Yeniden değerlemeden doğan amortisman giderleri : 592 TL.
  - b) İtfa ve tükenme payları 1,667 TL'dir.
2. Cari döneme ait reeskont ve karşılık giderleri yoktur.
3. Dönemin tüm finansman giderleri : Yoktur.
  - a) Üretim maliyetine verilenler yoktur.
  - b) Sabit varlıkların maliyetine verilenler yoktur.
  - c) Doğrudan gider yazılanlar yoktur
4. Cari döneme ait finansman giderlerinin ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklarla ilgili kısmı yoktur.
5. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alış bulunmamaktadır.
6. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri (Toplam tutar içindeki payları %20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir) :

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş'den toplam 83,055 TL kira geliri elde edilmiştir. Ayrıca ortaklara toplam 3,756 TL tutarında kira, fizibilite araştırma bedeli ve sigorta primi ödenmiştir.
7. Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplamı 14,991 TL'dir.
8. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-) : Yoktur.
9. Stoklar elde etme maliyeti ile değerlendirilmektedir.
10. Cari dönem sonu itibariyle stoklar Yapı Kredi Plaza'da bulunan 10 ofis katından ibaret olduğundan, fiili stok sayımı yapılmamıştır.

11. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamalarının brüt satışların yüzde yirmisini aşması halinde bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarları : Yoktur.
12. Şirket'in satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları bulunmamaktadır.
13. Önceki döneme ait gelir ve giderler : Yoktur.
14. Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için ayrı ayrı gösterilmek koşuluyla, hisse başına kar ;
- $$\text{Hisse Senedi Başına Kar (TL)} = \frac{1.000 \text{ TL Nominal Değerdeki } 154,201}{2,600,000} \times 1,000 = \text{Ellidokuz TL'dir.}$$
15. Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarındaki değişimler : Yoktur.
16. Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler : 31 Mart 1998 ile 31 Aralık 1997 ve 1996 tarihleri itibarıyla brüt satışlar, ticari mallar grubu içinde yer alan gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmaktadır.

VERGİ KARŞILIKLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Milyon TL)

TİCARİ KAR	154,201
------------	---------

İlaveler	
(+) Karşılıklar ve Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	713
1.	-
2.	-
3.	-
4.	-
5.	-
6. Diğer Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	713
(+) Önceki Yıl Finansman Fonu	-
İstisna ve İndirimler	-
(-) Yatırım İndirimi	-
(-) İştirak Kazançları İstisnası (KVK md. 8/1)	-
(-) Cari Yıl Finansman Fonu	-
(-) Mahsup Edilen Geçmiş Yıl Zararları	-
(-) Yat. Fon ve Ort.dan Sağlanan Kar Payı (KVK md. 8/6)	-
(-) Yurtdışı İnşaat vb. Döviz Hasılatı (KVK Geç. md. 14)	-
(-) Turizm Döviz Hasılatı (KVK md. 8/3)	-
(-) Emisyon Primi, Rüçhan Hakkı Kup. Satış Kaz. (KVK md. 8/5)	-
(-) İştirak, Gayrimenkul Satış Kazançları vb. (KVK Geç. md. 23)	-
(-) Diğer İndirimler, vb.	-
1.	-
2.	-
MALİ KAR	154,914
(-) Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	-
(-) Kurumlar Vergisi	-
(-) Gelir Vergisi	-
(-) Fonlar ve Diğer	-
NET KAR	154,201

4. Ortaklığın 29 Mayıs 1998 tarihi itibariyle portföy tablosu (milyon TL)

PORTFÖYDE YERALAN VARLIKLARIN TÜRÜ	TANIM BİLGİLERİ YERİ, ALANI	SATIN ALMA TARİHİ	ALIŞ MALİYETİ	EKSPERTİZ DEĞERİ	GRUP İÇİ ORANLAR (%)	VARLIK GRUBUNUN PORTFÖYDEKİ ORANI (%)	PROJENİN TAMAMLANMASI İÇİN ÖNGÖRÜLEN BAKİYE HARCAMA
<b>TEBLİĞ KAPSAMINDA YATIRIMLAR</b>							
Arsalar		29/4/1998	622.175	3.212.600	%100	%8,12	
<b>GAYRİMENKULLER</b>							
YAPI KREDİ PLAZA (Ofis Katları)	10 katta brüt 9.720 m <sup>2</sup> ofis alanı	26/12/96	2.597.000	6,280,450	%100	%33,90	-
<b>PROJE AVANSLARI</b>							
KEMER COUNTRY (Yahikonaklar)	Toplam brüt 14,372 m <sup>2</sup> konut alanının %21,08'lik bölümü	11/3/98	1.203.550	1.699.854	%10,96	%15,71	1.056.285
GÖKTÜRK EVLERİ	Toplam 54.000 m <sup>2</sup> kapalı alanda konut + sosyal tesis	27/3/1998	1.805.325	12.058.464	%77,72	%23,58	7.652.849
ELIT PLAZA (Condominium katları)	4 katta toplam brüt alanı 2.040 m <sup>2</sup> olan condominium katları	1/4/98	1.155.408	1.757.000	%11,32	%15,08	1.035.053
<b>MENKUL KIYMETLER</b>	276.624				%100	%3,61	
<b>PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>7.660.082</b>						
HAZIR DEĞERLER (+)	257						
ALACAKLAR (+)	14.410						
BORÇLAR (-)	4.070.901						
DİĞER AKTİFLER	17.850						
<b>NET AKTİF DEĞERİ</b>	<b>2.999.523</b>						
<b>PAY SAYISI</b>	2.600.000.000						
<b>PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ</b>	<b>1,15</b>						
<b>DİĞER BİLGİLER</b>							
ALINAN KREDİLER	-						
REHİN, İPOTEK VE TEMİNATLAR	-						
SİGORTA TUTARLARI YK Plaza	17.165.831						
<b>TOPLAM</b>			7.383.458	25.008.368			9.744.187

## 5. Ortaklık ile ilgili diğer mali bilgiler

### 5.1. Aktif değerler üzerinde bulunan toplam sigorta tutarı:

#### Yapı Kredi Plaza A Bloktaki Birimler

<b>Sigorta şirketi</b>	Halk Sigorta
<b>Sigortalı</b>	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Başlangıç tarihi</b>	31 Aralık 1997
<b>Bitim tarihi</b>	31 Aralık 1998
<b>poliçe türü</b>	Yangın
<b>Sigorta bedeli</b>	2.794.135.600.600 TL

#### Yapı Kredi Plaza C Bloktaki Birimler

<b>Sigorta şirketi</b>	Halk Sigorta
<b>Sigortalı</b>	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Başlangıç tarihi</b>	17 Şubat 1998
<b>Bitim tarihi</b>	31 Aralık 1998
<b>poliçe türü</b>	Yangın
<b>Sigorta bedeli</b>	2.684.561.744.000 TL

#### Kemer Country Yalı Konaklar

<b>Sigorta şirketi</b>	AGF-Garanti
<b>Sigortalı</b>	Kemer Yapı ve Turizm A.Ş ve/veya taşeronları
<b>Başlangıç tarihi</b>	1 Ocak 1998
<b>Bitim tarihi</b>	31 Aralık 2000
<b>Teminat türü</b>	İnşaat All Risk
<b>Sigorta bedeli</b>	27.303.000 USD

#### Elit Plaza

<b>Sigorta şirketi</b>	Halk Sigorta
<b>Sigortalı</b>	Elite İnşaat Sanayi Tic. A.Ş.
<b>Başlangıç tarihi (İnşaat işleri)</b>	2 Mart 1998
<b>Başlangıç tarihi (Bakım devresi)</b>	2 Kasım 2000
<b>Bitim tarihi (İnşaat işleri)</b>	2 Kasım 2000
<b>Bitim tarihi (Bakım devresi)</b>	2 Kasım 2001
<b>Teminat türü</b>	İnşaat All Risk
<b>Sigorta bedeli</b>	3.861.303.020.000.-TL

Göktürk projesi henüz inşaat başlamadığı için sigorta yapılmamıştır.

### **5.2. Mali tabloların denetim tarihi ve denetim şirketi:**

31/12/1996, 31/12/1997 ve 1998/3 aylık mali tabloları Denver Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından 17/4/1998 tarihinde denetlenmiş ve olumlu rapor düzenlenmiştir.

