

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

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

**01.01.2008 - 30.06.2008**

**YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM  
FAALİYET RAPORU**

**Raporun dönemi :** 01.01.2008 – 30.06.2008

**Ortaklığın Unvanı:** Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş

**Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri**

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

<b>Merkez Adresi</b>	Büyükdere cad.Yapı Kredi Plaza C Blok Kat.2 Levent/İstanbul Şube bulunmamaktadır.
<b>Telefon No</b>	0212-284-13-56
<b>Faks No</b>	0212-284-13-58
<b>Internet Adresi</b>	www.yapikredikoray.com

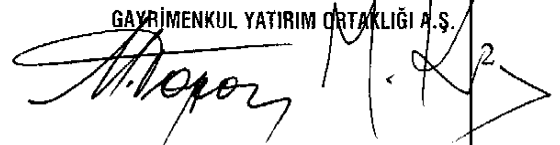
**Şirketin mevcut Yönetim ve Denetimde Görev**

**Alan Üyeler ve Görev süreleri**

<b>Yönetim Kurulu</b>		<b>Görev Süresi</b>	
<b>Adı Soyadı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Başlangıç</b>	<b>Bitiş</b>
Ibrahim Tamer Haşimoğlu	Başkan	07.04.2008	1 yıl
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili	07.04.2008	1 yıl
Murat Koray	Üye	07.04.2008	1 yıl
Selim Koray	Üye	07.04.2008	1 yıl
Kenan Yılmaz	Üye	07.04.2008	1 yıl
Alessandro M.Decio	Üye	07.04.2008	1 yıl
A.Afa Boran	Bağımsız Üye	07.04.2008	1 yıl
A.Mete Tapan	Bağımsız Üye	07.04.2008	1 yıl
Aydın Boysan	Bağımsız Üye	07.04.2008	1 yıl

**YAPI KREDİ-KORAY**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## Denetçiler

Murat Çekici	Denetçi	07.04.2008	1 yıl
Osman Günaydın	Denetçi	07.04.2008	1 yıl

### 5. Ortaklığın Denetim Komitesi üyeleri;

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik	
			(YTL)	(%)
Alessandro M.Decio	Yönetim Kurulu üyesi	Yönetim Kurulu üyesi		0,00
A.Afa Boran	Yönetim Kurulu üyesi	Yönetim Kurulu üyesi		0,00

### Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Gerek Yönetim Kurulu Başkanı gerekse Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 11'nci maddesinde belirtilen yetkilerine haizdir. Ana Sözleşmemizin 19'uncu maddesinde ise Denetçilerin nitelikleri ve sorumluluklarına ilişkin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi oldukları kaydedilmiştir.

### Ortakların ünvanı Hisse grubu Pay tutarı (YTL)İmtiyaz Pay

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00	26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	3.015.999,97	6,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00	0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00	1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00	0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01	0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00	0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00	49,00%
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

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

*[Handwritten signature]*

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

30 Haziran 2008 tarihi itibarıyla, Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100 milyon YTL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 40 milyon YTL'dir. Sermayenin % 10'undan fazlasına sahip ortaklar;

YAPI KREDİ BANKASI A.Ş.	26,01%
HALKA AÇIK	49,00%
<b>TOPLAM</b>	<b>75,01%</b>

### **Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri**

Yoktur.

### **Misyonumuz-Vizyonumuz**

Yapı Kredi Koray GYO,

- Performansa odaklı bir şirket kültürü oluşturarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış, satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Avrupa'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi,
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim, pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer meydana getirme konusunda Avrupa'nın sayılı firmalarından biri olmayı,
- Dışa açılarak yalnızca Türk müşterilere değil, Avrupalı müşterilere de hitap edecek ürünler geliştirmeyi ve müşteri kitlesini büyütmeyi;
- Yabancı fonlarla proje bazında finansal ortaklıklar kurmayı ve proje finansmanı enstrümanlarını çok daha etkin kullanmayı hedeflemektedir.
- Piyasanın gelişim alanlarını yakından takip ederek istikrarlı büyüme ve yüksek karlılıkla yatırımcılarına kazanç sağlamayı misyon edinmiştir.

