

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.04.2010 - 30.06.2010

3 AYLIK RAPOR

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 2010 Yılı İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler	5
3 Vizyon & Stratejimiz.....	6
4 Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler.....	8
5 Şirketin Sektörel Politikaları	9
6 Temel Rasyolar.....	10
7 Portföyde Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar.....	11
8 Risk Yönetim Politikaları.....	12
9 Diğer.....	16
10 Portföy Tablosu.....	17
11 Konsolide Bilanço.....	22
12 Konsolide Gelir Tablosu.....	24

Raporun dönemi : 01.04.2010 – 30.06.2010

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 Mahallesi,19 Mayıs Caddesi,İsmet Öztürk Sokak,Elit Residence,No:17,Kat.17,D.42, Şişli 34360 İstanbul
Telefon No	212 380 16 80
Fax No	212 380 16 81
İnternet Adresi	www.yapikredikoray.com

Şirketin Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Tayfun Bayazıt	Başkan (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Ibrahim Tamer Haşimoğlu	Üye
Alessandro M.Decio	Üye (Denetim Komitesi Üyesi)
A.Afa Boran	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)
A.Mete Tapan	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Kamil Özçoban	Bağımsız Üye

Denetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Osman Günaydın	Denetçi

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2010 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

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

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%

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

30 Haziran 2010 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%

2010 Yılı İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri

18 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulda şirket ana sözleşmemizin 5,11,18ve 11. maddeleri değiştirilmiş olup yeni metinler aşağıdadır.

YENİ METİN

5.MERKEZ VE ŞUBE

Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. Adresi, Meşrutiyet Mah., İsmet Öztürk Sokak, 19 Mayıs Caddesi, Elit Residence, No:17, Kat:17,Daire:42,Şişli 34363 İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres Ticaret Siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na ve Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilir.

Tescil ve ilan edilmemiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen, yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş Şirket için bu durum fesih nedeni sayılır.

Şirket, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na bilgi vermek şartıyla yurtiçinde ve yurtdışında şubeler ve temsilcilikler açabilir.

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 üyelerine Türk Ticaret Kanunu hükümleri kapsamında huzur hakkı ödenebilir. Yönetim Kurulu ve yukarıda belirtilen komite üyelerine, Şirket'e Yönetim Kurulu üyeliği ve komite üyeliği çerçevesinde vermiş oldukları diğer hizmetlerin karşılığında huzur haklarının dışında ücret, ikramiye veya prim ödenebilir. Murahhas

azalar dahil Yönetim Kurulu üyelerine Yönetim Kurulu üyelikleri dolayısıyla yapılan ödemelerin şekil ve miktarı Genel Kurul tarafından, komite üyelerine komite üyeliği hizmetleri dolayısıyla yapılacak ödemelerin şekil ve miktarı ise mevzuata uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.”

YENİ METİN

18. MADDE İPTAL EDİLMİŞTİR.

YENİ METİN

35.KARIN DAĞITIMI

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gayri safi kardan indirildikten sonra kalan miktar safi karı teşkil eder.

Safi karın taksiminde Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine uyulur ve aşağıdaki sıra ve esaslar uygulanır.

- a) Şirketçe ödenmesi gereken Kurumlar Vergisi ile diğer vergiler ve mali mükellefiyetler için karşılık ayrılır.
- b) Kalandan geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra safi karın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.
- c) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen oranda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.
- d) Safi kardan birinci tertip yasal yedek akçeden başka pay sahipleri için %5 kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak etmesi kararlaştırılmış olanlara dağıtılacak kısmın 1/10'u da kanuni yedek akçeye eklenir.

Geri kalan kısım üzerinde genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Şirket Sermaye Piyasası Kanunu'ndaki düzenlemeler çerçevesinde ortaklarına temettü avansı dağıtabilir.

Vizyon & Stratejimiz

Yapı Kredi Koray gücünü konsept yaratma ve marka oluşturmadaki ayırt edici konumundan almaktadır.Sektörde kentsel dönüşüm sürecine katkıda bulunan etkin ve öncü aktörlerden biri olarak huzurla yaşayacak mekanlar tasarlaması piyasadaki

konumunu güçlendirmekte ve gelecekteki projeleri için artı değer yaratıp, avantaj sağlamaktadır.

Türkiye de bir ilki gerçekleştiren özgün ve nitelikli projeler Yapı Kredi Koray'ın başarı öyküsünde gururla taşıdığı kilometre taşlarıdır.

