

Gündem

- Türkiye'nin Makroekonomik Dengeleri, Yorumumuz
- Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performansı, Büyüklükler
- Stratejimiz, Güncel Gelişmeler
- YKK Finansal Durum, Net Aktif Değer ve Portföy Tablosu
- Projelerimizin Özeti

- **Türkiye'nin Makroekonomik Dengeleri, Yorumumuz**
- Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performansı, Büyüklükler
- Stratejimiz, Güncel Gelişmeler
- YKK Finansal Durum, Net Aktif Değer ve Portföy Tablosu
- Projelerimizin Özeti

Ekonomideki Olumlu Beklentiler

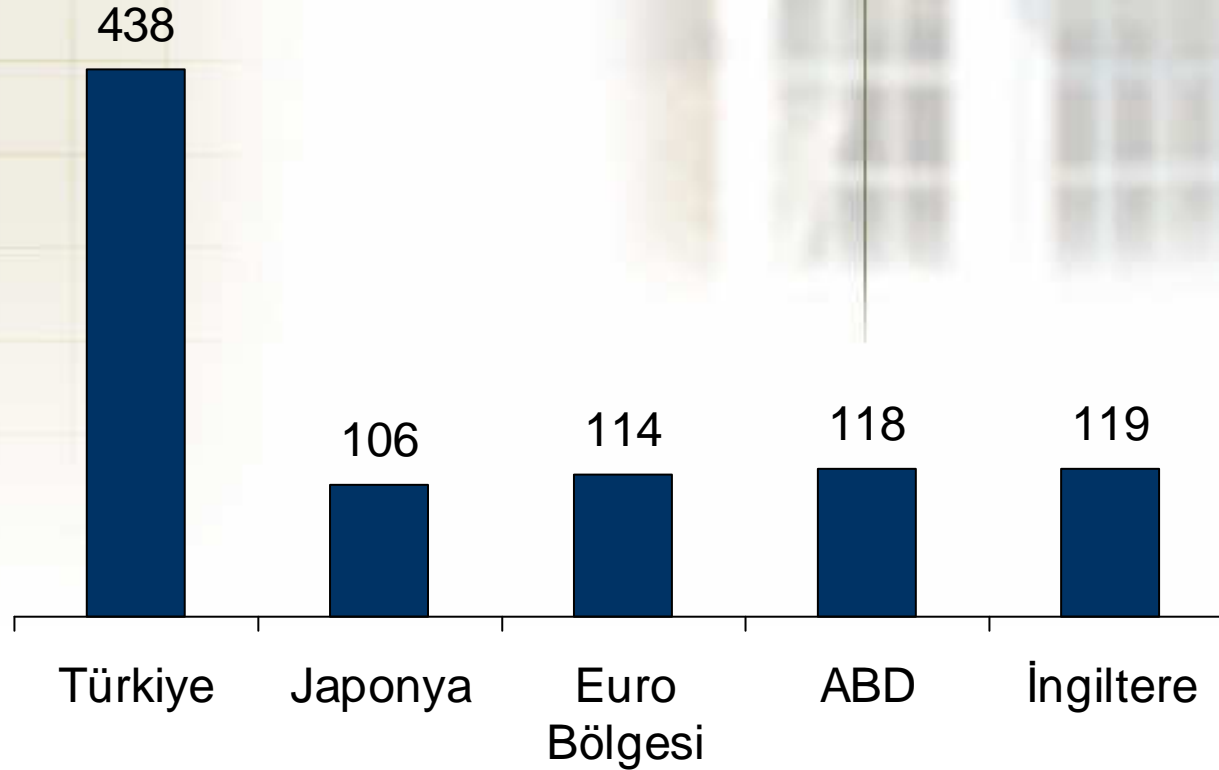
- Seçimlerin erkene alınması sonucu ortadan kalkacak olan siyasi belirsizliğin konut satışları üzerindeki olumsuz etkisinin ortadan kalkması
- ABD ve Japonya merkez bankalarının sıcak paranın yön değiştirmesine neden olacak faiz artırımını kararını almaya uzak görünmesi
- Global likiditenin oldukça yüksek düzeyde olması, sıcak paranın kaçma olasılığının yüksek olması
- Konut kredilerinde son dönemde görülen göreceli hareketlenme
- Bankaların mortgage konusunda atak davranmaya başlaması