### **5.3. En son yıllık veya ara mali tabloların yayım tarihinden sonra meydana gelen mali veya ticari pozisyonu etkileyebilecek önemli değişiklikler:**

29/4/1998 tarihinde İstanbul Eyüp Göktürk Anadere Pafta 2 Parsel 257 ve 259 kayıtlı toplam 6.800 m<sup>2</sup> arsalar 622.175.000.000.-TL bedel karşılığında satın alınmıştır. Bu parsellerin henüz proje izinleri tamamlanmamış olduğundan, Portföy tablosunda arsa olarak görülmektedir. İzinler alındıktan sonra Göktürk projesine ilave edilecektir. Bu parseller ile ilgili olarak Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'nin Göktürk Evleri Projesi için hazırladığı ekspertiz raporuna ek olarak aynı şirket tarafından 25/3/1998 tarihinde ek bir ekspertiz yapılmış ve 4/5/1998 tarihindeki bir rapor hazırlanmıştır. Bu rapora göre anılan arsaların ekspertiz değeri 12.835.000 ABD dolarıdır. Rapor tarihindeki 250.300 TL/ABD doları olan kur ile ekspertiz değeri 3.212.600.500.000.-TL olmaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu 4 Mayıs 1998 tarihinde kayıtlı sermaye tavanını 5.000.000.000.000.-TL'den 25.000.000.000.000.-TL'ye çıkartmak için karar almıştır. SPK 15 Mayıs 1998 tarih ve KYD/341-4436 numaralı yazısı ile kayıtlı sermaye tavanının arttırılması için izin vermiştir. Genel Kurul 20 Mayıs 1998 tarihinde kayıtlı sermaye tavanı artışını onaylamıştır.

## V. MALİ ANALİZE İLİŞKİN BİLGİLER

### 1. Finansal Yapı Oranları :

	31/3/1998	31/12/1997	31/12/1996
Toplam borç / Özsermaye	%136	%0.5	%1.2
Kısa vadeli borç / Aktif toplamı	%54	%0.5	%1.2
Uzun vadeli borç / Aktif toplamı	%3	0	0
Mad. duran varlıklar / U.V. Borç + Özsermaye	%7	%0.7	0

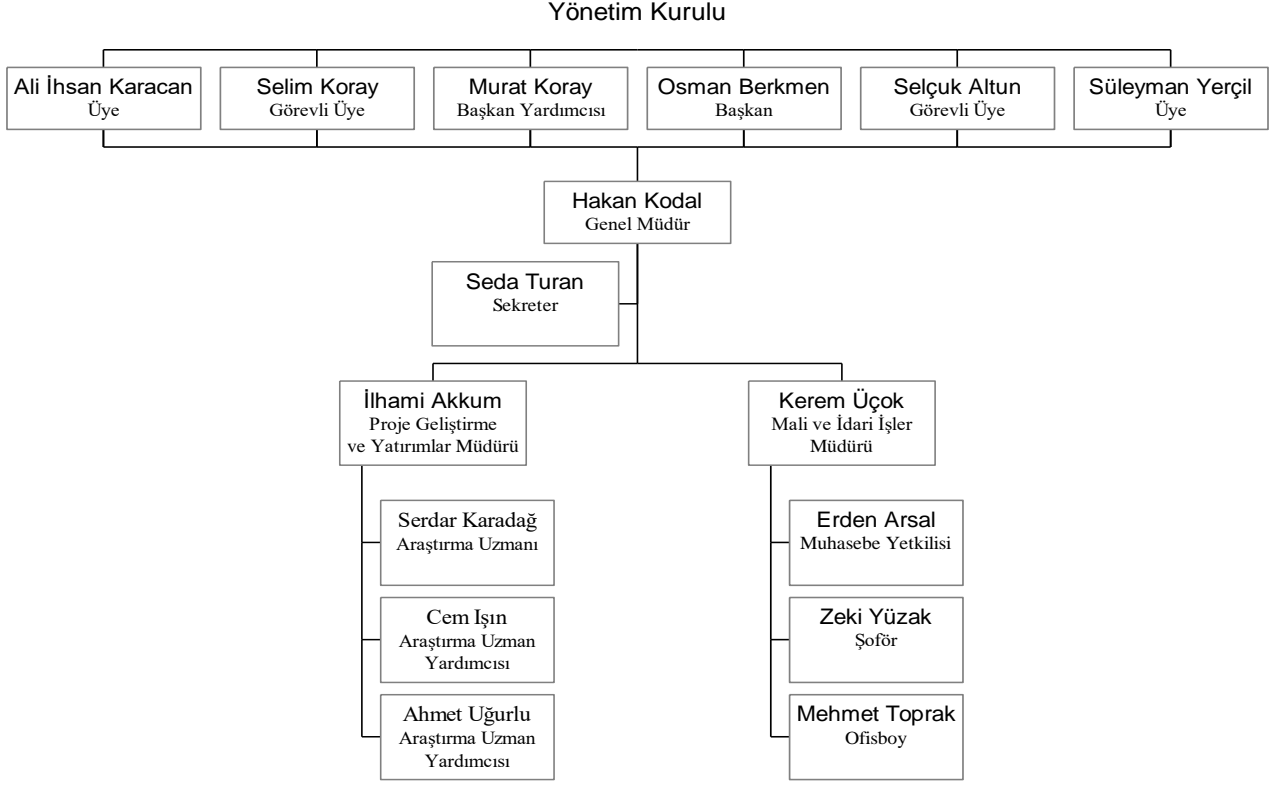
22 Mayıs 1998 tarihli İMKB haftalık bülteninde yer alan Yatırım Ortaklıkları Sektörü Fiyat Kazanç oranları 6,96'dır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında ise bu oran 18,03 olarak belirlenmiştir. Aynı bültene göre yatırım ortaklıklarının F/NA oranları 6,93 PD/DD oranları ise 1,93'tür. . Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında ise F/NA oaranı 17,89 PD/DD oranı ise 2,48'tir. (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları için bildirilen değer piyasa değerlerinin ağırlıklı ortalaması esas alınarak hesaplanmıştır.)



## VI. YÖNETİME İLİŞKİN BİLGİLER :

### 1- Ortaklığın genel organizasyon şeması:

#### YAPIKREDİ KORAY GYO



### 2. Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son beş yıldır üstlendiği görevler	Sermaye payı	
				Bin TL	%
Osman BERKMEN	Yön.Kur.Bşk	Ekonomist/ Bankacı	Yapı ve Kredi Bankası Yön.Kur Bşk Yrd., Auer, Bilpa, Halka Yaşam ve Tifdruk Yön. Kur. Bşk., Halk Sigorta, Çukurova Holding, Turkcell, Yapı Kredi Yatırım Yön. Kur. Üyesi.	-	-
Murat KORAY	Yön.Kur.Bşk. Yrd.	İşletmeci	Koray Holding Yön.Kur.Bşk.Yardımcısı	1	-
Selçuk ALTUN	Yön.Kur.Görevli Üyesi	İşletmeci/ Bankacı	Yapı Kredi Faktoring, Agro San, Akdeniz Marmara Yön. Kur. Bşk ve Auer, Bilpa, Halk Sigorta Yön.Kur. Üyesi.	-	-
Selim KORAY	Yön.Kur.Görevli Üyesi	İşletmeci	Koray Holding Yön. Kur. Üyesi.	1	-
Ali İhsan KARACAN	Yön.Kur. Üyesi	Ekonomist/ Hukukçu	İstanbul Borsası Başkanışmanı 1994, Sermaye Piyasası Kurulu Bşk.(1994-1997)	-	-
Süleyman YERÇİL	Yön.Kur. Üyesi	İnş.Yüksek Müh.	Koray Yapı İcra Kur. Bşk., Koray Holding Yön.Kur. Bşk.	-	-

### 3. Yönetim Kurulu Üyelerinin ortaklık dışında yürüttükleri görevler:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Üstlendiği Görevler
Osman BERKMEN	Yön.Kur.Bşk	Ekonomist/ Bankacı	Yapı ve Kredi Bankası Yön.Kur Bşk Yrd., Auer, Bilpa, Halka Yaşam ve Tifdruk Yön. Kur. Bşk., Halk Sigorta, Çukurova Holding, Turkcell, Yapı Kredi Yatırım Yön. Kur. Üyesi.
Murat KORAY	Yön.Kur.Bşk. Yrd.	İşletmeci	Koray Holding Yön.Kur.Bşk.Yardımcısı
Selçuk ALTUN	Yön.Kur.Görevli Üyesi	İşletmeci/ Bankacı	Yapı Kredi Faktoring, Agro San, Akdeniz Marmara Yön. Kur. Bşk ve Auer, Bilpa, Halk Sigorta Yön.Kur. Üyesi.
Selim KORAY	Yön.Kur.Görevli Üyesi	İşletmeci	Koray Holding Yön. Kur. Üyesi.
Ali İhsan KARACAN	Yön.Kur. Üyesi	Ekonomist/ Hukukçu	
Süleyman YERÇİL	Yön.Kur. Üyesi	İnş.Yüksek Müh.	Koray Yapı İcra Kur. Bşk., Koray Holding Yön.Kur. Bşk.