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme ,proje yönetimi,satış,satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Avrupa'nın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi;
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim,pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda Avrupa'nın sayılı firmalarından biri olmayı;
- Ortaklarına düzenli olarak artı değer yaratıp,her zaman optimum risk-getiri performansı sunmayı hedeflemektedir.

Stratejimiz

- Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz ederek,kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurabilmek;
- Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek,stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uygun olarak belirlemek;
- Finansal Yönetim,Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonuyla uyumlu çerçevede belirlemek;
- Risk-getiri dengesini ,ortaklarımıza en yüksek değeri yaratacak şekilde yönetmek.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.06.2010 tarihi itibarıyla,

1-YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

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

2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

Şirket Merkezi : Meşrutiyet Mah. , 19 Mayıs Cad. , İsmet Öztürk Sok. , Elit Residence
No:17,Kat.17 D.42 Şişli 34360/İstanbul
Sermayesi : 68.200.000 TL

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

İştiraklerimizin Portföy büyüklüğüne oranı 30.06.2010 tarihi itibarıyla %52 dir.

Ekonomik ve Sektörel Gelişmeler

2010 yılı ilk ve ikinci çeyreklerinde hem Türkiye ekonomisinde hem de gelişmiş ekonomilerde yaşanan büyüme moral kaynağı olmuştur. Özellikle Türkiye ekonomisinin ilk çeyrekte %11,7 gibi rekor oranda büyümesi ekonomik güven beklentilerini yılın geri kalanı için artırmıştır.

Dünya ekonomisinde gelişmiş ülkelerin tamamına yakını 2010 yılı ilk yarısında büyüme göstermiştir. Japonya ve ABD’de ekonomik büyüme göreceli olarak daha hızlı gerçekleşirken, Avrupa Birliği ve Euro bölgesinde büyüme kısmen zayıf kalmıştır.

Merkez Bankaları düşük faiz politikalarını sürdürmekte ve yıl genelinde de düşük faiz trendinin devam edeceği düşünülmektedir. Yılın ikinci yarısında özellikle Avrupa kaynaklı ortaya çıkan ekonomik ve finansal riskler nedeniyle küresel iyileşmenin yılın ilk yarısına göre yavaşlaması beklenmektedir.

Küresel krizin kaynağı olan ve gayrimenkul sektörü faaliyetlerinde yaşanan kuvvetli gerileme ardından 2009 yılı son çeyreğinde dipten dönüşe işaret eden veriler alınmış, ancak 2010 yılı ilk ve ikinci çeyrek dönemlerinde ABD ve Avrupa’da inşaat ve gayrimenkul işlerinde yeniden bir durgunluk ve gerileme eğilimi ortaya çıkmıştır.

ABD’de konut inşaat harcamaları artışa geçerken, konut dışı bina inşaat harcamaları daralmıştır. Avrupa’da ise inşaat sektörü faaliyetlerinde küçülme 2010 yılında da devam etmiş olmakla birlikte, ticari gayrimenkul sektöründe 2009 yılı son çeyreğinde faaliyetler dipten dönüş sinyalleri veren faaliyetlerin yeni yılın ilk yarısında artış hızı yavaşlamaya başlamıştır.

Türkiye ekonomisi küresel krizin etkisi ile art arda dört çeyrek daraldıktan sonra ilk kez 2009 yılı son çeyreğinde yüzde 6 ile yeniden büyüme geçmiş ve 2010 yılında ise büyüme artarak devam etmiştir.Büyüme daha çok özel tüketim ve yatırım harcamaları kaynaklı gerçekleşmiştir.Diğer ekonomik göstergeler içinde enflasyon,bütçe açıkları işsizlik gerileme içinde bulunurken ekonomik büyümeye bağlı olarak cari açık hızla artmaktadır.

İnşaat Sektörü 2010 Yılında Pozitif Gelişme Gösteriyor

2010 yılı ilk yarısında konut fiyatları ve kiralarında genel bir durağanlık,konut kredileri kullanımında ise artan bir talep ve canlanma yaşanmaktadır.Ters yönlü gerçekleşen bu hareket kredi kullanımının konut satışlarına eş zamanlı yansımaması ve geride bırakılan büyük krizin etkilerinden kaynaklanmaktadır.İktisadi faaliyetlerdeki hareketlenme ve büyüme ticari gayrimenkul piyasasının da yeniden canlanmasına katkı sağlamaktadır.Perakende harcamalarındaki artış ile ertelenen AVM yatırımları tekrar hız kazanmakta,ofis kullanıcılarının talebi de çoğalmaktadır.