Ekonomideki Olumsuz Değerlendirmeler

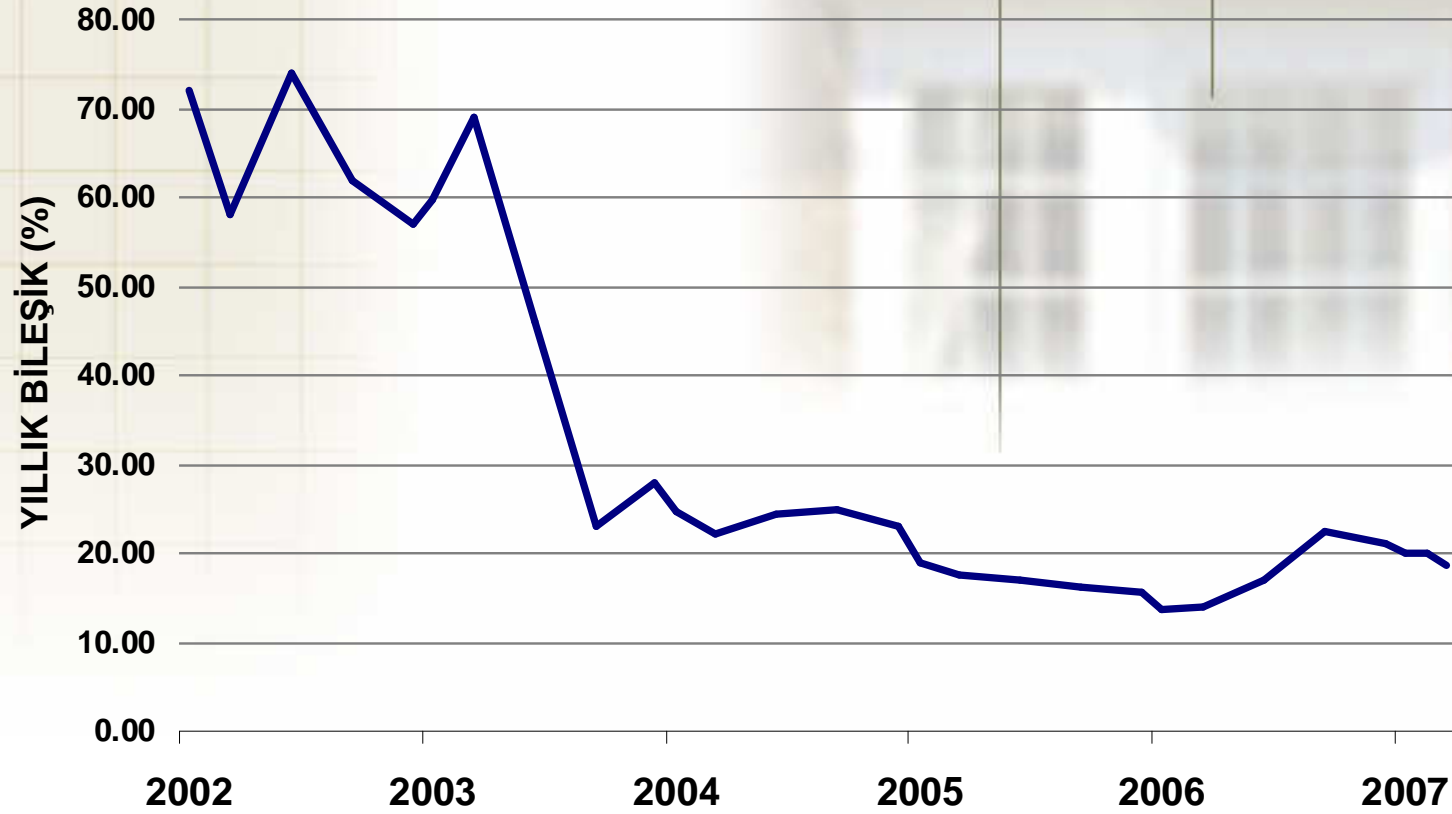
- Cari açığın rekor düzeye ulaşmış olması, döviz kurlarının aşırı düşük olması nedeniyle cari açığın giderek körükleniyor olması
- Cari açığın özelleştirme, yabancılara satış ve yüksek reel faizler ile finanse ediliyor olması
- Devletin vergi gelirlerinde KDV indirimleri, vergi iadesinin kaldırılması gibi nedenlerle azalma olasılığı, bu durumun mali disiplini bozma riski
- Enflasyonun uzun bir zamandır aynı düzeyde kalması, şimdiden 2007 hedefinin aşılacağı kesinleşmiş olması
- Makroekonomik dengelerin neredeyse tümüyle sıcak paranın yönüne bağlı olması, sonucu ekonominin aşırı kırılgan hale gelmiş olması