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

### **2007 yılı Kar Dağıtım Önerisi**

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI, No:25, sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2007 tarihli mali tablolarında net dönem karı 11.358.224 YTL; Vergi Usul Kanuna göre tutulan yasal kayıtlarda ise 3.120.526,17 YTL'dir.

Şirketimizin, 07.04.2008 tarihinde yapılan olağan genel kurulunda 2007 yılı karının dağıtılmayarak geçmiş yıllar zararından mahsup edilmesi kararlaştırılmıştır.

### **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimizin 30.06.2008 tarihi itibarıyla,

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

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

**Sermayesi : 55.000 YTL**

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

### **GKY REAL ESTATE INVESTMENTS SA(ROMANYA)**

**Sermayesi : 131.020 Rumen Leyi**

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ(RON)	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	59.360 RON	% 49.94825
DOGUS-GE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	59.360 RON	%49,94825
SELİM KORAY	4.100 RON	%0.0345
SULEYMAN YERCİL	4.100 RON	%0.0345
RİFAT HAKAN KODAL	4.100 RON	%0.0345
<b>TOPLAM</b>	<b>131.020 RON</b>	<b>% 100</b>

Bağlı ortaklığımız yoktur.

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

### **Sektör gelişmeleri ve Mali Oranlar**

2007 yılında tüketiciler konut satınalma eğilimini erteleme eğilimi göstermişlerdir.Bu eğilim gerek Türkiye'deki ekonomik ve siyasi gelişmeler gerekse global ekonomideki belirsizliklerin Türkiye ekonomisine yansımaları da rol oynamıştır.2007 yılında konut sektöründe yaşanan belirsizliğe karşın,ticari gayrimenkul büyümeyi sağlayan alan olmuştur.GYODER raporlarına göre,Türkiye'de 2015 yılına kadar 8 milyon konut ihtiyacı bulunmaktadır.Talebi oluşturan en büyük etken ise Türkiye'de depreme dayanıksız,imarı ve tapusu bulunmayan konut sayısının çokluğudur.

2008 yılının ilk çeyreğinde dünya piyasalarında yaşanan kriz etkisiyle giren Türkiye ekonomisinde de büyük parlayışların yaşandığı dönemler geride kalmıştır. Yapı Kredi Koray GYO olarak temkinli duruşumuzla karlılığına inandığımız yatırımların yanında yer alarak 2007 yılındaki mevcut portföyümüzü muhafaza ettik.

### **Şirketimizin 2008-6 dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.**

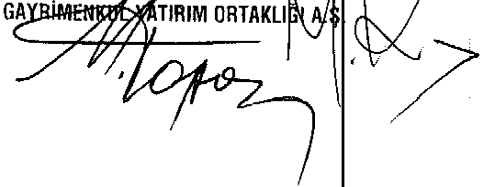
Şirketimiz 2008-6 aylık dönem itibariyle net karı/zararı -8,1 milyon YTL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 30.06.2008 tarihi itibariyle 210,45 milyon YTL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 183,93 milyon YTL'dir.

**Pay başına net aktif değeri** 31.12.2007 tarihinde 4,21 YTL iken 2008-6 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 4,598 YTL olmuştur.Şirketimizin net aktif değer büyüklüğüne göre 2008-6 aylık dönemde gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe 5. sırada yer almıştır.