### 4. Yönetimde söz sahibi olan personelin:

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son beş yıldır üstlendiği görevler	Sermaye payı TL (%)	
Hakan KODAL	Genel Müdür	Elektronik Müh/ İşletmeci	Coopers & Lybrand, Paris, Danışman Garanti Yatırım Bankası, Müdür, Kurumsal Finansman	-	-
İlhami AKKUM	Proje Geliştirme ve Yatırımlar Md.	İnşaat Mühendisi	Koray Yapı Proje Koordinatörü (1995-1997) Çırağan Sarayı, Glaxo Wellcome üretim tesisleri ve Kral Fahd Uluslararası Havaalanı Projelerinde mutelif yönetsel görevler.	-	-
Kerem ÜÇÖK	Mali ve İdari İşler Müdürü	Ekonomist	Arthur Andersen Denetim Bölümü Ekip Şefi (1993-1997)	-	-

### 5. Yürürlükteki sözleşmeler uyarınca 2. ve 4. maddelerde belirtilen kişilere yapılacak brüt ücret ve diğer ödemeler toplamının yıllık tahmini tutarı:

58.707.000.000 TL

**6. Sermayeye dolaylı yoldan sahip olan gerçek ve/veya tüzel kişiler ve sermaye payları:**

**Dolaylı İştirak Tablosu**

	<b>Doğrudan</b>	<b>Dolaylı</b>	<b>Toplam</b>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	% 51	-	% 51
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	% 49	-	% 49
Koray Holding A.Ş.	-	%48.64	%48.64
Sınai Mali Yatırımlar Holding A.Ş.		%8,13	%8,13
Baytur İnşaat		%5,61	%5,61

\* Koray Holding A.Ş. Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin %99,27'sine sahiptir.

## VII. FAALİYET HAKKINDA BİLGİLER

### 1. Altyapı ve donanım

Şirket, 11 Ağustos 1997 tarihinden itibaren faaliyetlerini Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza B Blok Kat:7 Levent adresinde yerleşik, donanımlı ve dekorasyonlu durumda bulunan ofisinde devam ettirmektedir.

Şirketin bir adet NT Server üzerinde çalışan ve tümü internet bağlantılı 7 adet PC'den oluşan (Yardımcı elemanlar hariç her çalışana bir tane) bir bilgi-işlem altyapısı bulunmaktadır. Şirket, muhasebe programı olarak çok kullanıcıli Logo- Gold programı kullanmakta ve diğer kullanılan yazılımlar Microsoft Office 97, Microsoft Project vb. olmakla beraber scannerler kullanılarak maliyet, fizibilite haritalama ve planlama fonksiyonları da yürütülmektedir. 31 Mart 1998 itibariyle Şirket'e kayıtlı 3 adet nakil vasıtası bulunmaktadır.

### 2. Personel

31/3/1997 itibariyle personel sayısı 9 olup tamamı İstanbul'da istihdam edilmiştir. Şirket personelinin yardımcılar (ofisboy ve şöför) hariç tümü üniversite veya yüksek okul mezunudur.

### 3. Sektör

Özellikle 80'lerde başlayan hızlı şehirleşme ve artan gelir düzeyi ülkemizde kaliteli ve batı standartlarındaki gayrimenkullere olan ilgiyi arttırmıştır. Özellikle 1994 krizi sonrasında büyük şehirlerde gerek kaliteli ofis ve konut gerekse modern alışveriş merkezleri konusundaki yapılaşma giderek artmıştır.

Bu kapsamda uzun vadeli ve ucuz kaynaktan yoksun olan gayrimenkul sektörü bugüne kadar finansmanını kat karşılığı yöntemi ve önceden satışlarla sağlamıştır.

Özellikle büyük şehirlerdeki arsa kıtlığı ise yapılaşmanın yüksek binalar şeklinde olmasına yol açarak mevcut altyapının yetersizliği ve otopark sıkıntısı gibi sorunları da beraberinde getirmiştir.

Günümüzdeki önemli bir trend de çevre kirliliği ve şehir gürültüsünden uzak, çağdaş ve orta ve üst kesime hitap eden konut projeleridir. Bu kesimdeki yüksek kar marjları ve artan talep, sektör için önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Alışveriş merkezleri ise son yıllarda sektör içerisinde önemli bir yer edinmiştir. Bununla birlikte artan nüfus ve perakendeciliğin gelişmesi ve aynı zamanda uluslararası zincirlerin de ülkemize birbirinin peşisıra gelmeleriyle birlikte sektör olağanüstü bir ivme kazanmış ve dolayısıyla bu tip merkezleri geliştirmeye müsaait arazilerin fiyatları da hızla artmıştır.

Bu hususlardan hareketle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünü gayrimenkul piyasasının değişik alanlarına yatırım yaparak oluşturma yoluna gitmiştir.

## 4. Yatırımcı Açısından Risk Unsurları

### 4.1 Ülke riski ve makroekonomik riskler:

Yatırımcılar açısından önemli riskler Türkiye'nin jeopolitik konumundan ve diğer ülkelerle olan ilişkilerinden kaynaklanan politik belirsizliklerle iç politikadaki muhtemel istikrarsızlıklar diğer bir taraftan ise başta enflasyon olmak üzere bütçe açığı ve uygulanması muhtemel stabilizasyon politikaları olarak sıralanabilir.

### 4.2 Türk ticari gayrimenkul geliştirme ve yatırım sektörü ve şirket ile ilgili riskler:

Bu konudaki belli başlı riskler arasında gayrimenkul, imar ve iskan, vergi ve çevre mevzuatındaki olası değişiklikler, artan inşaat maliyetleri, kiracıların, alıcıların ve müteahhitlerin olası temerrütleri, faiz hadleri, sigortalanamayan riskler ve tahsil edilemeyen veya riskleri tam karşılayamayan sigorta tazmin bedelleri, sektör içindeki rekabetin artması ve piyasalarda zaman içerisinde sağlanabilecek bir ekonomik doygunluk gösterilebilir.

## 5. Şirketin amaç ve konusu

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/07/1995 tarihli ve 22351 nolu Resmi Gazete'de yayınlanan Seri VI, 7 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup, şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yukarıda adı geçen tebliğdeki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulmaktadır.

Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin, ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacını gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının başlıca amaçları şunlardır:

- Ortaklık portföyünü oluşturmak, yönetmek ve gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak,
- Portföy çeşitlendirmesiyle yatırım riskini en aza indirecek bir biçimde dağıtmak,

- c) Gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin ve portföy yönetimiyle ilgili olarak gerekli önlemleri almak
- d) Portföyün değerini korumaya ve arttırmaya yönelik araştırmalar yapmak.

## **6. Faaliyet Esasları, Yönetime İlişkin Kısıtlama ve Sınırlamalar**

### **6.1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (Faaliyet Esasları)**

- a) Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına (gayrimenkul sertifikası ve konut kredileri karşılığında ihraç edilen , varlığa dayalı menkul kıymetler gibi) yatırım yapabilirler.
- b) Bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkullere yatırım yapabilirler.
- c) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurulabilir. Ve bu hakkı kullanabilirler.
- d) İlgili mevzuat uyarınca gerekli izinleri alınmış, projesi hazırlanmış, inşaata başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve doğru olduğu bu Tebliğin Ek linci maddesinde belirtilen ekspertiz şirketlerince onaylanmış, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapabilirler.
- e) Kira geliri elde etmek amacıyla, bitmiş veya %50 'si tamamlanmış gayrimenkullere yatırım yapabilirler.

### **6.2. Gayrimenkul Yatırım Ortakları (Yönetim Kısıtlamaları)**

- a) Kısa vadeli fonlarını değerlendirebilmek amacıyla gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları dışındaki sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler. Ancak yatırım yapacakları tutar çıkarılmış sermaye ve yedek akçeleri toplamının % 10'unu aşamaz. Bu sınırlama gayrimenkul yatırım ortaklığının kuruluşunun veya sermaye arttırmalarının ticaret siciline tescilinden itibaren 3 ay süreyle uygulanmaz.
- b) Borsa veya borsa dayalı teşkilatlanmış piyasalarda işlem gören sermaye piyasası araçlarını portföyde alım ve satımlarında, bu işlemleri borsa veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda yapmak zorundadırlar.
- c) Hisse senetlerini satın aldıkları ortaklıkların herhangi bir sermayesine ve yönetimlerine hakim olmak amacı güdemez ve hiçbir ortaklıkta sermayenin ya da oy haklarının %9'undan fazlasına sahip olamazlar.
- d) Risk sermayesi yatırım ortaklarının hisse senetleri hariç Türk ve yabancı yatırım ortaklarının hisse senetleri ile yatırım fonlarının katılma belgelerine yatırım yapamazlar.
- e) Altın ve diğer kıymetli madenler ile yabancı gayrimenkul kıymetlere yatırım yapamazlar.

- f) Kurucu intifa senedi, oydan yoksun hisse senedi, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren hisse senedi ihraç edemezler.
- g) Kredi temini amacı dışında, portföyündeki varlıkları rehin veremez, teminat olarak gösteremez ve ipotek tesis ettiremezler.
- h) Gayrimenkul satışı veya benzeri nedenlerle (a) bendinde belirtilen sınırın aşılması halinde, fazla kısmın en geç 3 ay içinde bu Tebliğin 16'ncı maddesinde belirtilen varlıklara yaptırılması gerekir. Bu süre içerisinde yatırım yapılmasının imkansız olduğu veya büyük zarar doğuracağı belgelenmesi halinde bu süre Kurul tarafından uzatılabilir.
- i) Portföyde yer alan varlıkların sigorta ettirilmesi zorunludur.
- j) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kısa süreli fon ihtiyaçlarını karşılayabilmek amacıyla; çıkarılmış sermayesi ve yedek akçeleri toplamının % 25'ine kadar kredi kuruluşlarından kredi alabilir veya bu sınırlara bağlı olmaksızın borçlanma senedi ihraç edebilirler.