İnşaat sektörü sekiz çeyrek üst üste yaşadığı küçülmenin ardından 2010 yılı ilk çeyrek döneminde yeniden yüzde 8,0 oranında büyümüştür.Buna karşın konut yapı ruhsatları ve yapı izinleri ile konut satışlarında önemli gerilemeler yaşanmıştır.Kullanılan konut kredileri ise 2010 yılı ilk yarısında önemli ölçüde artmıştır.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise göreceli bir canlanma yaşanmaktadır.Alişveriş merkezlerinde yeni açılan ve devam eden inşaat sayısında artış yaşanırken,yılın ilk çeyreğinde ofis boşluk oranları kriz sonrası ilk kez gerilemiştir.

Şirketin Sektörel Politikaları

Şirketimiz yaşanan ekonomik krizin negatif etkilerinin minimumda tutulması için gerekli tedbirleri almış,öncelikle işletme sermayesi kalemlerini son derece dikkatli ve efektif bir şekilde yönetmek için azami çaba sarfetmiştir.

Maliyetler üzerinde gerekli kontroller sağlanarak,değişken ve sabit maliyetleri önemli ölçüde düşürerek ciddi bir tasarruf sağlamayı başarmıştır.

Bunlara ek olarak finansal risklerin,bilanço ve karlılık üzerindeki etkilerini en düşük seviyede tutacak şekilde yönetilmiş;Bu kapsamda , likit varlık miktarı artırılarak,bilançodaki cari oranın optimum seviyeye çıkması sağlanmıştır.

Bilançosunu oldukça kuvvetli bir hale getirmeyi başaran Yapı Kredi Koray, sadece yurtiçinde değil uluslararası alanda da artan saygınlığı ile Avrupa'nın en iyi gayrimenkul şirketlerinden biri haline gelme vizyonuna uygun hedefler belirlemeye ve projeler geliştirmek için çalışmalarını 2010 yılı içinde de artırarak sürdürmeye devam etmektedir.

Mali Tablolar

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

Satışlar

Konsolide net ciro TL 7.588 milyon olarak gerçekleşmiştir.Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin Konsolide Kredi büyüklüğü 30.06.2010 tarihi itibariyle 11,426 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2010-06 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 30.06.2010 tarihi itibariyle 100.901 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise aynı dönemde 92.428 milyon TL'dir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2009 tarihinde 2,440 TL iken 2010-06 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,31 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

30 Haziran 2010 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir :

	30.06.2010	31 Aralık 2009
Brüt kar marjı	% 12,58	% 11,78
İşletme Sermayesi/Özkaynaklar	% 81	% 81,34
Cari Oran	5,52	9,66
Toplam Finansal Borç/Özkaynaklar	% 14,79	% 6,32
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	% 12,46	% 5,77

Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar

Portföyümüzde 30.06.2010 tarihi itibariyle kira getirisi sağlayan Elit Residence içinde bulunan dairemizin kira tahsilatları düzenli olarak yapılmaktadır.

Portföyde rapor tarihi itibariyle kaba inşaatı tamalanarak %40'ı bitirilmiş Ankara-Çankaya projesi bulunmakta fakat bu projeyle ilgili devam eden hukuksal süreç nedeniyle proje inşaatı sürmemektedir.

Portföyümüzde bulunan para ve sermaye piyasası araçlarının değeri toplam portföy miktarı içinde ihmal edilecek kadar küçük olup dönem içinde değerlerini etkileyebilecek önemli bir olay olmamıştır.

Şirket Portföyü

Şirketimizin 2010-06 dönem itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler portföy tablosunda verilmiştir.

Şirketimizin Portföy büyüklüğü 31.12.2009 tarihinde 111.531 milyon TL iken ;30.06.2010 tarihi itibariyle 100.901 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin Net Aktif değer büyüklüğü ise 31.12.2009 tarihinde 110.134 milyon TL iken ; 30.06.2010 tarihinde ise 92.428 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Pay başına net aktif değeri 31.12.2009 tarihinde 2,75 TL iken 2010-06 aylık dönemde pay başına net aktif değeri 2,31 TL olmuştur.

Şirket portföy yatırımlarının değer bazında yaklaşık %48'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Gayrimenkul sektöründeki yatırımlarımızın toplam portföy değeri bazında dağılımı; %9 arsa , %12 bina , %22 Gayrimankul projeleri ve %5'i ise diğer gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır.

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

Erdem Tavas

Genel Müdür Vekili

İş yaşamına 1991 yılında Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında başlayan Erdem Tavas 30 Haziran 2009 tarihinden itibaren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Genel Müdür Vekilliğine atanmıştır.

