

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

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

**01.01.2008 - 31.12.2008**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

**Raporun dönemi :** 01.01.2008 – 31.12.2008

**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 iştigal 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
<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 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 (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	7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00	0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00	1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00	0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01	0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00	0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00	49,00%
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

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

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

31 Aralık 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**

29 Aralık 2008 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurulda şirket ana sözleşmemizin 7.maddesi değiştirilmiş olup eski ve yeni metin aşağıdadır.

#### **ESKİ METİN**

#### **7.SERMAYE VE HİSSE SENETLERİ**

Şirket'in kayıtlı sermayesi 100.000.000.000.000 (yüz trilyon) Türk Lirası olup, her biri 1.000 (bin) Lirası değerinde 100.000.000.000 (yüz milyar) adet paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 10.000.000.000.000 (on trilyon) Türk Lirası olup, 10.000.000.000 (on milyar) adet paya ayrılmıştır. 10.000.000.000.000 (on trilyon) Türk Liralık çıkarılmış sermayenin tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeye tekabül eden 10.000.000.000 (on milyar) adet hisseden 5.100.000.000 (beş milyar yüz milyon) adet hisse A Grubu ve nama yazılı ve 4.900.000.000 (dörtmilyar dokuz yüzmilyon) adet hisse de B Grubu ve hamiline yazılıdır. A Grubu hisselerden 2.446.000.000 (iki milyar dörtyüzkırkılmilyon) adedi B Grubundan A Grubuna dönüştürüldüğünden bu dönüşü esnasında ellerindeki B Grubu hamiline yazılı hisse senetlerini, nama yazılı hisse senetlerine dönüştürmeyen ortakların hakları saklıdır. Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı /Ticaret Ünvanı	Tertibi	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1	A	Nama	1.300.500.000	1.300.500.000.000
Koray Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	3	A	Nama	1.300.500.000	1.300.500.000.000
Murat Koray	1	A	Nama	1.249.499.997	1.249.499.997.000
Murat Koray	3	A	Nama	1.249.499.997	1.249.499.997.000
Selim Koray	1	A	Nama	1	1.000
Selim Koray	3	A	Nama	1	1.000
Necdet Öztürk	1	A	Nama	1	1.000
Necdet Öztürk	3	A	Nama	1	1.000
Diğer	1	B	Hamiline	1	1.000
Diğer	2	B	Hamiline	50.000.000	50.000.000.000
Diğer	3	B	Hamiline	2.400.000.000	2.400.000.000.000
				2.450.000.000	2.450.000.000.000
				10.000.000.000	10.000.000.000.000

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

Şirket tarafından çıkarılan A Grubu hisse senetleri nama, B Grubu hisse senetleri hamiline yazılı olup A Grubu nama yazılı hisse senetlerinin 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 pay 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 hisse senetleri karşılığında A grubu, B grubu hisse senetleri karşılığında B grubu yeni hisse senedi çıkarılacaktır. Ancak yönetim kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak hisse senetlerinin 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 altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

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

Şirket Yönetim Kurulu hisse senetlerini birden fazla payı temsil etmek üzere çeşitli kupürler halinde bastırabilir.

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

## **YENİ 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 (kırk milyon) 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 hisseden 20.400.000 (yirmilyondörtüzbin) adet hisse A Grubu ve nama yazılı ve 19.600.000 (ondokuzmilyonaltı-yüzbin) adet hisse de B Grubu ve hamiline yazılıdır. A Grubu hisselerden 2.446.000 (iki milyon dört yüz kırkaltıbin) adedi B Grubundan A Grubuna dönüştürüldüğünden bu dönüşüm esnasında ellerindeki B Grubu hamiline yazılı hisselerini, A Grubu nama yazılı hisselerine dönüştürmeyen ortakların hakları saklıdır. Çıkarılmış sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

Adı Soyadı	Grubu	Türü	Pay Adedi	Pay Tutarı
Ticaret Ünvanı				
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 Yerçil	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
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 A Grubu 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 pay 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 altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni pay çıkarılamaz, çıkarılmış sermaye miktarının şirket ünvanının 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.

**YAPI KREDİ-KORAY**  
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 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.

### **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 YTL; Vergi Usul Kanuna göre tutulan yasal kayıtlarda ise net dönem karı 5.812.682,21 YTL'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 edilmesini kararlaştırmıştır.

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

**Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimizin 31.12.2008 tarihi itibarıyla,

**1-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
TOPLAM	55.000	% 100

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

**Şirket Merkezi : Yapı Kredi Plaza C Blok Kat.2 34330 Levent/İstanbul**

**Sermayesi : 68.200.000 YTL**

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

**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 karlılığın inandığımız yatırımların yanında yer alarak 2008 yılındaki mevcut portföyümüzü muhafaza ettik.