### **6.3. Portföydeki Menkul Kıymetlerin Muhafazası**

Şirket, Portföyüne aldığı menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeleri Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Takas ve Saklama Bankası A.Ş veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca saklama hizmeti üzere kurulabilecek kuruluşlarda muhafaza edebilir. Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler SPK Mevzuatı çerçevesinde İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş ile 20 Mayıs.1998 tarihinde imzalanan saklama sözleşmesi ile şirket nezdinde muhafaza edilmektedir.

### **6.4. Bilgi Verme**

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları:

- a) Gayrimenkul alım satım işlemleri, proje ve kira rayiçlerine ilişkin olarak hazırlanan, ekspertiz raporlarını kendilerine teslim tarihini izleyen işgünü içinde Kurul'a göndermek,
- b) Portföyün %10'unu aşan alım satımlarda Kurul'a bilgi vermek,
- c) Ani kuruluş veya dönüşüm işlemlerini izleyen en geç altı ay içinde varlık portföyünün oluşmasını izleyen bir hafta içinde Kurul'a bilgi vermek,
- d) Portföyündeki varlıkları Kurul'ca belirlenecek ilke ve esaslara göre değerlemek ve portföyün varlıklarının ayrıntılı bir dökümü ile değerini aylık dönemler itibariyle Kurul'a iletme, portföy yapısı ile değerini ortaklık merkezi ile şubelerinde ortakların incelemesine sunmak zorundadır.

## 6.5. Portföydeki Varlıkların Değerlemesi

Portföydeki varlıkların Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek ilke ve esaslara uyularak değerlendirilir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföye gayrimenkul alım ve satımları ile gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapılması durumunda sözkonusu inşaata başlayabilmesi için gerekli belgelerin tam ve projenin doğru olduğunun SPK tarafından belirlenen ekspertiz şirketlerinden biri tarafından hazırlanmış raporlara dayandırılması zorunludur. Ayrıca gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda, kira sözleşmesinin yapılmasından önce kira rayiçlerine ilişkin olarak ekspertiz raporu hazırlanması ve sözkonusu ekspertiz raporunun her yıl yenilenmesi zorunludur.

Proje ve kira rayiçlerine ilişkin ekspertiz raporları ile proje ve kira sözleşmeleri, projenin başlamasından veya kira sözleşmesi yapılmasından 15 gün önce Kurul'a gönderilir. Ayrıca, kira bedeli ekspertiz raporunda belirtilen değerden düşük olamaz.

Şirket, gayrimenkul portföyünün değerlemesinin yapılması amacıyla Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş. ile çalışmakta olup bu amaçla 27 Ocak 1998 tarihinde Şirket ile Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş. ile bir sözleşme imzalanmıştır. Sözkonusu ekspertiz şirketinin, şirket ya da Yapı Kredi ve Koray Gruplarıyla dolaylı ya da dolaysız herhangi bir ortaklık ilişkisi bulunmamakta olup, en büyük hissedarları % 49 ile Emlakbank A.Ş. ve % 20 pay ile Oyak Sigorta A.Ş.'dir.

## 6.6. Kârın tespit ve dağıtımı

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi Şirket'e ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktar, hesap yılı sonunda tespit olunan gayrisafi kârdan sonra kalan safi karı teşkil eder.

- a) Safi karın taksiminde Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası tebliğlerine uyulur ve aşağıdaki sıra ve esaslar uygulanır.
- b) Safi karın %5'i (T.T.K 466 Md.uyarınca) kanuni yedek akçe olarak ayrılır.
- c) Şirketçe ödenmesi gereken Kurumlar Vergisi ile diğer vergiler ve mali mükellefiyetler için karşılık ayrılır.
- d) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca tespit edilen oranda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır. Geri kalan kısım üzerinde Genel Kurul'un tespit edeceği vekil ve surette tasarruf olunur.

İkinci temettü hissesi olarak hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan ve kara iştirak eden kimselere dağıtılan kısımdan Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin 2. fıkrasının üç numaralı bendi gereğince %10 kesilerek kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr



aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

#### **6.7. Danışmanlık hizmetleri bilgileri:**

Şirket gayrimenkul sektöründe kendi alanlarında uzmanlaşmış farklı danışmanlık kuruluşlarından hizmet almaktadır. Bu kuruluşlar;

- Richard Ellis : Ofis Gayrimenkulleri
- Healey & Baker : Parekende ve diğer ticari gayrimenkuller
- Proje Yönetim : Konut sektörü

olarak sıralanabilir.

Ayrıca Şirket aşağıdaki kuruluşlardan konularında sözleşmeli olarak şu hizmetleri almaktadır.

- Arthur Andersen : Mali ve Vergi Müşavirliği
- Ernst&Young /Denver : SPK mevzuatı ve UMS 29 kapsamında şirket hesaplarının denetimi

Yukarıdaki danışman kuruluşlardan Ernst & Young/Denver ile 10 Temmuz 1997 tarihinde sözleşme imzalanmış olup bu sözleşme uyarınca Ernst & Young/Denver'a yılda 100.000 ABD doları ödenmektedir. Richard Ellis Uluslararası Emlak Danışmanlık Ltd. Şti. ile 1 Ekim 1997 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca proje bazında alınacak hizmetler için Richard Ellis Uluslararası Emlak Danışmanlık Ltd. Şti.'ye cari ücret tarifesi çerçevesinde mutabık kalınacak ücret ödenecektir. P&D Gayrimenkul Danışmanları'na 30 Ekim 1997 tarihli anlaşma uyarınca alınan hizmetler için P&D Gayrimenkul Danışmanları'nın cari ücret tarifesi çerçevesinde tesbit edilecek ücret ödenecektir.

Diğer danışmanlık şirketleri Ortaklık arasında herhangi bir sözleşme olmayıp spesifik danışmanlık çalışması bazında ücret ödenmektedir.

#### **6.8. Ortaklık sabit giderleri öngörülleri**

Ofis Kirası	\$ 56,840
Personel Giderleri	110 milyar TL
Danışmanlık Giderleri	100 milyar TL

## VIII. ŞİRKET PORTFÖYÜNDEKİ GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ HAKKINDA BİLGİLER

### A. PORTFÖYDEKİ PROJELER

#### I. YAPI KREDİ PLAZA A VE C BLOK KATLARI

YK Plaza İstanbul'un en prestijli iş alanı aksı olan Levent - Maslak hattında konumlu Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ne ait 16,409 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. tarafından tasarlanarak gerçekleştirilmiştir. Yapı Kredi (YK) Plaza kurulduğu tarihten itibaren bölgedeki gayrimenkul değerlerinin hızla yükselmesinde büyük rol oynamıştır. Gerek teknik özelliklerin ve verilen hizmetlerin kalitesi, gerekse şehrin en gözde merkezlerinden birinde bulunması YK Plaza'ya seçkin bir işmerkezi sıfatı kazandırmaktadır. Plaza'da halen IBM, DRT/ Deloitte - Touche, Sumitomo Bank gibi uluslararası şirketler mal sahibi ya da kiracı olarak bulunmaktadır. Plaza'nın zaman içerisinde doluluk oranı %99-100 arasında seyretmiş olup, halihazırda boş yer bulunmamaktadır.

#### 1. Ekspertiz raporu ile ilgili bilgiler:

1.1. Ekspertiz tarihi: 20/4/1998

1.2. Rapor tarihi: 21/4/1998

1.3. Raporu hazırlayan: Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş.

1.4. Kira değerine ilişkin ekspertiz raporu

Blok	Kat	Kiracı	Kira Sözleşmesinin Tarihi	Kira Sözleşmesinin Süresi	Sözleşmede Belirlenen Aylık Kira Tutarı (ABD \$)	19/2/1997 Tarihli Rapora Göre Aylık Kira Değeri (ABD \$)	21/4/1998 Tarihli Rapora Göre Aylık Kira Değeri (ABD \$)
A	1	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26/12/1996	3 yıl	18.468	18.955	18.954
A	2	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26/12/1996	3 yıl	18.468	18.469	18.954
A	3	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26/12/1996	3 yıl	18.468	18.226	18.954
A	4	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26/12/1996	3 yıl	18.468	18.226	18.954
A	5	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26/12/1996	3 yıl	18.468	18.226	19.440
C	1	Yapı Kredi Finansal	1/1/1998	1 yıl	18.370	17.983	19.926

		Kiralama A.O.					
C	2	Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	1/1/1998	1 yıl	18.370	17.740	19.926
C	3	Yapı Kredi Factoring A.Ş.+ Dundas Ünlü Ltd. Şti. + Yapı Kredi Factoring A.Ş.	1/3/1998 (Yapı Kredi Factoring)  1/1/1998 (Dundas Ünlü)  1/1/1998 (Yapı Kredi Factoring)	1 yıl (Yapı Kredi Factoring)  3 yıl (Dundas Ünlü)  1 yıl (Yapı Kredi Factoring)	18.527 (9.185+4.750+4.592)	17.497	19.926
C	4	Yapı Kredi Factoring A.Ş.	1/1/1998	3 yıl	18.370	17.497	19.926
C	5	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26/12/1996	3 yıl	17.496	17.497	20.412
<b>TOPLAM</b>					<b>183.473</b>	<b>180.316</b>	<b>195.372</b>

1 yıldan uzun olan kira sözleşmelerinde yıllık kira artışları ABD doları cinsinden %5 olarak belirlenmiştir. SPK'nın Seri 6 No. 7 tebliğ'nin 18. Maddesinde "Gayrimenkullerin kiraya verilmesi durumunda kira sözleşmesinin yapılmasından önce kira rayiçlerine ilişkin olarak ekspertiz raporu hazırlanmasından önce söz konusu ekspertiz raporunun her yıl yenilenmesinin zorunlu olduğu" hükmü yer almaktadır.

