

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

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

01.01.2009 - 31.03.2009

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

Raporun dönemi : 01.01.2009 – 31.03.2009

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 iştigal etmek üzere kurulmuş olup, Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Merkez Adresi	Meşrutiyet mah.19 Mayıs cad.İsmet Öztürk sok. Elit Residence Kat.17 D.42 Şişli/İstanbul Şube bulunmamaktadır.
Telefon No	0212-380-16-80
Faks No	0212-380-16-81
İnternet Adresi	www.yapikredikoray.com

Şirketin mevcut Yönetim ve Denetimde Görev

Alan Üyeler ve Görev süreleri

Yönetim Kurulu		Görev Süresi	
Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç	Bitiş
Ibrahim Tamer Haşimoğlu	Başkan	18.03.2009	1 yıl
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili	18.03.2009	1 yıl
Murat Koray	Üye	18.03.2009	1 yıl
Selim Koray	Üye	18.03.2009	1 yıl
Kenan Yılmaz	Üye	18.03.2009	1 yıl
Alessandro M.Decio	Üye	18.03.2009	1 yıl
A.Afa Boran	Bağımsız Üye	18.03.2009	1 yıl
A.Mete Tapan	Bağımsız Üye	18.03.2009	1 yıl
Aydın Boysan	Bağımsız Üye	18.03.2009	1 yıl


YAPI KREDİ-KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş 2

Denetçiler

Murat Çekici	Denetçi	18.03.2009	1 yıl
Osman Günaydın	Denetçi	18.03.2009	1 yıl

5. Ortaklığın Denetim Komitesi üyeleri;

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı/Temsil Ettiği Tüzel Kişilik (TL)	(%)
Alessandro M.Decio	Yönetim Kurulu üyesi	Yönetim Kurulu üyeliği		0,00
A.Afa Boran	Yönetim Kurulu üyesi	Yönetim Kurulu üyeliği		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 (TL)	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	7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00	0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00	1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00	0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01	0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00	0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00	49,00%
Toplam		40.000.000,00	100,00%

YAPI KREDİ - KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

18 Mart 2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda şirket ana sözleşmemizin 7.ve 11. maddeleri değiştirilmiş olup eski ve yeni metin aşağıdadır.

ESKİ METİN

7.SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

Şirket'in kayıtlı sermayesi 100.000.000.(yüz milyon)Yeni Türk Lirası olup, her biri 1 (bir) Yeni Türk Lirası değerinde 100.000.000 (yüz milyon) adet paya bölünmüştür. Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 (kırkmilyon) Yeni Türk Lirası olup, 40.000.000 (kırkmilyon) adet paya ayrılmıştır. 40.000.000 (kırkmilyon) Yeni Türk Liralık çıkarılmış sermayenin tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeye tekabül eden 40.000.000 (kırkmilyon) adet hissedenden 20.400.000 (yirmilyondörtüzbin) adet hisse A Grubu ve nama yazılı ve 19.600.000 (ondokuzmilyonaltıyüzbin) adet hisse de B Grubu ve hamiline yazılıdır. A Grubu hisseler 2.446.000 (iki milyon dörtüzyüzkırkaltıbin) adedi B Grubundan A Grubuna dönüştürüldüğünden bu dönüşüm esnasında ellerindeki B Grubu hamiline yazılı hisselerini, A Grubu nama yazılı hisselerle dönüştürmeyen ortakların hakları saklıdır.Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı			Pay	
Ticaret Ünvanı	Gru bu	Türü	Adedi	Pay Tutarı
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	Nama	10.404.000,00	10.404.000,00
Koray Yapı End. Ve Tic.A.Ş.	A	Nama	3.015.999,98	3.015.999,98
Murat Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Selim Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Semra Turgut	A	Nama	2.000.000,00	2.000.000,00
Süleyman Yercil	A	Nama	320.000,00	320.000,00
Mustafa Zeki Gönül	A	Nama	400.000,00	400.000,00
Zeynel Abidin Erdoğan	A	Nama	160.000,00	160.000,00
Koray İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	A	Nama	100.000,00	100.000,00


YAPI KREDİ BANKASI A.Ş.
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Necdet Öztürk	A	Nama	0,001	0,001
Diğer	B	Hamiline	19.600.000,00	19.600.000,00
		TOPLAM	40.000.000,00	40.000.000,00

Şirket tarafından çıkarılan A Grubu hisseler nama, B Grubu hisseler hamiline yazılı olup , nama yazılı hisselerin devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde bu esas sözleşmenin 11. Maddesinde belirtilen surette aday gösterme imtiyazı vardır.