### **Şirketimizin 2008-12 dönem itibariyle Şirketimiz varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.**

Şirketimiz 2008-12 aylık dönem itibariyle net karı/zararı -11,6 milyon YTL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2008 tarihi itibariyle 176,09 milyon YTL olarak gerçekleşmiştir.

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

**Pay başına net aktif değeri** 31.12.2007 tarihinde 4,21 YTL iken 2008-12 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 3,40 YTL 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. (Satış ve Pazarlama)	: Sevim Özer
Genel Müdür Yrd. (Proje Yönetim)	: Erdem Tavas

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

9

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

Şirketin 31.12.2008 tarihi itibarıyla kayda alınan personel mevcudu 35 kişidir. Şirketimizin 31.12.2008 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü 183.748,81 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.

**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 yapılacaktır.

**Diğer**

2008/12 içinde yapılan bağış bulunmamaktadır.

2008/12 da Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Tablo Tarihi: 31.12.08

15133

$$(\mathbf{Y}^{\text{TL}})$$
[illegible]

Borsa Para Piyasası	0	0%
Diger Para ve Sermaye Piyasası Araçları	0	0%
VOB	0	0%
PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARI TOPLAMI	5.423.942	3%

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ 176.091.120 100%

HAZIR DEĞERLER	286.084
ALACAKLAR	8.120.413
DİĞER AKTİFLER	2.808.531
BORÇLAR	40.917.553
NET AKTİF DEĞER	130.083.815
PAY SAYISI	40.000
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (YTL)	3,40
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKE	
SON SEANS AĞIRLIKLİ ORTALAMA FİYATI	0,81

#### DİĞER BİLGİLER

Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibarıyla Planlanan Ödeme Tutarları :

Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :					
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (Tl/İtli Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı	Vadesi	Faiz Oranı
HSBC-Londra	USD	10.000.000	15.123.000	1 Yıl 1 Hafta	Libor+%,1,50
Ziraatbank-New York	USD	4.000.000	6.049.200	1 Yıl 1 Hafta	Libor+%,1,50
Vakıfbank-Bahreyn	USD	17.000.000	25.709.100	1 Yıl 1 Hafta	Libor+%,2,00
Açıklamalar					
HSBC Bank Londra Şubesi'nden kullandılan 10.000.000.-USD'lik işletme kredisi şirketin devam eden tüm projelerinde kullanılmaktadır.					
Ziraatbankas New York Şubesi'nden kullandılan 4.000.000.-USD'lik işletme kredisi şirketin devam eden tüm projelerinde kullanılmaktadır.					
Vakıfbank Bahreyn Şubesi'nden kullandılan 17.000.000.-USD'lik işletme kredisi şirketin nakit akımına destek amaçlı kullanılmaktadır.					

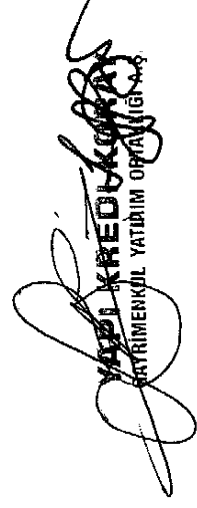
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :

Bir Üçüncü Tabloya Göre Değişiklikler :

Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Şartlar ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler :

#### PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

1. %50 Kontrolü	102.261.841	61%
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR	5.423.942	
B) PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KİSMİ	107.685.783	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KİSMİ (A+B)	68.405.337	
D) İSTİRAKLER	-	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARI	68.405.337	39%
F) İSTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PIYASASI ARAÇLARI (D+E)	176.091.120	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	176.091.120	
2. Mevduat Kontrolü	163.234	
A) Vadeli / Vadeli Dönüş Tutarı	5.260.708	
B) Vadeli TL Mevduatı	5.423.942	97%
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat	176.091.120	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	205.341	
B) YKS Tesisi Yönetim Hizmetleri A.Ş.	68.405.337	39%
C) İstisnalar Toplamı	176.091.120	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ		
4. Aktif tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü		
Alış Tarihi	Uç Yılı Geçmiş mi?	
Rava Arsa	31.12.08	Evet
Alış Tarihi	07.3.2009	
Uç Yılı Geçenlerin Portföy Değeri	10.200.000	
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	176.091.120	
5. Kredi Sınırı Kontrolü		
A) Kredi 1	15.123.000	
B) Kredi 2	6.049.200	
C) Kredi 3	25.709.100	