Ömür Özüpek
Finans Direktörü

İş yaşamına 1990 yılında Turkish Bank,London İç Denetim Uzmanı olarak başlayan Ömür Özüpek, 15 Mayıs 2009 tarihinden itibaren Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. Finans Direktörlüğüne atanmıştır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

Şirketin 30.06.2010 tarihi itibariyle kayda alınan personel mevcudu 13 kişidir.
Şirketimizin 30.06.2010 tarihi itibariyle kıdem tazminatı yükümlülüğü 76.887 TL'dir.

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

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Şirket, faaliyetlerinden dolayı oluşan riskleri yönetmeye odaklanmış ve risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır. Faaliyetlerimizden dolayı maruz kalınan başlıca riskler ise;Faiz oranı riski,Fonlama riski, Likidite riski ve Kur riskidir.

Kredi Riski

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir.Ticari alacaklar,Grup yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılarak risk yönetilmektedir.

Faiz oranı riski

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı oluşmaktadır. Söz konusu faiz haddi riski,faiz haddi duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek ve riskden korunma amaçlı türev araçlar kullanılmak suretiyle yönetilmektedir.

Fonlama riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Likidite riski

İhtiyatlı likidite risk yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını

kapatabilme gücünü ifade eder.

Grup'un mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Döviz kuru riski

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket, söz konusu riski türev enstrümanlar kullanarak hedge etmekte veya döviz pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Grup sermayeyi Borç/Sermaye oranını kullanarak izler. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Genel Kurul

2009 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 18 Mart 2010 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler

Şirketimiz faaliyetleriyle ilgili olarak ilgili kurum ve şahıslardan aşağıda belirtilen hizmetleri almaktadır:

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. : Portföyümüzde yer alan bir kısım varlıklarımızın temizlik, güvenlik, bakım, vb. hizmetleri. Aylık bazda 12.045 tl + KDV ödenmektedir. . Yılın ilk 6 aylık süresi içinde 13.375 TL + KDV ödenmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. : Şirketimize Bağımsız Denetim Hizmetleri vermekte olup , sözleşme süresi 1 yıldır.

DRT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş. : Şirketimize Vergi konularında hizmet vermekte olup , sözleşme süresi 1 yıldır. Yılın ilk 6 aylık süresi içinde 7.500 TL + KDV ödenmiştir

Kolcuoğlu ve Karabulut Hukuk Bürosu: Şirketimize hukuksal konularda danışmanlık vb. hizmeti vermekte olup ,sözleşme süresi 1 yıldır.Aylık bazda 3350 TL + KDV ödenmektedir.

Yapı Kredi Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. : Şirkete sermaye piyasası araçlarıyla ilgili hizmet ve danışmanlık yapılması ile MKK nezdindeki işlemlerin yerine getirilmesi olup ,sözleşme süresi 1 yıldır.İşlem bazında ücret ödenmektedir.

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 31.12.2009 tarihi itibariyle portföyde bulunan her bir varlık için değerlendirme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : 2010 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme yapılması.İşlem bazında ücret ödenmektedir.

Ortaklığın Portföy Sınırlamaları Kontrolleri:

Seri VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 27 nolu maddesinin a ve b bendleri uyarınca,GYO'lar gayrimenkullere,gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.Bunların dışında kalan 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıklar ile 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerinin %50'si oranında yatırım yapabilirler.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin 30.06.2010 tarihli portföy tablosunun %48'i gayrimenkullere,gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine ve %52'lik kısmı ise iştirakler ile para ve sermaye piyasası araçlarına ait bulunmaktadır.

Yapı Kredi GYO 31.12.2009 tarihli portföy tablosunu açıkladıktan sonra , Portföy Değerleme Tablosundaki Gayrimenkuller'in toplam portföy değerine oranıyla ilgili Tebliğ'in 27/e bendi kapsamında SPK'ya başvuruda bulunmuş ve Kurul tarafından 25/a maddesinde belirtilen asgari %50 oranının sağlanması için şirketimize 31.12.2010 tarihine kadar 1 yıl süre verilmiştir.