Sermaye artırımlarında; A grubu hisseler karşılığında A grubu, B grubu hisseler karşılığında B grubu yeni hisseler çıkarılacaktır. Ancak yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak hisselerin tümü B grubu hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullandıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkının kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm hisseler nominal değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz, çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanın kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul sertifikası ihraç edilemez.

Hisselerin nominal değeri 1.000 TL iken 5274 sayılı TTK'da değişiklik yapılmasına dair kanun kapsamında 1 (Bir) YTL olarak değiştirilmiştir. Bu değişim sebebiyle toplam pay sayısı azalmış olup her biri 1.000 TL'lik 1.000 adet pay karşılığında 1(Bir) Yeni Türk Lirası pay verilecektir. Söz konusu değişim ile ilgili olarak ortakların sahip olduğu paylardan doğan hakları saklıdır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

YENİ METİN

7.SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ

Şirket'in kayıtlı sermayesi 100.000.000 (yüz milyon)Türk Lirası olup, her biri 1 (bir) Türk Lirası değerinde 100.000.000 (yüz milyon) adet paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 (kırkmilyon)Türk Lirası olup, 40.000.000 (kırk milyon) adet paya ayrılmıştır. 40.000.000 (kırkmilyon) Türk Liralık


YAPI KREDİ KURUMU
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 5

Çıkarılmış sermayenin tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. ıkarıl sermayeye tekabül eden 40.000.000 (kırkmilyon) adet hisseden 20.400.000 (yirmilyondrtyzbn) adet hisse A Grubu ve nama yazılı ve 19.600.000 (ondokuzmil yonaltı yzbn) adet hisse de B Grubu ve hamiline yazılıdır. A Grubu hisselerden 2.446.000 (iki milyon drtyzkırkaltıbin) adedi B Grubundan A Grubuna dnştrl düğünden bu dönüşüm esnasında ellerindeki B Grubu hamiline yazılı hisselerini, A Grubu nama yazılı hisselerle dönüştürmeyen ortakların hakları saklıdır. Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı			Pay	
Ticaret nvanı	Grubu	Türü	Adedi	Pay Tutarı
Yapı ve Kredi Bankası A.ř.	A	Nama	10.404.000,00	10.404.000,00
Koray Yapı End. Ve Tic.A.ř.	A	Nama	3.015.999,98	3.015.999,98
Murat Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Selim Koray	A	Nama	2.000.000,01	2.000.000,01
Semra Turgut	A	Nama	2.000.000,00	2.000.000,00
Süleyman Yerçil	A	Nama	320.000,00	320.000,00
Mustafa Zeki Gönül	A	Nama	400.000,00	400.000,00
Zeynel Abidin Erdoğn	A	Nama	160.000,00	160.000,00
Koray İnaaat San.ve Tic.A.ř.	A	Nama	100.000,00	100.000,00
Necdet ztrk	A	Nama	0,001	0,001
Diğr	B	Hamiline	19.600.000,00	19.600.000,00
		TOPLAM	40.000.000,00	40.000.000,00

şirket tarafından ıkarılan A Grubu hisseler nama, B Grubu hisseler hamiline yazılı olup A Gru yazılı hisselerin devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

A grubu payların, Yönetim Kurulu yelerinin seçiminde bu esas sözleşmenin 11. Mad-desinde belirtilen surette aday gösterme imtiyazı vardır.

Sermaye artırımlarında; A grubu hisseler karşılığında A grubu, B grubu hisseler karşılığında B grubu yeni hisseler çıkarılacaktır. Ancak yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak hisselerin tümü B grubu hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye arttırmalarında rüçhan hakkı kullandıktan sonra kalan paylar ile rüçhan

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.ř.

hakkının kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm hisseler nominal değer in altında olmamak üzere piyasaya fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz, çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul sertifikası ihraç edilemez.

Hisselerin nominal değeri 1 YTL iken 5083 sayılı TTK'da değişiklik yapılmasına dair kanun kapsamında 1 (Bir) TL olarak değiştirilmiştir. Bu değişim sebebiyle toplam pay sayısında değişiklik olmamış, her biri 1 YTL'lik 1 adet pay karşılığında 1 (Bir) Türk Lirası pay verilecektir. Söz konusu değişim ile ilgili olarak ortakların sahip olduğu paylardan doğan hakları saklıdır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

ESKİ METİN

11.YÖNETİM KURULU

Şirket'in işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve bu Ana Sözleşme hükümleri dairesinde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen şartlara haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyelerinin 6 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 tebliğinin 18. Maddesinde belirtilen esaslar dahilinde Genel Kurul'da gösterilen adaylar arasından seçilir.

Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğunun Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Ayrıca Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen şartları taşıması zorunludur.

Yönetim Kurulu Üyelikleri'nden 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.

YENİ METİN

11.YÖNETİM KURULU

Şirket'in işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve bu Ana Sözleşme hükümleri dairesinde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen şartlara haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulu üyelerinin 6 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Diğer Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI No:11 tebliğinin 18. Maddesinde belirtilen esaslar dahilinde Genel Kurul'da gösterilen adaylar arasından seçilir.

Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin çoğunluğunun Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Ayrıca Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen şartları taşıması zorunludur.

Yönetim Kurulu Üyelikleri'nden 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 yönetim ve temsil görevlerini üyeleri arasında paylaştırabileceği gibi, yönetim kurulu üyesi olan murahhaslara veya hissedar olmaları zaruri bulunmayan müdürlere tamamen veya kısmen bırakabilir.

Yönetim ve temsil görevlerinin anılan şekilde paylaştırılmasında Yönetim Kurulu yetkilidir.

Yönetim Kurulu, murahhas üye ve müdürlerin yetki ve sorumluluklarını tayin eder ve Yönetim Kurulu'na tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dahilinde ilgili kişilere aktarabilir ve gerekli gördüğünde bu yetkilerin tamamını veya bir kısmını değiştirip tadil edebilir veya geri alabilir.

Yönetim Kurulu , uygun göreceği konularda kendi üyeleri ve/veya üyesi olmayan kişilerden oluşan danışma , koordinasyon ve benzeri nitelikte komiteler veya alt komiteler oluşturulabilir.

Komitelerin Başkan ve üyelerinin, toplantı düzenleme, çalışma ve raporlama esasları Yönetim Kurulu tarafından tayin edilir, düzenlenir ve değiştirilir.

Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek huzur hakkı yanında, üyelere Şirket'e vermiş oldukları diğer hizmetlerin karşılığında ücret ikramiye,prim veya mevzuat çerçevesinde kazanç payları ödenmesi Genel Kurul tarafından kararlaştırılabilir.


YAPI KREDİ-KOOPERATİFİ A.Ş. 8
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 büyötmeyi;
- 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.

2008 yılı Kar Dağıtım Önerisi

Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:XI, No:29, sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2008 tarihli mali tablolarında net dönem zararı -11.648.078 TL; Vergi Usul Kanuna göre tutulan yasal kayıtlarda ise net dönem karı 5.812.682,21 TL'dir.

Şirketimiz yönetim kurulu 27.02.2009 tarihli yönetim kurulu kararıyla bu karın dağıtılmayarak geçmiş dönem zararlarından mahsup edilmesini ve bu durumun 18 Mart 2009 tarihinde yapılacak olağan genel kurula teklif edilmiş ve genel kurulda bu öneri kabul edilmiştir.


YAPI KREDİ -KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.03.2009 tarihi itibariyle,

1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

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

2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

Şirket Merkezi : Meşrutiyet mah.19 Mayıs cad.İsmet Öztürk sok. Elit Residence Kat.17 D.42 Şişli/İstanbul

Sermayesi : 68.200.000 TL

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

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.

YAPI KREDİ - KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2008 yılının ilk çeyreğinde başlayan 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 2008 yılındaki mevcut portföyümüzü muhafaza ettik.

Şirketimizin 2009-03 dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimiz 2009-03 aylık dönem itibariyle net karı/zararı -7.1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.03.2009 tarihi itibariyle 148,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin net aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 136,09 milyon YTL'dir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2008 tarihinde 3,40 TL iken 2009-03 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,82 TL olmuştur.

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

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

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketin 31.03.2009 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 15 kişidir. Şirketimizin 31.03.2009 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 90.947,69 TL'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.


YAPI KREDİ - KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

Kur riski

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

Genel Kurul

2008 yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 18 Mart 2009 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır.

Diğer

2009/03 içinde yapılan bağış bulunmamaktadır.