  
YATIRIM KREDİLERİ  
YATIRIM KREDİLERİ

D) Krediler: Toplamı  
NET AKTİF DEĞER


46.881.300 34%  
136.038.615

**DİĞER AKTİFLER**

1. Tabloda yer alan tüm ekspertiz değerleri ve portföy değerleri KDV hariç değerlendirilmiştir.
2. Nuruhanlı Han'da kiracı bulunmamaktadır.
3. Uzun vadeli Yapı Kredi Plaza kirasından için kira bedellerine ilişkin ekspertiz değeri tespitleri en geç 5 yılda bir yapılacaktır.
4. Yapı Kredi Plaza ve Etil Residence'daki bazı kira sözleşmeleri ABD Doları bazında olup, tablodaaki tutarlar dönen son kurundan çevrilerek YTL değerleri yazılmıştır.
5. Eviden ve Ankara Ankara projeleri'nin alacakları senetli alacak olarak Alacaklar kalemi içerisinde yer almıştır.
6. Alacaklar, Borçlar ve Diğer Aktifler tutarları henüz kesinleşmemiş münasabe kayıtları üzerinden alınmıştır.
7. Yapı Kredi Koray GYO AŞ ve Doğuş-Ge GYO AŞ Ortak Girişimi olarak girilen Eviden konut Projesinin tamamı olan 473 Konut'un teslimleri tamamlanmış olup; Yapı Kredi Koray GYO AŞ payına düşen 4.978.793 YTL - si KDV hariç ve 105.156 YTL - si maliyetlerden tahsil edilecek olan iskan harcı, masrafları alacaklarından oluşmakta olup, toplam 5.083.949 -'i tahakkuklara ilave edilmektedir.
8. 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 oranında göre kat karşılığı esasına göre oluşacak bakiye bölümleri paylaşılmaktadır.
9. Çankaya projesi / portföy değeri
  - \* Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değeri ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları ( arsa alım maliyeti hariç) içermektedir.
10. 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 başlatılan %50 - %10 oranında paylaşmaktadır.
11. Morada / portföy değeri
  - \* Proje geliştirilmesi için alınan izinden önceki en son tarihli değerlendirme raporunda yer alan arsa ekspertiz değeri ve tablo tarihine kadar projeye ilişkin olarak ortaklık tarafından yapılan tüm harcamaları ( arsa alım maliyeti hariç) içermektedir.
12. Binlar'daki Ankara Ankara portföy değeri 6 adet belediye satılmamış ve 1 adet evlatlık teslimi yapılmamış dairelerin değerinden oluşmaktadır. 1 adet anahtar teslimi belediye yapılmamış daire için enişterilerden alınan tutarlar borçlara dahil edilmiştir.

  
**YAPI KREDİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

EK-1		YKGYO					
Kira Bedeli - KDV(-) USD	Kira Bedeli - KDV(-) YTL	Kiraç	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Sigorta Değeri
<b>Yapı Kredi Plaza</b>							
3135	4.741	Bener Danışmanlık A.Ş.	15.10.2006	3 yıl	22.09.2008	5.843	197
	21.114	Akşam Pazarlama ve Dış Tic. A.Ş.	01.10.2008	4 ay	22.09.2008	25.415	809
	14.580	Bener Hukuk Bürosu - Enim Bener	01.06.2008	3 yıl	22.09.2008	14.945	503
	19.300	Gide Loyrette Nouel Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti. (Kat:3 11-12/A)	01.01.2008	3 yıl	22.09.2008	19.772	665
	2.910	Bülent Özdirekcan Avukatlık Bürosu	01.01.2008	3 yıl	22.09.2008	2.983	100
	29.160	Akis Serbest Mali Müşavirlik A.Ş.	01.06.2008	5 yıl	22.09.2008	29.889	1.006
	6.960	Gide Loyrette Nouel Müşavirlik Hizmetleri Ltd. Şti. (Kat:3 11/B)	01.02.2008	3 yıl	22.09.2008	7.134	240
	6.760	Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kat:4 No:15/B)	01.02.2008	3 yıl	22.09.2008	7.995	269
4.285	6.480	Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kat:4 No:15/A)	01.05.2007	3 yıl	22.09.2008	6.950	234
	0	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	-	-	-	-	1.006
<b>Toplam</b>	<b>112.005</b>						
<b>Elit Residence</b>							
6.980	10.556	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	22.09.2008	8.041	271
3.490	5.278	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	22.09.2008	4.423	271
6.980	10.556	ABD/NATO	21.05.2008	5 yıl	22.09.2008	8.041	271
5.654	8.551	Umut Yaşam Sağlık Hizmetleri	29.08.2005	3 yıl	22.09.2008	8.041	323
4.960	7.501	ROM Eğitim Danışmanlık Sanat Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti	01.10.2005	3 yıl	22.09.2008	8.041	323
<b>Toplam</b>	<b>42.441</b>						
<b>Ankara-Ankara</b>							
	1.695	Osman Uğur Boztürk	01.08.2008	1 yıl	12.08.2008	1.489	-
<b>Toplam</b>	<b>1.695</b>						


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