## 2. Plazanın Özellikleri:

- A Sınıfı Ofis standartlarında betonarme karkas bina.
- ASHRAE ve SMACNA normlarına uygun ısıtma, soğutma ve havalandırma tesisatı .
- Her Bloкта 6 adet Wertheim marka, beheri 13 kişilik (1000 kg), tam elektronik asansör.
- Bina genelindeki tüm enerji ihtiyacını karşılayabilecek güçte jeneratör ve buna bağlı yedek enerji dağıtım şebekesi.
- V.D.E standartlarına uygun, Faraday kafesi tipinde, paratoner sistemi.
- Koyu ve beyaz duman detektörleri
- Her kat için 6 araçlık kapalı, 4 araçlık açık otopark yeri.
- Büroların konfor seviyesi yüksektir
- Modern bir güvenlik sistemi bulunmaktadır.

## II. KEMER COUNTRY YALIKONAKLAR

### 1. Kapsamı:

Kemer Country 4. Faz inşaatları B etabında yer alan, Yalikonaklar Projesi kapsamında %21.08 lik hissesi satın alınmış 68 bağımsız bölüm ve toplam 30,112 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır..

Yalikonaklar Projesi, üst düzey gelir grubunu hedefleyen 17 değişik tipte, toplam 133 adet 1. sınıf sıraev ve apartman dairelerinden oluşmuştur.

10 yıllık bir geçmişi olan Kemer Country Projesi 3,200,000 m<sup>2</sup> üzerine yayılmış yerleşimi ve yapay gölüyle golf, tenis, yüzme, basketbol, atçılık gibi sosyal imkanları sakinlerine sunmaktadır.

### 2. Mevkii:

Söz konusu proje, İstanbul Kemerburgaz Göktürk beldesi mevkiinde olup 1998 yılı sonuna kadar bitirilmesi planlanan yeni otoyolla Kemer Country'den, TEM Otoyolu Hasdal kavşağına 8-10 dakikada , Levent'e 15, Taksim'e ise 25 dakikada ulaşmak mümkün olacaktır.

### 3. Ekspertiz raporu ile ilgili bilgiler:

3.1. Ekspertiz tarihi: 19/3/1998

3.2. Rapor tarihi: 31/3/1998

3.3. Raporu hazırlayan: Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş.

3.4. Ekspertiz değeri: 7.030.000.000 ABD doları (1,7 trilyon TL)

### 4. Projenin tamamlanma düzeyi, süresi, ve maliyeti:

Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertiz A.Ş.'nin 31/3/1998 tarihli raporuna göre inşaatlara başlanmış olup, bölgede yapılmış olan zemin etüd ve sondajları sonucu 13 blok altında çakılması gerekli görülen kazıkların çakım işleri tamamlanmış durumdadır. Halen blok 416, 422, 423, 425, 426 ve 427'nin kazık tabliyeleri tamamlanmıştır. 425 ve 426 nolu blokların ikinci kat kolon kalıpları kurulmaktadır. 416 nolu blokta ise bodrum kat perde imalatı yapılmaktadır.

Konutlar Yapı Kredi Koray'ın satın alma tarihinden itibaren 2 yıl içinde teslim edilecektir. Ancak bu süre 31 Aralık 2002 tarihini geçmeyecektir. Proje için Yapı Kredi Koray, Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.'ye 5.000.000 ABD doları ödeyecektir.

## 5. Hukuki durumu:

### 5.1. Proje ile ilgili sözleşmeler:

Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 68 adet bağımsız bölümün her biri için ayrı ayrı olmak üzere İnşaat ve Gayrimenkul Satış Vaadi Anlaşması imzalanmışlar; Kemer Yapı ve Turizm A.Ş., 31.12.2002 tarihine kadar anahtar teslimi olarak konutların inşaatlarını tamamlamayı ve birinin %21,08'ini satarak Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müşterek mülkiyet tesis etmeyi; Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de ayrıntıları anlaşmanın 3.2 maddesinde belirtilen ödeme planı doğrultusunda ödemede bulunarak %21,08'lik hisseyi satın almayı kabul etmiştir.

Taraflar bu anlaşmayı takiben "Kemer Country Yalı Konakları Projesi Pazarlama ve Satış Anlaşması" adı altında bir sözleşme daha imzalayarak taşınmazlar üzerindeki Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hisselerinin Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. tarafından pazarlanıp satılması ve satış hasılatının %21,08 oranının Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ödenmesi hususlarında anlaşmaya varmışlardır. Bu sözleşme ile %21,08'lik hissenin asgari satış fiyatının satış vaadi ve inşaat anlaşmasındaki alım fiyatının 1,15 katı olması öngörülmüştür.

### 5.2. Proje üzerinde verilmiş teminatlar:

İstanbul ili, Eyüp ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki tapu kayıtlarına göre aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

- *Şerhler Bölümü:* Kira şerhi (18.08.1992 tarih, 2884 yevmiye no)
- *Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:* Bu parsel aleyhine TEK Genel Müdürlüğü lehine krokisinde sarı boyalı 1534 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde irtifak hakkı (02.04.1993 tarih, 1189 yevmiye no.). TEK Genel Müdürlüğü lehine krokisinde sarı ile boyalı 3.485 m<sup>2</sup> lik kısmında daimi irtifak hakkı (02.04.1993 tarih, 1190 yevmiye no.)
- *Beyanlar Bölümü:* 379,383, 384, 390, 391, 401, 403, 404, 415, 421, 422, 426, 429, 449 nolu parsellerin tasarrufu bu parsel ile birlikte 378, 387, 388, 420, 424, 427, 430, 433, 435, 436, 437, 438, 440, 441 nolu parsellerin müşterek istifadelerine tahsis edilmiştir. 453 nolu parselden gelen kısmın istifa hakkı yoktur. (22.12.1993 tarih 5479 yevmiye no)

### 5.3. İnşaat izni, proje ve ruhsatları:

Kemer Country projesi Yalı Konakları Mahallesindeki 68 adet bağımsız bölümün konumlandığı bloklara ait 22 adet Yapı Ruhsatı Göktürk Belediye Başkanlığınca 22/12/1995 ve 31/10/1996 tarihinde düzenlenmiştir.

#### 5.4. Mülkiyet:

Projenin inşaa edileceği arsa İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk köyü, Uzunkemer mezarlık mevki, pafta 5, parsel 542’de kayıtlı olup, toplam alanı 46.376 m<sup>2</sup>’ dir.Arsa halihazırda, 5565 yevmiye, 7 cilt, 599 sahife ve 07.11.1997 tarihle Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. adına kayıtlıdır.

#### 5.5. Projeyi geliştirmekte olan taahüt şirketleri ve bunlarla yapılan kontratlar:

Proje Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. tarafından gerçekleştirilmekte olup, anılın şirket gereken durumlarda üçüncü alt yükleniciler ile çalışmaktadır.

#### 5.6. Proje kapsamındaki sigortalar:

Projenin inşaat ve tesisleri, çevre düzenleme ve peysaj işleri Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. tarafından AGF-Garanti Sigorta’ya İnşaat all risk Sigortası yaptırılmıştır.

### 6. Proje kapsamında gerçekleştirilen kiralama, satışlar ile bunlardan tahsilatlar:

İnşaa aşamasında olan projede 5 bağımsız bölüm şahıslara satılmış olup, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin payına düşen gelir, Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.’ye yapılacak olan ödemeden mahsup edilecektir. Satılan bağımsız bölümler ile ilgili bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır

Sıra No	Arsa No	Bağımsız Bölüm No.	Bağımsız Bölüm Tipi	Kat	Asgari Satış Fiyatı (\$)	Gerçekleşen Satış Fiyatı (\$)	Ödeme Planı
33	416	51	Salacak	1. Kat	416.703	451.000	%29 peşin, 24 ay
56	417	92	Ortaköy	Tripleks	488.604	*	
65	427	122	Burgaz	Dubleks	500.043	450.000	%14 peşin, %86 30 Kasım 1998
67	428	124	Kımalı	Tripleks	497.592	500.000	%24 peşin %70 15 Şubat 1998
33	415	50	Salacak	3. Kat	410.166	436.650	%25 Peşin 24 ay

\* 56 sıra nolu 92 nolu bağımsız bölüm eski bir Kemer müşterisinin Faz 3 teki bir evi ile takas edilmiş olup satış fiyatının ne kabul edileceği Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.’nin Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile görüşmesiyle tespit edilecektir.