2009/03 da Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

YAPI KREDİ - KAPAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Tablo Tarihi: 31.03.09

(YTL)

1.6880

31.03.09

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Elazetiz Tarihi	Elazetiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli (Aylık)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araçlar															
Riva Arsan	İstanbul-Beykoz Riva'da 48.727 m ² 'lik arsa.	07.12.2000	4.774.977	7.3.2000	5.394.780	08.10.2008	10.200.000	10.200.000	7%						
Binalar															
Narmanlı Han	Beşiktaş Naırmalı Han'da %15'lik hisse karşılığı 5.497 m ² 'lik pay.	15.06.2001	878.000	15.06.2001	1.605.945	20.01.2009	2.346.000	14.105.450	9%						
Elli Residence	4 katlı toplam brüt alan 1.360 m ² 'lik dairelerden oluşan 4 daire	31.03.1998	894.307	31.03.1998	1.868.130	22.09.2008	8.364.000	8.364.000	6%						
Ankara	Ankara'da Hacılar Paylaşımında 185 konutluk projeden kalan 6 inale			06.10.2004	12.115.000	12.03.2008	3.395.450	3.395.450	2%				23.564	EK-1	EK-1
Diğer Gayrimenkuller															
Gayrimenkul Projeleri															
Morala	Esmenyıldız 780 konutluk proje.	08.08.2006	9.943.100	08.08.2006	19.880.000	16.04.2009	74.578.154	23.389.648	16%						
Çankaya Projesi	Çankaya'da toplam 62 konut ve 14.077 m ² ticaret merkezinden oluşan karma proje.	05.10.2006	202.343	25.08.2005	1.112.500	16.04.2009	41.058.000	20.560.613	14%						
Gayrimenkul Dayalı Haklar															
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								68.255.711	46%						

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
YKS Testis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Testis yönetimi	31.12.2004	205.341	0%	0%
Gelışim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi	Gayrimenkul yatırımı	14.11.2008	68.199.996	100%	46%
İŞTİRAKLER TOPLAMI				68.405.337	46%

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Nispet	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Büyük Değeri (YTL)	Portföy Değeri (YTL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Tahvil ve Bonolar	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Yatırım Fonları	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
A-Tipi Hisse Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
A-Tipi Karne Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
B-Tipi Likit Fon	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli / Vadesiz Döviz Teydiat	EURO	-	-	931	-	-	-	10.137.270	7%
Vadesiz EURO Mevduat	USD	-	-	219	-	-	-	2.071	0%
Vadesiz USD Mevduat	USD	19.03.2009	2.100.780	-	3.60%	20.04.2009	-	370	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	24.03.2009	307.000	-	3.10%	24.04.2009	-	3.550.314	2%
Vadeli USD Mevduat	USD	06.03.2009	3.400.000	-	3.60%	06.04.2009	-	518.524	
Vadeli USD Mevduat	USD	18.03.2009	195.065	-	2.25%	06.04.2009	-	5.753.351	
Vadeli / Vadesiz TL Mevduat	TL	17.03.2009	1.000.000	-	13.00%	16.04.2009	-	312.640	1%
Vadeli TL Mevduat	TL	12.03.2009	85.930	-	12.85%	13.04.2009	-	1.991.640	1%
Vadeli TL Mevduat	TL	06.03.2009	457.591	-	13.20%	06.04.2009	-	1.004.986	1%
Vadeli TL Mevduat	TL	31.03.2009	390.800	-	10.10%	01.04.2009	-	86.505	0%
								461.718	
								390.800	

YAPI KREDİ - KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Vadeli TL Mevduat	TL	31.03.2009	25.000	9.75%	01.04.2009	25.000	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL					0	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL					0	0	0%
Vadesiz TL Mevduat	TL		22.631			22.631	22.631	0%
Ters Repo	YTL					0	0	0%
O/N	USD							0%
O/N	EUR							0%
Borsa Para Piyasası						0	0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları						0	0	0%
VOB	YTL							0%
PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARI TOPLAMI			12.128.910			12.128.910		8%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	148.789.958	100%
-----------------------	-------------	------

HAZİR DEĞERLER	32.196
ALACAKLAR	5.597.959
DİĞER AKTİFLER	995.809
DÖRÇLER	42.440.479
NET AKTİF DEĞER	112.975.443
PAY SAYISI	40.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	2.82
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İNKB	
SON SEANS AĞIRLIKLİ ORTALAMA PİYATİ	0.89

DİĞER 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)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar
Kredi Alınan Kuruluş	USD	4.000.000	6.752.000		1 Yıl 1 Hafta	Libor+ %1,50	Ziraatbankası New York Şubesi'nden kullanılan 4.000.000 -USD'lik işletme kredisi şirketin devam eden tüm projelerinde kullanılmaktadır.
Ziraatbank-New York	USD	17.000.000	28.696.000		1 Yıl 1 Hafta	Libor+ %2,00	Vakıfbank Bahreyn Şubesi'nden kullanılan 17.000.000 -USD'lik işletme kredisi şirketin nakit akımına destek amaçlı kullanılmaktadır.
Rehin, İpotek ve Teminatlarla İlişkin Açıklamalar :							
Bir Öncelik Tablosu Göre Değişiklikler :							
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :							