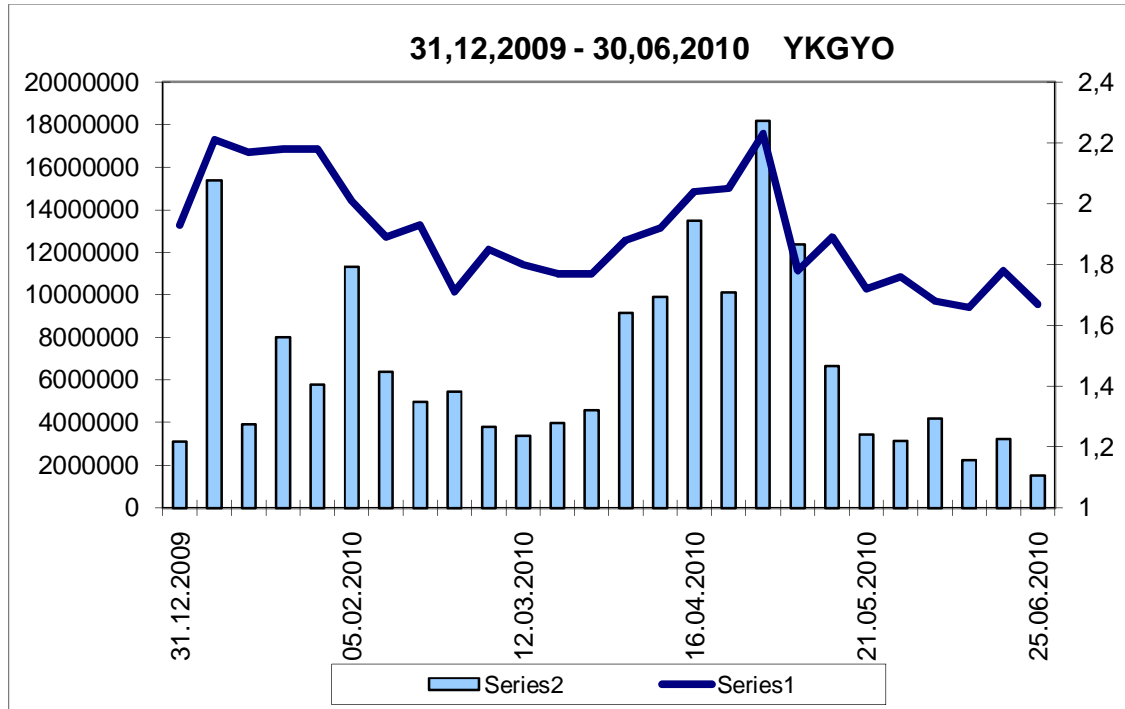
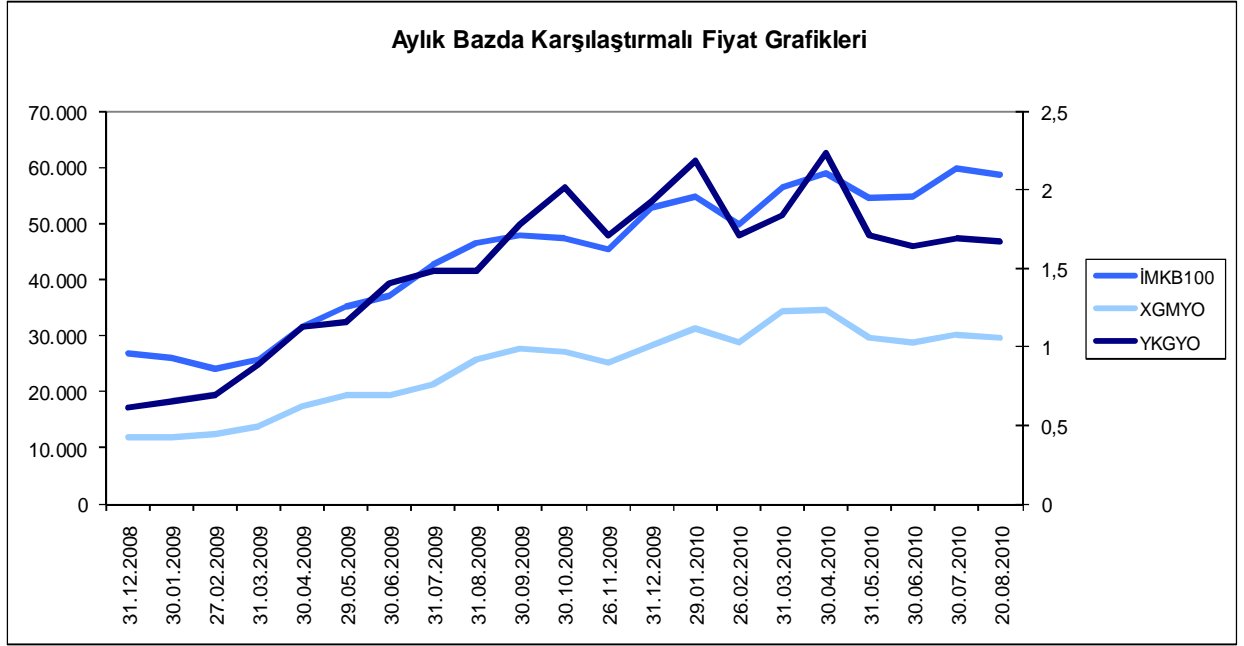
Portföyümüzde 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmemiş arsa bulunmamaktadır.