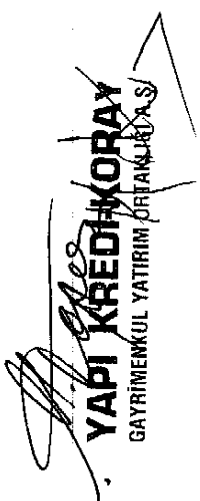
**YAPI KREDİ-KORAY**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU

30.06.08 1,2237

GAYRİMENKULLEK GAYRİMENKUL PROJELERİ GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeni ve Özelikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Portföy Değ. Oranı	Sigortalı Değeri	Kim Ekspertiz Tarihi	Kim Ekspertiz Değeri
<b>Arsalar ve Araziler</b>							<b>66.536.000</b>	<b>32%</b>			
Rıva Arsası	İstanbul-Beykoz Rıva'da 255.815.44 m2'lik arsa.	07.3.2000	4.774.977	7.3.2000	5.394.780	14.12.2007	46.390.000	22%			
Göllü Arsası	Rıva Gölü Köyü'nde 223.823.63 m2'lik arsa.	19.7.2000	3.626.751	19.7.2000	3.798.921	14.12.2007	20.145.000	10%			
<b>Binalar</b>							<b>27.500.000</b>	<b>13%</b>			
Yapı Kredi Plaza	Levent'te 5 katlı brüt 4.960 m2'lik ofis alanı - C BLOK	01.12.1996	1.300.051	01.12.1996	1.325.000	17.12.2007	17.010.000	8%			
Narmanlı Han	Beyoğlu Narmanlı Han'da %15'lik mülkiyet	15.06.2001	878.000	15.06.2001	1.695.945	14.12.2007	2.060.000	1%			
Elit Residence	4 katlı toplam brüt alanı 2.040. m2'lik 8 daireden kalan 5 ünite	31.03.1998	994.307	31.03.1998	1.868.130	17.12.2007	6.800.000	3%			
Kemer Country Beyaz Konaklar	Kemerburgaz'da toplam 1 ünite.	30.06.2006	276.271	26.06.2006	550.000	25.12.2007	410.000	0%			
İstanbul Bıç	Göktürk Beldesi'nde 112 konutluk projeden kalan 2 ünite	07.01.2005	4.174.420	11.10.2004	5.355.000	14.12.2007	1.220.000	1%			
<b>Diğer Gayrimenkuller</b>							<b>0</b>	<b>0%</b>			
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>							<b>96.388.843</b>	<b>46%</b>			
Evidea	Garanti GYO ile kurulan ortak girişim modeli kapsamında Toplam 473 konutluk proje.	08.09.2006	13.118.881	18.11.2004	36.456.000	23.11.2007	30.517.500	3%			
Ankara Ankara	Ankara'da Hasılat Paylaşımli modelde 185 konutluk proje.	-	-	06.10.2004	12.115.000	28.03.2008	49.964.357	24%			
Morada	Esenyurt'da 780 konutluk proje.	08.08.2006	9.943.100	08.08.2006	19.880.000	28.03.2008	22.464.189	11%			
Çankaya Projesi	Çankaya'da toplam 62 konut ve 14.077 m2 ticaret merkezinden oluşan karma proje.	05.10.2006	202.343	25.08.2005	1.112.500	28.03.2008	47.546.000	9%			
<b>Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>							<b>0</b>	<b>0%</b>			
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>							<b>190.423.843</b>	<b>90%</b>			

  
YAPI KREDİ KORAY  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İŞİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Birim Deger (YTL)	Portföy Degeri	Toplam Port. Deg. Oran
GKY Real Estate Investment S.A.	Gayrimenkul geliştirme	02.07.2004	2.748.529	95%	3.693.381	2%
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Tesis yönetim	31.12.2004	205.341	5%	205.341	0%
<b>İŞİRAKLER TOPLAMI</b>					<b>3.898.722</b>	<b>2%</b>