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ		
1. %50 Kontrolü		
A) GAYRİMENKÜLLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	68.255.711	46%
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI	12.128.910	
C) GAYRİMENKÜLLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)	80.384.621	54%
D) İSTİRAKLER	68.405.337	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	-	
F) İSTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)	68.405.337	46%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	148.789.958	
2. Mevduat Kontrolü		
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Teydiat	10.137.270	
B) Vadeli TL Mevduat	1.991.640	



C) Toplam Yatırım Amacı Mevduat
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ
3. İşinrak Sınırı Kontrolü
B) YKS Tesit Yönetim Hizmetleri A.Ş.
C) İşinrakler Toplamı
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ
4. Anıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü

12.128.910	16%
148.789.958	
205.341	
68.405.337	46%
148.789.958	
Portföy Değeri	
10.200.000	7%
10.200.000	
148.789.958	
6.752.000	
28.696.000	
0	
35.448.000	31%
112.975.443	

DİPNOTLAR

1. Tabloda yer alan tüm ekspertiz değerleri ve portföy değerleri KDV hariç değerlerdir.
2. Narmamı İlan'da kiracı bulunmamaktadır.
3. Eit Resilience'deki kira sözleşmeleri ABD Doları bazında olup, tablodaki tutarlar dönen son kurundan çevrilerek YTL değerleri yazılmıştır.
4. Evidca ve Ankara Ankara projeleri'nin alacakları senetli olarak Alacaklar kalemi içerisinde yer almaktadır.
5. Alacaklar, Borçlar ve Diğer Aktifler tutarları henüz kesinleşmemiş mülhasebe kayıtları üzerinden alınmıştır.
6. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ve Doğuş-Ge GYO A.Ş. Ortak Girişimi olarak girilen Evidca konut Projesinin tamamı olan 473 Konut'un teslimleri tamamlanmış olup; Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. payına düşen 4.978.793 YTL' si KDV indesi alacağı ve 105.156 YTL'si müşterilerden tahsil edilerek olan tükün harç masrafları alacaklarından oluşmakta olup, toplam 5.083.949.-TL alacaklara ilave edilmiştir.
7. Çunkaya projesi / ekspertiz değeri
 - * Değerleme tarihi itibarıyla projenin mevcut yasal durumu gözönüne alınarak , yasal değer olarak sadece arazının tümünün değeri alınmıştır. Bu değerin içinde hem YKK hem makabibinin payı vardır.
 - * Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin arazidaki bugünkü hisse payının değeri 5.747.840.-TL dir.
 - * Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi %46 - %54 oranına göre kat karışığı esasına göre oluşacak bögümüz bölümleri paylaşılacaktır.
8. Çunkaya projesi / portföy değeri
 - * Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerleme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları (arsa alıy maliyeti hariç) içermektedir.
9. Morada / ekspertiz değeri
 - * Değerleme tarihi itibarıyla projenin tamamlanması durumunda oluşacak tüm nakit girişleri ile tüm nakit çıkışları arasındaki farkların bugünkü net değeridir. Bu rakamın içinde hem YKK hem makabibinin payı vardır.
- * Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin, Morada Konut Projesi'nden kaynaklı ve arsa sahibi ile yapılan anlaşma gereğince YKK hissesinin bugünkü değeri 43.178.463.-TL dir.
- * Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi bu projenin hisselatım %50 - %10 oranında paylaşmaktadır.
10. Morada / portföy değeri
 - * Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerleme raporunda yer alan arsa ekspertiz değerini ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları (arsa alıy maliyeti hariç) içermektedir.
11. Binalar'daki Ankara Ankara portföy değeri 5 adet henüz satılmamış ve 1 adet anahitar teslimi yapılmamış dairelerin değerinden oluşmaktadır. 1 adet anahitar teslimi henüz yapılmamış daire için müşterilerden alınan tutarlar borçlara dahil edilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

EK-1		YKGYO					
Kira Bedeli - KDV(-) USD	Kira Bedeli - KDV(-) YTL	Kiracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Expertiz Değeri	Sigorta Değeri
		Elit Residence					
6.980	11.782	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	22.09.2008	8.041	271
6.980	11.782	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	22.09.2008	8.041	271
Toplam	23.564						


YAPI KREDİ KURUMU
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.