Şirketimiz ,Tebliğin 27 maddesi b bendi ve 32/A maddesi uyarınca %10 mevduat ve işletmeçi şirketlere yapılacak yatırım oranları sınırlamalarına uymaktadır.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Yapı Kredi Koray GYO'nun 2010 yılı hisse performansı IMKB 100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde belirtilmiştir.

Yapı Kredi Koray GYO 31.12.2009 tarihindeki kapanış fiyatı 1,93 TL ve 30.06.2010 tarihindeki kapanış fiyatı ise 1,64 TL olmuştur.



Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli görülen Diğer Hususlar

- 2010/06 itibariyle dönem boyunca yapılan bağış bulunmamaktadır.
- 2010/06 itibariyle Şirket'in ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Mayıs 2010 tarihinde Yapı Kredi Bankası'ndan bir yıl bir hafta vadeli spot 3.333.333 USD, %4 faizli yatırım amaçlı kredi kullanılmıştır.
- Haziran 2010 tarihinde Bomonti Apartman Projesinden yatırım amaçlı ,ekspertiz değeri KDV dahil 3.513.005 USD olan 9 adet bağımsız bölüm KDV dahil 3.333.333 USD 'a satın alınmıştır
- Ağustos 2010 tarihinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Fatoş Kılıç Bıçakçioğlu istifa ederek görevinden ayrılmış ve yerine Sayın Kamil Özçoban Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir

Portföy Tablosu

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tablo Tarihi: 30.06.2010

30.06.2010; \$TL:1.5747														(TL)	
GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR															
Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedelli Kirası (Aylık)	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi	
Arşalar ve Araçlar							8.976.030	9%							
Rıva Arsan	İstanbul-Beykoz Rıva da 48.727 m ² 'lik arsa.	07.3.2000	4.774.977	07.3.2000	5.394.780	11.01.2010	8.976.030	8.976.030	9%						
Binalar							12.098.648	12%							
Narmanlı Han	Beyoğlu Narmanlı Han'da %13'ük hisse karşılığı 833,66 m ² 'lik kapalı alan payı.	15.06.2001	878.000	15.06.2001	1.695.945	15.01.2010	6.545.000	6.545.000	6%	1.040.000					
Elite Residence	2 katta toplam brüt alanı 680 m ² 'lik 2 daire	31.03.1998	994.307	31.03.1998	1.868.130	08.01.2010	4.046.000	4.046.000	4%	1.810.000	08.01.2010	8.160	10.550 ABDNATO	21.05.2008 5 yıl	
Ankara Ankara	Ankara'da Haaslat Paylaşım modelde 185 konutluk projeden kalan 4 ünite	-	-	06.10.2004	12.115.000	12.01.2010	1.507.648	1.507.648	1%	781.357					
Diğer Gayrimenkuller							4.950.496	5%							
Bomonti Apartmanı	İstanbul-Şişli Bomonti'de bulunan 144 parça, 900 ada, 9 parsel no lu, 2.799,27 m ² yüzölçümüne sahip, Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 574/1091 paylı mülkiyetindeki parsel üzerinde bulunan Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daire			03.05.2010	5.217.000	03.05.2010	5.217.000	4.950.496	5%						
Gayrimenkul Projeleri							22.293.605	22%							
Çankaya Projesi	Çankaya'da toplam 62 konut ve 12.099 m ² ticaret merkezinden oluşan karma proje.	05.10.2006	202.343	25.08.2005	1.112.500	12.01.2010	24.478.256	22.293.605	22%	15.250.370					
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0%							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI							48.318.779	48%							
İŞTİRAKLER															
Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Toplam İştirakler Değ. Oranı			Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı								
YKS Tenis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Tenis yönetim	31.12.2004	205.341	0%			205.341	0%							
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi	Gayrimenkul yatırım	14.11.2008	68.199.996	100%			52.374.836	52%							
İŞTİRAKLER TOPLAMI							52.580.177	52%							