### 7. Proje alış maliyeti ve proje ile ilgili tahakkuk etmiş harcamalar:

Proje için Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.’ye 5.000.000 ABD doları ödenecek olup, bu miktarın 500.000 ABD dolarlık kısmı (118.860.000.000.-TL) ödenmiştir. Bakiye kısım halka arzdan elde edilecek gelirle ödenecektir. Ayrıca proje ile ilgili olarak toplam 9.418.000.000.-TL tutarında noter masrafı ve damga vergisi ödenmiştir.

### III. ELİT PLAZA

#### 1. Kapsamı:

Elit Plaza, Türkiye’de ilk defa gerçekleştirilecek bir konsept olma özelliğini taşımaktadır. Elit Plaza Projesi tam servis donanımlı lüks apartman dairelerinden oluşmaktadır. Proje'nin 31 katında toplam 16.650 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır. Portföye dahil edilen 12, 14, 16 ve 18. katlarda toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, toplam 2.040 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Elit Plaza bünyesinde bulundurduğu sosyal ve ticari alanlarla, tenis, squash, sauna, jimnastik salonları, yüzme havuzu, sağlık kliniği, çamaşırhanesi, kafeterya ve çok amaçlı salonları ile İstanbul'da bir ilk oluşturacak ve üst gelir gruplarının rağbet ettiği bir proje olacaktır.

#### 2. Mevkii:

Etiler, Levent, Nişantaşı ve Maçka gibi İstanbul'un önemli iş merkezlerinin orta noktasında, Şişli semtinde bulunan Proje, Fransız La Paix Hastanesi ve Beytem Plaza'nın arkasında, Büyükdere Caddesine 100 m uzaklıktadır. Proje, yapılmakta olan Şişli Kültür ve Ticaret Merkezi ile Finansbank, Türk Ticaret Bankası Citibank, Pamukbank gibi bankaların genel müdürlükleriyle komşu durumundadır.

#### 3. Ekspertiz raporu ile ilgili bilgiler:

- 3.1. Ekspertiz tarihi: 25/3/1998
- 3.2. Rapor tarihi: 25/5/1998
- 3.3. Raporu hazırlayan: Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.
- 3.4. Ekspertiz değeri: 6.936.000 ABD doları

#### 4. Projenin tamamlanma düzeyi, süresi, ve maliyeti:

Projenin inşaatına bir süre önce başlanmış ve halen temel altı bohçalama tecrit imalatları aşamasında bulunmaktadır. İnşaatın ilerlemesi ve bitmesine paralel olarak, 1999 ve 2000 yıllarında ikişer katın satılması planlanmaktadır. Proje için Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye maliyet 4.800.000 ABD dolarıdır.

#### 5. Hukuki durumu:

##### 5.1. Proje ile ilgili sözleşmeler:

Projenin 12., 14., 16., ve 18. Katlarındaki 8 adet bağımsız bölüm için Elit İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Anlaşması imzalanmış olup binadaki 8 adet bağımsız bölümün alıcıya satılması hükme bağlanmıştır.

Yine aynı taraflar arasında aynı tarihte yapılan Düzenleme Şeklinde Sözleşme ile bu katların (dolayısıyla 8 adet bağımsız bölümün) Elit A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nam ve hesabına pazarlanıp satılması hususları imza altına alınmıştır.

5.2. Proje üzerinde verilmiş teminatlar:

Proje üzerinde verilmiş teminat yoktur.

5.3. İnşaat izni, proje ve ruhsatları:

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü kayıtlarına göre söz konusu parsel “Çarşı-Büro-Ticaret Merkezi-Apart Otel ve Konut Sahası” olarak belirlenmiş bölge içinde kalmaktadır. Proje için Şişli Belediyesi’nden 27 Ocak 1998 tarih ve 1/11 nolu Yapı Ruhsatı alınmıştır.

5.4. Mülkiyet:

İstanbul ili Şişli ilçesi 2. Bölge Meşrutiyet mahallesi 131 pafta, 1905 ada 48 parsel’e kayıtlı arsanın toplam alanı 4.204,50 m<sup>2</sup> dir. Arsa halihazırda, 1331 yevmiye, 2 cilt, 1151 sahife ve 10.3.1998 tarihle Al Huda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (15/100) ve Elit İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (85/100) adlarına kayıtlıdır. Parselin tamamı Al Huda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 10.3.1998 tarihinde kat karşılığı satış sözleşmesi ile 85/100 hissesi Elit İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu satış işlemi sonucunda Al Huda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin kalan hissesi 15/100 olarak tapu kayıtlarına işlenmiştir.

5.5. Projeyi geliştirmekte olan taahhüt şirketleri ve bunlarla yapılan kontratlar:

Yatırım, Al Huda ve Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ortaklığı tarafından kurulan Elit A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir. Projenin yüklenici firması Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.’dir

5.6. Proje kapsamındaki sigortalar:

Proje Elite İnşaat Sanayi ve Tic A.Ş. tarafından Halk Sigorta’ya İnşaat All Risk poliçesi ile sigortalattırılmıştır.

**6. Proje kapsamında gerçekleştirilen kiralama, satışlar ile bunlardan tahsilatlar:**

Proje henüz inşaat aşamasında olup herhangi bir satış veya kiralama işlemi gerçekleştirilmemiştir.

**7. Proje alış maliyeti ve proje ile ilgili tahakkuk etmiş harcamalar:**

Projenin alış maliyeti 4.800.000 ABD dolarıdır. Bu meblağın 500.000 ABD doları avans olarak ödenmiştir. Bunun yanında 4.491.000.000.-TL tutarında damga vergisi ve noter masrafları ödenmiştir.



## IV. GÖKTÜRK EVLERİ

### 1. Kapsamı:

Göktürk Projesi 170 bağımsız bölümden oluşan değişik büyüklüklerde sıraev ve apartman dairelerini kapsamaktadır. Projenin hedef kitlesi orta ve üst sosyo-ekonomik gruptur. Bu grup yüksek öğrenim görmüş, modern ve sağlıklı bir çevrede yaşamak isteyen orta ve üst kademe yöneticiler ve genç işadamlarından oluşmaktadır.

İmar durumundaki yapılaşma emsalini yalnızca kısmen kullanarak düşük yoğunluklu bir yerleşim ve büyük ölçekli yeşil alan amaçlayan projedeki otopark alanlarının yer altına kaydırılması ve araçların evlerin çevresinden uzaklaştırılması gibi unsurlar projenin mimari, estetik ve ekonomik değerini arttırmaktadır.

Projede ayrıca tenis, basketbol, voleybol sahaları ile panoramik gölet manzaralı açık yüzme havuzu ve yürüyüş - koşu parkurları ile bisiklet yolları bulunmaktadır.

### 2. Mevkii:

Proje Göktürk Beldesinde, Kemerburgaz - Yassıören otoyolu üzerinde etrafı ormanlarla çevrili yaklaşık 62,158 m<sup>2</sup>'lik arazi üzerinde inşa edilecektir.

### 3. Ekspertiz raporu ile ilgili bilgiler:

Projenin ilk aşamada 6 adet parsel üzerinde inşaa edilmesi planlanmış ancak daha sonra bu parsellere ek olarak 2 pafta, 257 ve 259 nolu parseller ile bunların batısında kalan kuzeyi İstanbul Caddesi, batısı Hayri Duman'a ait tarla, güneyi Çırak Ahmet tarlası ile sınırlı olan parselin de ilave edilmesiyle proje alanı artırılmıştır.

3.1. Ekspertiz tarihi: 25/3/1998

3.2. Rapor tarihi: 27/3/1998

3.3. Raporu hazırlayan: Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş.

3.4. Ekspertiz değeri: 50.161.000 ABD doları

### 4. Projenin tamamlanma düzeyi, süresi, ve maliyeti:

Projenin inşaatı Eylül 1998 tarihinde başlayacak olup, projenin 2001 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin maliyetinin 42.000.000 ABD doları olması planlanmaktadır.

İki fazı kapsayan projenin birinci fazı iki sene içinde bitirilecek ve 90 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkinci faz ise 80 bağımsız bölümden oluşacak ve üçüncü sene içinde tamamlanacaktır.

## 5. Hukuki durumu:

### 5.1. Proje ile ilgili sözleşmeler:

Göktürk Projesi için Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında Gayrimenkul Satış Vaadi Anlaşması imzalanmıştır.

### 5.2. Proje üzerinde verilmiş teminatlar:

İstanbul ili, Eyüp ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarına göre söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

### 5.3. İnşaat izni, proje ve ruhsatları:

Projenin inşaatı için Göktürk Belediyesi'nden 8/5/1998 tarihinde, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12 98/13, 98/14, 98/15 numaraları Yapı Ruhsatları alınmıştır.