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Deger (YTL)	Portföy Degeri (YTL)	Toplam Port. Deg. Oran
Hisse Senedi	YTL	11.04.2008	253.307	71.000	-	-	2,82	1.048.569	0%
Garanti Bankası	YTL	12.05.2008	947.186	205.910	-	-	4,12	200.220	0%
Türk Telekom	YTL							848.349	0%
Tahvil ve Bonolar	YTL							0	0%
	YTL							0	0%
	USD							0	0%
Yatırım Fonları	YTL							730.757	0%
A-Tipi Hisse Fonu	YTL							0	0%
A Tipi Karma Fonu	YTL							0	0%
B-Tipi Likit Fon	YTL	28.12.2007	0.027157	26.404.000	-	-	0,027676	730.757	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	EURO	-	-	75	-	-	-	5.047.446	2%
Vadesiz EURO Mevduat	USD	-	-	114.450	-	-	-	75	0%
Vadesiz USD Mevduat	USD	04.06.2008	4.000.000	-	3,60%	04.07.2008	-	140.052	0%
Vadeli USD Mevduat	USD							4.907.318	2%
Vadeli / Vadesiz YTL Mevduat	YTL							9.298.641	4%
Vadeli YTL Mevduat	YTL	05.06.2008	8.600.000	-	19,30%	09.07.2008	-	8.713.374	4%
Vadeli YTL Mevduat	YTL	30.06.2008	350.000	-	16,25%	01.07.2008	-	350.000	0%
Vadesiz YTL Mevduat	YTL	-	-	235.267	-	-	-	235.267	0%
Ters Repo	YTL							0	0%
O/N	USD							0	0%
O/N	USD							0	0%
O/N	EURO							0	0%
Borsa Para Piyasası								0	0%



Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları

VOB

YTL

0 0%  
0 0%  
0 0%  
0 0%  
16.125.413 8%

PARA VE SERMAYE PIYASASI  
ARAÇLARI TOPLAMI

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

210.447.978 100%

HAZIR DEĞERLER

1.702.118

ALACAKLAR

3.867.388

DIĞER AKTİFLER

10.652.229

BORÇLAR

42.737.701

NET AKTİF DEĞER

183.932.011

PAY SAYISI

40.000

PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)

4.598

ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB

2,38

SON SEANS AĞIRLIKLİ ORTALAMA

FIYATI

DIĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle Planlanan Ödeme Tutarları :

2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :

Para Birimi

Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)

Kredi Tutarı (YTL)

Faiz Oranı

Açıklamalar

Vadesi

Kredi Alınan Kuruluş

USD

20.000.000

24.474.000

Libor+0,70%

Garanti Bankası

devam eden tüm projelerinde kullanılmaktadır.

HSBC-Londra

USD

10.000.000

12.237.000

Libor+1,50%

HSBC Bank Londra Şubesi'nden kullanılan 10.000.000.-USD'lik işletim devam eden tüm projelerinde kullanılmaktadır.

Ziraatbank-New York

USD

4.000.000

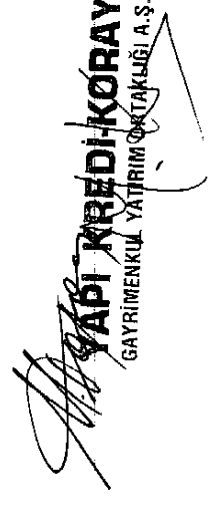
4.894.800

Libor+1,50%

Ziraatbankası New York Şubesi'nden kullanılan 4 000 000 -USD'lik iş devam eden tüm projelerinde kullanılmaktadır.

Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :

  
YAPI KREDİ-KORAY  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ****1. %50 Kontrolü**

- A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR  
 B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI  
 C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)  
 D) İŞTİRAKLER

E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

190.423.843  
 16.125.413  
 206.549.256  
 3.898.722  
 -  
 3.898.722  
 210.447.978

98%

2%

**2. Mevduat Kontrolü**

A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat

B) Vadeli TL Mevduat

C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

5.047.446  
 9.298.641  
 14.346.087  
 210.447.978

65%

**3. İştirak Sınırı Kontrolü**

A) GKY Real Estate Investment S.A.

B) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.

C) İştirakler Toplamı

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

3.693.381  
 205.341  
 3.898.722  
 210.447.978

2%

**4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü**

Tablo Tarihi Üç Yılı Geçmiş mi?

Evet

Evet

Portföy Değeri

46.390.000

32%

20.145.000

Üç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

66.535.000  
 210.447.978

**5. Kredi Sınırı Kontrolü**

A) Kredi 1

B) Kredi 2

C) Kredi 3

D) Krediler Toplamı

NET AKTİF DEĞER

4.894.800  
 24.474.000  
 12.237.000  
 41.605.800  
 183.932.011

23%

**DİPNOTLAR**

1. Tabloda yer alan tüm ekspertiz değerleri ve portföy değerleri KDV hariç değerlerdir.


2. Narmanlı Han'da kiracı bulunmamaktadır.

3. Uzun vadeli Yapı Kredi Plaza kiracları için, kira bedellerine ilişkin ekspertiz değeri resptider en geç 5 yıldır bir yapılacaktır.

4. Yapı Kredi Plaza ve Elit Residence'deki bazı kira sözleşmeleri ABD Doları bazında olup, tablodaki tutarlar dönem sonu kurundan çevrilerek YTL değerleri yazılmıştır.

*Yapı Kredi*  
**YAPI KREDİ KORTAJ**  
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5. İstanbul Bis ve Eviden, Ankara Ankara projeleri'nin alacakları senetli alacak olarak Alacaklar kalemi içerisinde.
6. Alacaklar, Borçlar ve Diğer Aktifler tutarları benüz kesinlenmemiş muhasebe kayıtları üzerinden alınmıştır.
7. Riva'daki arsalar üzerinde projelerin geliştirilmesi, proje geliştirilmesinin mümkün olmaması halinde ise arsaların portföy değerine oranının %10'un altına düşürülmesi için 26/02/2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-200 sayılı yazısı ile SPK 1 (26.11.2008 tarihine kadar) ek süre verilmiştir.
8. Doğuş-GE GYO A.Ş. Ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Ortak Girişimi olarak girilen Eviden konut projesinde 473 konutun teslimleri tamamlanmış olup, Yapı Kredi Koray GYO payına düşen 5.345.804.-YTL Portföy değerinin 4.961.592 müstahillerden tahsil edilecek olan iskan masrafları alacaklarından oluşmaktadır.
9. Ankara- Ankara projesi / ekspertiz değeri :
  - \* Değerleme tarihi itibarıyla inşaatın tamamlanması koşuluyla ortaya çıkacak bağımsız bölümlerin toplam değeridir.
  - \* Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi bu bağımsız bölümleri %57 - %43 oranında paylaşmaktadır.
  - \* Ekspertiz raporuna göre inşaat %97 oranında tamamlanmıştır.
10. Ankara - Ankara projesi / portföy değeri :
  - \* Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları ( arsa alış maliyeti hariç ) içi
  - \* Bu tutarın içinde Yapı Kredi Koray GYO nun mal sahibine yapmış olduğu hasılat paylaşımı ödemeleri dahildir.
11. Çankaya projesi / ekspertiz değeri
  - \* Değerleme tarihi itibarıyla projenin tamamlanması durumunda oluşacak tüm nakit girişleri ile tüm nakit çıkışları arasındaki farkların bugünkü net değeridir.
  - \* Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi %46 - %54 oranına göre kat karşılığı esasına göre oluşacak bağımsız bölümleri paylaşacaktır.
12. Çankaya projesi / portföy değeri
  - \* Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları ( arsa alış maliyeti hariç ) içi
13. Morada / ekspertiz değeri
  - \* Değerleme tarihi itibarıyla projenin tamamlanması durumunda oluşacak tüm nakit girişleri ile tüm nakit çıkışları arasındaki farkların bugünkü net değeridir.
  - \* Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi bu projenin hasılatını %90 - %10 oranında paylaşmaktadır.
14. Morada / portföy değeri
  - \* Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları ( arsa alış maliyeti hariç ) içi