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Miktyeti	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
									0%
Tahvil ve Bonolar								0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Yatırım Fonları								0	0%
A-Tipi Hisse Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
A-Tipi Karma Fonu	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
B-Tipi Likit Fon	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli / Vadeli Döviz Tevdiat								1.940	0%
Vadeli EURO Mevduat	EURO	-	245	-	-	-	-	471	0% Denem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir
Vadeli USD Mevduat	USD	-	933	-	-	-	-	1.469	0% Denem sonu TCMB kurundan TL'ye çevrilmiştir
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli USD Mevduat	USD	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat								0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Vadeli TL Mevduat	TL	-	-	-	-	-	-	0	0%
Ters Repo								0	0%
ON	TL								0%
ON	USD								0%
ON	EURO								0%
Borsa Para Piyasası								0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	0%
VOB	TL								0%
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								1.940	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ								100.900.896	100%
HAZIR DEĞERLER								1.250	
ALACAKLAR								4.150.332	
DİĞER AKTİFLER								1.281.176	
BORÇLAR								13.905.991	
NET AKTİF DEĞER								92.427.663	
PAY SAYINI								40.000.000	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)								2,31	
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYATI								1,64	

DİĞER BİLGİLER							
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İhbarıyla Planlanan Ödeme Tutarları :							
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar :							
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
Yapı ve Kredi Bankası	TL	5.000.000	5.000.000	1 Yıl	%9,75	İşletme sermayesi amaçlı kullanılan üzere alınan finansman kaynağıdır.	
Alkbank	TL	893.600	893.600	Kovatif(Geselik)	% 8,50	Şirket faaliyetleri için kullanılan kredi.	
Yapı ve Kredi Bankası	USD	3.333.333	5.248.999	1 Yıl	% 4	Şirket Faaliyetlerinde kullanılmak üzere alınan finansman kaynağıdır.	
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar :							
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler :							
Bomonti Apartman projesinden 9 adet gayrimenkul alımı yapılmış, Yapı ve Kredi Bankasından 1 yıl vadeli, 3.333.333 USD kredi kullanılmıştır ve iştraclarımızdan Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değerleme çalışması Gürcü Yemini Mali Müşavirlik tarafından Düzeltilmiş Örtvazlık Değeri yöntemi ile yapılarak, 52.374.836 TL bulunmuştur.							
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:							
SPK'nın 19.03.2010 tarih ve 6/210 sayılı toplantısında, Şirketimizce, Seri VI No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 27. maddesinin (e) bendi uyarınca ve aynı maddenin (a) bendinde belirtilen asgari %50 oranını sağlayabilmesi için bir defaya mahsus olmak üzere 1 yıllık süre tanınmıştır.							
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ							
1. %60 Kontrolü							
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKUL DAYALI HAKLAR						48.318.779	
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)						48.318.779	48% Gayrimenkullerin toplam değerinin portföy değerine oranıyla ilgili Tebliğin 27'e bendi kapsamında gerekli işlemler yapılmaktadır.SPK tarafından %50 oranı sağlanmas için
D) İŞTİRAKLER						52.580.177	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI						1.940	31.12.2010 tarihine kadar süre verilmmiştir.
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)						52.582.117	52% 27/b maddesi uyarınca iştraclar ve yatırım amaçlı tutulan para ve sermaye piyasası araçları toplam portföy değerinin %50'ini geçtiğinden oranın düzeltilmesi için
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						100.900.896	SPK tarafından 31.12.2010 tarihine kadar süre verilmmiştir.
2. Merdiven Kontrolü (%10 Kontrolü)							
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tervat						1.940	
B) Vadeli TL Merdiven						-	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Merdiven						1.940	0%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						100.900.896	
3. İştirak Sınırı Kontrolü (%10 İşletmecisi şirket kontrolü)							
A) Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.						52.374.836	
B) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.						205.341	0,20% İşletmecisi şirket oranı 27/b maddesinde belirtilen %10 oranı içinde kalmaktadır
C) İştirakler Toplamı						52.580.177	52% (Açıklama yukarıda %50 Kontrolü F bendinde yer almaktadır.)
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ						100.900.896	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü							
	Alın Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yıl Geçmiş mi?				Portföy Değeri
Röva Arsanı	07.3.2000	30.06.2010	Evet				8.976.030
Beş Yıl Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı							8.976.030
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ							100.900.896
5. Kredi Sınırı Kontrolü							
A) Kredi 1						5.000.000	
B) Kredi 2						893.600	
C) Kredi 3						5.248.999	
D) Krediler Toplamı						11.142.599	12%
NET AKTİF DEĞER							92.427.663

**1 Ocak – 30 Haziran 2010 ara hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolara ilişkin inceleme raporu**

Yapı Kredi Koray

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortakları'na

Giriş

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) ekte yer alan 30 Haziran 2010 tarihli konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu, konsolide nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotları tarafımızca incelenmiştir. Grup yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem konsolide finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin kapsamı

2. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması, analitik inceleme ve diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Sonuç

3. İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem konsolide finansal tabloların, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2010 tarihi itibarıyla konsolide finansal pozisyonunu, aynı tarihte sonra eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