### 5.4. Mülkiyet:

İstanbul ili Eyüp ilçesi Göktürk mahallesi Anadere mevki Pafta 2 Parsel 1310'a kayıtlı arsanın yüzölçümü 43.626 m<sup>2</sup> olup 1823/2400 hisse Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına 577/2400 hisse ise Hüseyin Ayduk Esat Koray adına 2444 yevmiye no, 12 cilt no, 1116 sayfa no, 7/5/1998 tarih ile tapuda kayıtlıdır. İstanbul ili Eyüp ilçesi Göktürk mahallesi Anadere mevki Pafta 2 Parsel 262'ye kayıtlı arsanın yüzölçümü 10.132 m<sup>2</sup> olup 2444 yevmiye no, 3 cilt no, 260 sayfa no, 7/5/1998 tarih ile tapuda kayıtlıdır.

### 5.5. Projeyi geliştirmekte olan taahüt şirketleri ve bunlarla yapılan kontratlar:

Projenin inşaatında Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin taahhüt şirketi olarak görev alması planlanmakta olup, inşaat Eylül 1998 tarihinde başlayacağı için taahhüt şirketi ile henüz bir sözleşme imzalanmamıştır.

### 5.6. Proje kapsamındaki sigortalar:

Henüz inşaat başlamadığı için herhangi bir sigorta yaptırılmamıştır.

## 6. Proje kapsamında gerçekleştirilen kiralama, satışlar ile bunlardan tahsilatlar:

Eylül 1998 tarihinde inşaata başlanacak olup henüz bir satış veya kiralama işlemi gerçekleşmemiştir.

## 7. Proje alış maliyeti ve proje ile ilgili tahakkuk etmiş harcamalar:

Projenin maliyeti, arsa bedelleri dahil, 40.500.000 ABD doları olup 20/2/1998 tarihinde arsa bedel avansı olarak 500.000 ABD doları, ödenmiş olup, bugüne kadar noter ve damga vergisi masrafları olarak toplam 6.302.000.000.-TL harcama yapılmıştır.

## B. PORTFÖYDEKİ PROJELER İÇİN NAKİT ÇIKIŞLARI

Portföyedeki projelerin finansman tablosu aşağıda verilmektedir:

(ABD \$)

Proje	1998				1999				2000			
	Nisan	Haziran	Eylül	Aralık	Mart	Haziran	Eylül	Aralık	Mart	Haziran	Eylül	Aralık
Göktürk	661	9.837	5.191	3.594	3.869	2.987	2.113	2.196	2.330	2.821	2.850	2.879
Kemer	0	3.000	500	500	500	0	0	0	0	0	0	0
Elit	560	4.360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>1.221</b>	<b>17.197</b>	<b>5.691</b>	<b>4.094</b>	<b>4.369</b>	<b>2.987</b>	<b>2.113</b>	<b>2.196</b>	<b>2.330</b>	<b>2.821</b>	<b>2.850</b>	<b>2.879</b>

## **IX. İLERŞDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLEN GAYRİMENKUL PROJELERİ HAKKINDA BİLGİLER**

Mevcut projelerin yanısıra YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. bir alışveriş merkezi projesini imza aşamasına getirmiştir. 1998 yılında yeni proje olarak sadece bu projenin hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Ayrıca, YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 9 alışveriş merkezi projesi, 3 konut projesi ve 2 iş merkezi projesini değerlendirmektedir. YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin amacı, 1999 yılı için sözkonusu projelerden bir veya iki alışveriş merkezi projesi ile bir tane iş merkezi veya konut projesine daha yatırım yapmaktır

## X. ORTAKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### A. Yapı Kredi Bankası

Yapı Kredi, Türkiye’de ticari ve kurumsal müşterilerine bankacılık hizmeti sunmaktadır. 9 Eylül 1944’te kurulan banka Türkiye’nin ilk özel bankasıdır. Çukurova Holding A.Ş., 1980 yılında Şirket’in kontrolünü doğrudan veya dolaylı olarak sahip olduğu şirketlerle ele geçirilmiştir. 31 Mart 1998 itibarı ile Çukurova Holding’in kontrol ettiği hisse oranı %60’ı bulmuştur. Bankalar Birliği’ne göre 31 Aralık 1997 itibarı ile Türkiye’nin en büyük dört bankası arasında yer alan Yapı Kredi aynı zamanda toplam varlıklar açısından en büyük özel banka durumundadır. Mayıs 1987’den beri Şirket’in hisseleri İMKB’de işlem görmektedir.

Bugün Yapı Kredi kurumsal, ticari, uluslararası işlemler ve yatırım bankacılığı konusunda, 388 ticari ve 26 kurumsal bölümü, 4 yurtdışı ünitesi, 6 deniz ötesi temsilciliği ve Rusya Federasyonu’nda bulunan 1 iştiraki ile geniş bir alanda finansal olarak tüm hizmetleri sağlamaktadır. Hizmetler bireysel mevduat, bireysel ve kurumsal krediler, ithalat ihracat işlemleri, yatırım bankacılığı ve çeşitlilik gösteren fon yönetimi (Tüm hisseleri Yapı Kredi’ye ait Yapı Kredi Yatırım kapsamında), kredi kartları elektronik ve telefon bankacılığı ve otomatik ödeme gibi tüm alanlara yayılmıştır. Ayrıca Şirket iştiraklerinden Halk Sigorta T.A.Ş. ile hayat sigortası dışındaki, Halk Yaşam Sigorta ile de hayat sigortası kapsamındaki tüm sigortacılık faaliyetlerini, Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. ve Yapı Kredi Faktoring A.Ş. ile finansal kiralama ve faktoring işlemlerini sürdürmektedir. 31 Aralık 1996 itibarı ile endüstriyel kaynaklara göre Şirket piyasadaki ATM’lerin %20, kredi kartlarının %34, kredilerin %8, mevduatın %7 ve komisyon ücretlerinin %15’ini elinde tutmaktadır.

### B. Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.

1956 yılında bir inşaat şirketi olarak kurulan Koray Grubu, anahtar teslimi inşaat, mimari tasarım, proje yönetimi, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, restorasyon, yenileme ve bina yönetimi gibi inşaat sektörü ile ilgili kuruluşları bünyesinde bulundurmaktadır. Koray Grubu, Sabancı Holding, İşbankası, Türk Elektrik Kurumu gibi prestijli özel ve kamu projelerine imzasını atarak, haklı bir üne sahip olmuştur. 1997 yılı sonu itibarı ile grubun yüklendiği projelerin toplam sözleşme bedeli 358 milyon ABD Dolarını bulmaktadır.

Konut, ticaret merkezi ve ofis kategorilerinde grubun gerçekleştirdiği projeler içerisinde, İstanbul’da Elyeşil Villaları, Vaniköy Vilları ve Beyazköşk Sitesi, Ankara Sheraton Oteli, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center, Doğan Medya Center, Esbank ve SYKB’nin genel merkez binaları bulunmaktadır. Moskova Vergi Dairesi, Demirbank Genel Müdürlüğü, Sabancı Üniversitesi ve Yapı Kredi Plaza D Bloku halihazırda inşaatı sürmekte olan projelerden bazılarıdır.

## **XI. HİSSE SENETLERİ İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI**

### **A. Gerçek Kişiler**

#### **1. Tam Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme**

Gerçek kişilerin menkul kıymetleri 31.12.1999 tarihine kadar menkul kıymet alım-satımına yetkili bankalar, aracı kurumlar veya borsa komisyoncuları aracılığıyla elden çıkarmaları halinde sağladıkları bu kazançlar (her nevi tahvil ve hazine bonosu ile Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresince çıkarılan menkul kıymetler hariç) gelir vergisinden müstesnadır. (GVK Geçici 27. Madde). Bu durum GVK mükerrer 80'inci maddede kapsamında değerlendirilmeyecek ve vergilendirilmeyecektir. Borsada kayıtlı olanlar ve ivazsız olarak elde edilen hisse senetlerinin satışından doğan gelirler vergiye tabi değildir.

Öte yandan gerçek kişilerin borsada kayıtlı olmayan veya bedelli iktisap ettikleri menkul kıymetlerini menkul kıymet alım ve satımına yetkili bankaları aracı kurumlar veya borsa komisyoncularının aracılığı olmaksızın elden çıkarmaları halinde, bu menkul kıymet satışından elde ettikleri kazançların geçici 27. Madde hükmüne göre gelir vergisinden istisna olabilmesi mümkün değildir. Bu durumda, menkul kıymetlerin istisap tarihinden itibaren 1 yıl içinde veya iktisaptan evvel elden çıkarılmasından sağlanan kazançların 5,500,000 TL'sinin (1997 yılı için) aşan kısmı GVK mükerrer 80'inci maddenin birinci fıkrasının 2 numaralı bendi kapsamında değer artış kazancı olarak vergiye tabi olacaktır.

#### **2. Dar Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme**

Yukarıda tam mükellef gerçek kişiler hakkında yapılan açıklamalar aynen geçerlidir.