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

EK-1		YKGYO					
Kira Bedeli - KDV(-) USD	Kira Bedeli - KDV(-) YTL	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Sigorta Değeri
Yapı Kredi Plaza							
3135	3.836	Bener Danışmanlık A.Ş.	15.10.2006	3 yıl	04.10.2007	5.700	197
12.903	15.789	Akşam Pazarlama ve Dış Tic. A.Ş.	01.04.2003	3 yıl	04.10.2007	23.460	809
	14.580	Bener Hukuk Bürosu - Erim Bener	01.06.2008	3 yıl	04.10.2007	14.580	503
	19.300	Gide Loyrette Nouel Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti. (Kat:3 11-12/A)	01.01.2008	3 yıl	04.10.2007	19.290	665
	2.910	Bülent Özdirekcan Avukatlık Bürosu	01.01.2008	3 yıl	04.10.2007	2.910	100
	29.160	Akis Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	01.06.2008	5 yıl	04.10.2007	29.160	1.006
	6.960	Gide Loyrette Nouel Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti. (Kat:3 11/B)	01.02.2008	3 yıl	04.10.2007	6.960	240
	6.760	Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ( Kat:4 No:15/B )	01.02.2008	3 yıl	04.10.2007	7.800	269
4.160	5.091	Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ( Kat:4 No:15/A )	01.05.2007	3 yıl	04.10.2007	6.780	234
	0	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	-	-	-	-	1.006
Toplam	104.386						
Elit Residence							
6.980	8.541	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	08.10.2007	6.450	271
3.490	4.271	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	08.10.2007	4.000	271
6.980	8.541	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	08.10.2007	6.450	271
4.960	6.070	Umut Yaşam Sağlık Hizmetleri	29.08.2005	3 yıl	08.10.2007	6.460	323
4.960	6.070	ROM Eğitim Danışmanlık Sanat Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti	01.10.2005	3 yıl	08.10.2007	6.460	323
33.493							

*Yapı Kredi*  
**YAPI KREDİ-KORAY**  
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

Genel Müdür : H.Yücel Ersöz  
Genel Müdür Yrd. : Sara Bisa  
(Mali ve İdari İşler)  
Genel Müdür Yrd. : Sevim Özer  
(Satış ve Pazarlama)  
Genel Müdür Yrd. : Erdem Tavas  
(Proje Yönetim)

## **Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:**

Şirketin 30.06.2008 tarihi itibarıyla kayda alınan personel mevcudu 46 kişidir.  
Şirketimizin 30.06.2008 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 146.442,85 YTL'dir.

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

## **FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Şirket, finansal araçlarından kaynaklanan en önemli riskleri faiz oranı riski, likidite riski, kur riski ve kredi riskidir.

### **Faiz oranı riski**

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, belirli bir dönemde vadesi dolacak varlık ve yükümlülüklerin zamanlama farklılıklarından dolayı faiz riskine maruzdur.

Hali hazırda Şirket genelinde tanımlanmış bir risk yönetimi modeli ve aktif uygulaması bulunmamaktadır. Tanımlanmış bir risk yönetimi modeli bulunmamakla beraber Şirket yönetimi aldığı kararlar ve uygulamaları ile riski yönetmektedir.

### **Likidite riski**

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir.

Şirket, tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

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

### **Kur riski**

Yabancı para cinsinden gösterilen varlıklar ve yükümlölükler özellikle yabancı para cinsinden nakit kredi borçları Şirket'in kur riskine maruz kalmasına neden olmaktadır.

### **Genel Kurul**

2007 yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 07 Nisan 2008 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır.

### **Diğer**

2008/06 içinde yapılan bağış bulunmamaktadır.

2008/06 da Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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