Diğer hususlar

4. Grup'un 31 Aralık 2009 ve 30 Haziran 2009 tarihleri itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak düzenlenen konsolide bilançoları ve bu tarihlerde sona eren, sırasıyla ilgili, yıla ve altı aylık ara döneme ait, konsolide kapsamlı gelir, konsolide özkaynak değişim ve konsolide nakit akım tabloları başka bir denetim firması tarafından sırasıyla denetlenmiş ve sınırlı denetim ilke ve kurallarına göre incelenmiştir. Söz konusu bağımsız denetim firmasının 30 Haziran 2009 tarihli konsolide finansal tablolarına ilişkin 25 Ağustos 2009 tarihli inceleme raporunda Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanmış muhasebe standartlarına uygun olmayan bir hususa rastlanmadığı belirtilmiş, 31 Aralık 2009 konsolide finansal tablolarına ilişkin 25 Şubat 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda da olumlu görüş sunulmuştur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Billur Demet Atan, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

26 Ağustos 2010
İstanbul, Türkiye

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2010 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE BİLANÇO**
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2010	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		76.432.875	72.865.636
Nakit ve nakit benzerleri	3	831.378	936.336
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	5	1.298.683	4.282.244
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	299.431	140.950
Diğer alacaklar	6	48.019	62.791
Stoklar	7	65.017.207	65.727.109
Diğer dönen varlıklar	13	8.938.157	1.716.206
Duran varlıklar		15.245.143	15.177.091
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	6	287.512	25.669
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	188.813	-
Diğer alacaklar	6	10.774.422	11.096.515
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.023.000	2.023.000
Maddi duran varlıklar	9	1.888.252	1.920.483
Maddi olmayan duran varlıklar	10	83.144	93.505
Ertelenmiş vergi varlığı	20	-	17.919
Toplam varlıklar		91.678.018	88.042.727

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2010 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE BİLANÇO

(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot Referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2010	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2009
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		13.841.148	7.544.732
Finansal borçlar	4	11.425.973	5.077.834
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	5	639.053	917.005
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	595.294	587.591
Diğer borçlar	6	151.194	141.374
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	12.274	7.137
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	1.017.360	813.791
Uzun vadeli yükümlülükler		566.262	196.029
Ticari borçlar	5	8.224	8.234
Diğer borçlar	6	477.745	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	12	76.887	187.795
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	3.406	-
Özkaynaklar		77.270.608	80.301.966
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	14	76.808.978	79.939.841
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		54.349	48.753
Geçmiş yıllar zararları		(51.563.683)	(33.237.806)
Net dönem zararı		(3.130.863)	(18.320.281)
Azınlık payları		461.630	362.125
Toplam kaynaklar		91.678.018	88.042.727

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2010 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU****((Para birimi Türk Lirası ("TL")))**

Notlar	Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010	Bağımsız incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2009	1 Nisan - 30 Haziran 2009	
Sürdürülen faaliyetler					
Satış gelirleri, net	15	7.588.444	3.951.593	10.198.609	4.486.960
Satışların maliyeti (-)	15-16	(6.633.841)	(3.445.296)	(8.936.026)	(4.333.183)
Brüt kar		954.603	506.297	1.262.583	153.777
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	16	(943.102)	(316.266)	(1.394.275)	(350.839)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.518.431)	(847.512)	(3.064.012)	(1.259.655)
Diğer faaliyet gelirleri	17	1.342.430	1.288.910	1.911.686	35.588
Diğer faaliyet giderleri (-)	17	(2.719.818)	(2.479.503)	(7.985.203)	(7.931.990)
Faaliyet (zararı)/karı		(2.884.318)	(1.848.074)	(9.269.221)	(9.353.119)
Finansal gelirler	18	218.675	197.788	3.815.192	3.472.556
Finansal giderler (-)	19	(315.025)	(162.298)	(10.277.226)	(2.723.036)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(2.980.668)	(1.812.584)	(15.731.255)	(8.603.599)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	20	(50.690)	(48.185)	24.286	-
Dönem vergi gideri		(29.365)	(29.365)	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		(21.325)	(18.820)	24.286	-
Dönem zararı		(3.031.358)	(1.860.769)	(15.706.969)	(8.603.599)
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)		-	-	-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)		(3.031.358)	(1.860.769)	(15.706.969)	(8.603.599)
Dönem zararının dağılımı					
Azımlık payları		99.505	112.877	(159.100)	(100.189)
Ana ortaklık payları		(3.130.863)	(1.973.646)	(15.547.869)	(8.503.410)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	21	(0,0783)	(0,0493)	(0,3887)	(0,2126)