### **B. Ticari İşletmeler**

#### **1. Ticari İşletmenin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerini Elden Çıkarmasından Sağlanan Kazançlarda Gelir Vergisi Yönünden Vergilendirme**

Ticari işletmenin aktifine kayıtlı hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar ticari kazanç olarak vergilendirileceğinden, bu kazançlara GVK Geçici 27. Maddede belirtilen istisna uygulanmaz. Buna göre borsaya kote edilmiş olanlar da dahil olmak üzere, sahip oldukları hisse senetlerini menkul kıymet alım-satımına yetkili olan bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla satmış olsalar dahi bu satıştan elde edilen kazançlar ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilecektir.

## 2. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetlerinin Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlarda Vergilendirme

### 2.1. Tam Mükellef Kurumlarda Vergilendirme

Ticari kazançlar ticari kazanç olarak vergilendirileceğinden %25 oranlı Kurumlar Vergisi ile % 20 oranlı Asgari Kurumlar Vergisinin hesabında dikkate alınacak ve GVK 94'üncü maddesinin 6/b bendine göre vergi tevkifatına tabi tutulacaktır. Bilanço esasına göre defter tutan mükelleflerin iktisap tarihinden itibaren en az iki tam yıl süre ile aktiflerinde yer alan gayrimenkul ve istirak hisselerinin elden çıkarılmasında maliyet bedeli, bunların iktisap edildiği ve elden çıkarıldığı yıllar hariç olmak üzere her takvim yılı için VUK hükümlerine göre belirlenen yeniden değerlendirme oranında arttırılarak kazancın tespitinde dikkate alınacaktır. (GVK 38 son)

Tam mükellefiyete tabi kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde tuttıkları istirak hisselerinin satışından doğan kazancın kurum sermayesine ilave edilen kısmı Kurumlar Vergisinden müstesnadır. Bu istisna 31.12.1998 tarihine kadar geçerlidir. (Kurumlar Vergisi Geç. Md. 23) Bu kazanç % 10 stopaja tabidir.

### 2.2. Dar Mükellef Kurumlarda Vergilendirme

Türkiye'de faaliyette bulunan dar mükellef kurumların aktiflerine kayıtlı hisse senetlerini elden çıkarmalarından sağlanan kazançların vergilendirilmesi yukarıda tam mükellef kurumlarla ilgili olarak yapılan açıklamalar çerçevesinde olacaktır. GVK md. 38. son hükmü bunlar için de geçerli olacaktır.

Dar mükellef kurumlar, tam mükellef kurumların yararlandığı ve yukarıda değinilen KVK geçici 23. Maddesindeki istisnadan yararlanamazlar.

## C. Hisse Senetlerinin Kâr Paylarının Vergilendirilmesi

### 1. Gerçek Kişiler

#### 1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme

Tam mükellef gerçek kişiler 01.01.1995'den itibaren aldıkları kar paylarının 1/3'ü oranında hesapladıkları vergi alacağına kar paylarına ilave ederek beyan edecek, öte yandan hesaplanacak vergiden bu tutarı mahsup edecektir. Diğer taraftan gelirin tamamı tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan arızı serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iradi ve vergi alacağı da dahil olmak üzere, kurumlardan elde edilen kar paylarından oluşan tam mükellef gerçek kişiler bu kazançların toplamı 1.500.000.000 TL'sini aşmıyorsa yıllık beyanname ile beyan etmeyeceklerdir. (GVK md. 85.86.87) Öte yandan 1997 yılında elde ettikleri ticari, zirai ve serbest meslek kazancı dolayısıyla yıllık beyanname vermek zorunda olan

tam mükellef gerçek kişiler 1.500.000.000 TL'lik haddin hesabına bakılmaksızın hisse senedi kar paylarını ve buna bağlı olarak hesapladıkları vergi alacaklarını yıllık beyannamelerinde göstermek zorundadır.

## **1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişilerde Vergilendirme**

Dar Mükellef gerçek kişilerin gelirleri sadece alınan kar paylarından oluşmakta ise bu kar payları için vergi alacağı hesaplanmayacak ve tutarı ne olursa olsun bu iratlar beyan edilmeyecektir. Ancak, Türkiye'de ticari ve zirai kazanç elde eden dar mükellef gerçek kişiler, bu kazançlarının yanısıra kar payı da aldıklarında bu kar paylarını verdikleri yıllık beyannamelerinde göstereceklerdir.

## **2. Ticari İşletmeler**

### **2.1. Bir Ticari İşletmenin Aktifine Kayıtlı Hisse Senetleri Dolayısıyla Elde Edilen Kar Paylarının Gelir Vergisi Yönünden Vergilendirilmesi**

Bu vergi alacağı ortakların verecekleri yıllık gelir vergisi beyannamelerinde hisseleri oranında mahsup edilecektir.

Adi ortaklıklar, kollektif ve adi komandit şirketlerin vergi alacağı, kar paylarının alındığı yıl, ortaklık veya şirketlerce hasılat olarak kaydedilir.

Eshamli komandit şirketlerin komandite ortaklarının vergi alacağı anılan şirketlerin kar paylarını aldıkları yıl komandite ortaklar tarafından hisseleri oranında elde edilmiş ticari kazanç olarak kabul edilir ve verecekleri gelir vergisi beyannamelerinde mahsup edilir.

### **2.2. Tam Mükellef Kurumlarda Vergilendirme**

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8'nci maddesinin 1 numaralı bendine göre kurumların tam mükellef kurumlardan elde ettikleri kar payları vergiden istisna edilmiş bulunmaktadır. Bu kurumlar, indirimler ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazançlarına kanunen kabul edilmeyen giderleri ekledikten sonra bulacakları tutardan varsa iştirak kazançları yatırım indirimi, emisyon primi, A tipi yatırım fonu kar payı ve hesapladıkları Kurumlar Vergisini düşecekler böylece hesapladıkları menkul sermaye iratları üzerinden dağıtılsın, dağıtılmasın GVK'nun 94-6-b maddesi uyarınca vergi tevkifat yapacaklardır. Vergi tevkifatı oranı halka açık şirketler için %10 diğerleri için %20 olarak belirlenmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 2. maddesine 3946 sayılı Kanunla eklenen son fıkra hükmüne göre 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre Sermaye Piyasası Kurulu'nca halka açık anonim şirket olduğu kabul edilen şirketler, bu kanun ve Gelir Vergisi Kanunu uygulaması bakımından da halka açık şirket sayılır. Ancak bu şirketlerin halka arz edilen hisse senetlerinin nominal sermayeye oranının hesap dönemi sonu itibarıyla en az %15 olması şarttır. Bakanlar Kurulu, bu oranı, uygulanacağı takvim yılından 6 ay önce ilan etmek şartıyla, %40'a kadar yükseltmeye ve kanuni oranına kadar indirmeye yetkilidir. Halka arz edilen



hisse senetlerinin gerçek veya tüzel kişilere ait olup olmamasının önemi bulunmamaktadır. Aynca iştirak kazançları istisnası Asgari Kurumlar Vergisi hesaplamasında dikkate alınmayacaktır.

### **2.3. Dar Mükellef Kurumlarda Vergilendirme**

Yukarıda tam mükellef kurumlara ilişkin açıklamalar aynen geçerlidir. Dolayısıyla kar payları kurum kazancı sıfır veya zarar olsa dahi indirim konusu yapılacaktır.

## **XII. DİĞER HUSUSLAR**

Aşağıdaki belgeler Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza B Blok Kat:7 Levent İstanbul adresindeki Şirket merkezi ile diğer başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine sunulmaktadır.

- 1- Esas Sözleşme
- 2- İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan, bağımsız denetim raporu, mali tablolar.

### **İZAHNAME SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER**

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahnamede yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamenin bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik içermediğini beyan ederiz.

#### **İHRACCI**

YAPI KREDİ KORAY  
GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.

#### **KONSORSİYUM LİDERİ**

YAPI KREDİ YATIRIM A.Ş.

#### **KONSORSİYUM EŞLİDERİ**

YAPI ve KREDİ BANKASI A.Ş. İNTER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE  
TİCARET A.Ş.

**KONSORSİYUM ÜYELERİ**

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

DEMİR YATIRIM A.Ş.

ES MENKUL DEĞERLER YATIRIM A.Ş.

YAŞAR YATIRIM A.Ş.

KENT YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER  
A.Ş.

ECZACIBAŞI MENKUL DEĞERLER A.Ő.

MEKSA MENKUL DEĞERLER A.Ő.

TEKFEN MENKUL KIYMETLER A.Ő.

AK MENKUL DEĞERLER VE YATIRIM A.Ő.

K YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ő.

GENBORSA MENKUL DEĞERLER  
TİCARETİ A.Ş.

Bu sirkülerde yer alan ve tarafımızdan denetlenen 31.12.1996, 31.12.1997 ve 31.3.1998 dönemine ilişkin bilanço ve kâr/zarar tabloları raporlarımızdan alınmış bölümlerinin aynı tarihler itibariyle Kuruluşumuzca düzenlenen denetim raporlarına uygunluğunu onaylarız.

**BAĞIMSIZ DENETLEME KURULUŞU**  
**DENVER YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**  
An Affiliated Firm Of Ernst & Young International