Alternatif Getiriler – Türkiye’de Rekor Faizler

Haziran 2002’de 100 ABD Doları olan yatırımcı, parasını devlet tahvillerinde değerlendirmiş olsaydı bugün parası ne olurdu?

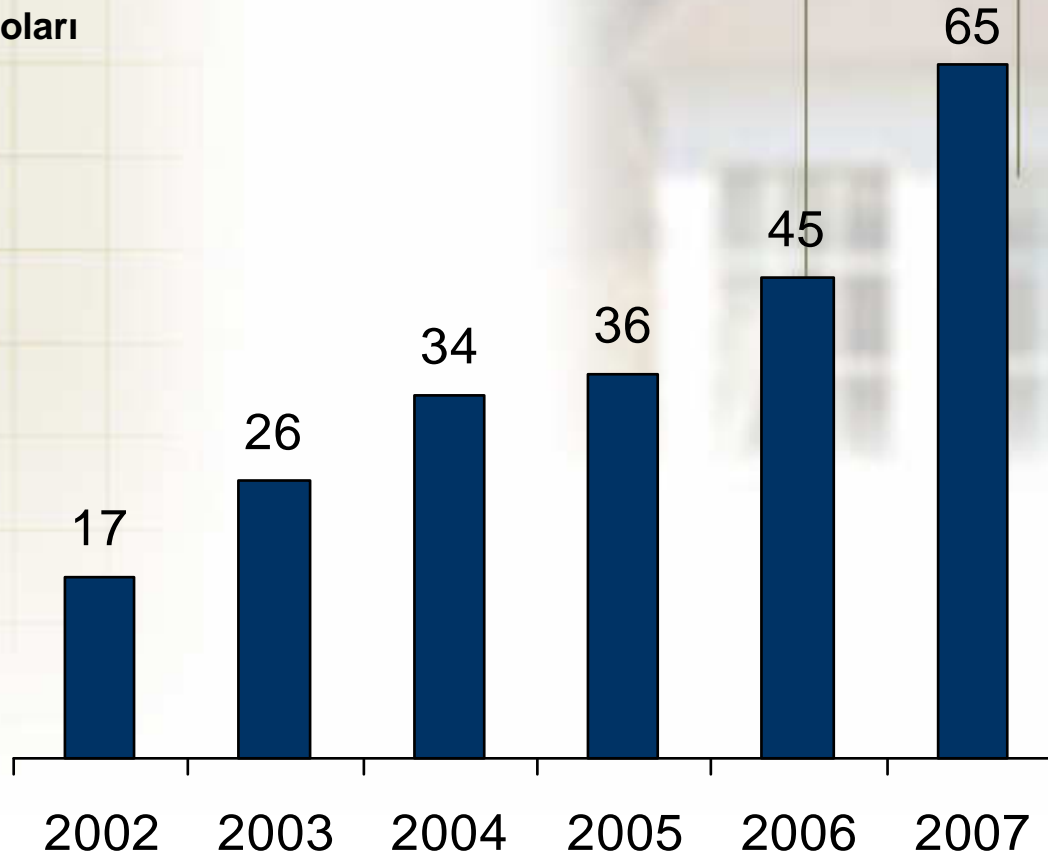


Merkez Bankası YTL Borçlanma Faizlerinin Seyri



Merkez Bankası Brüt Rezervleri

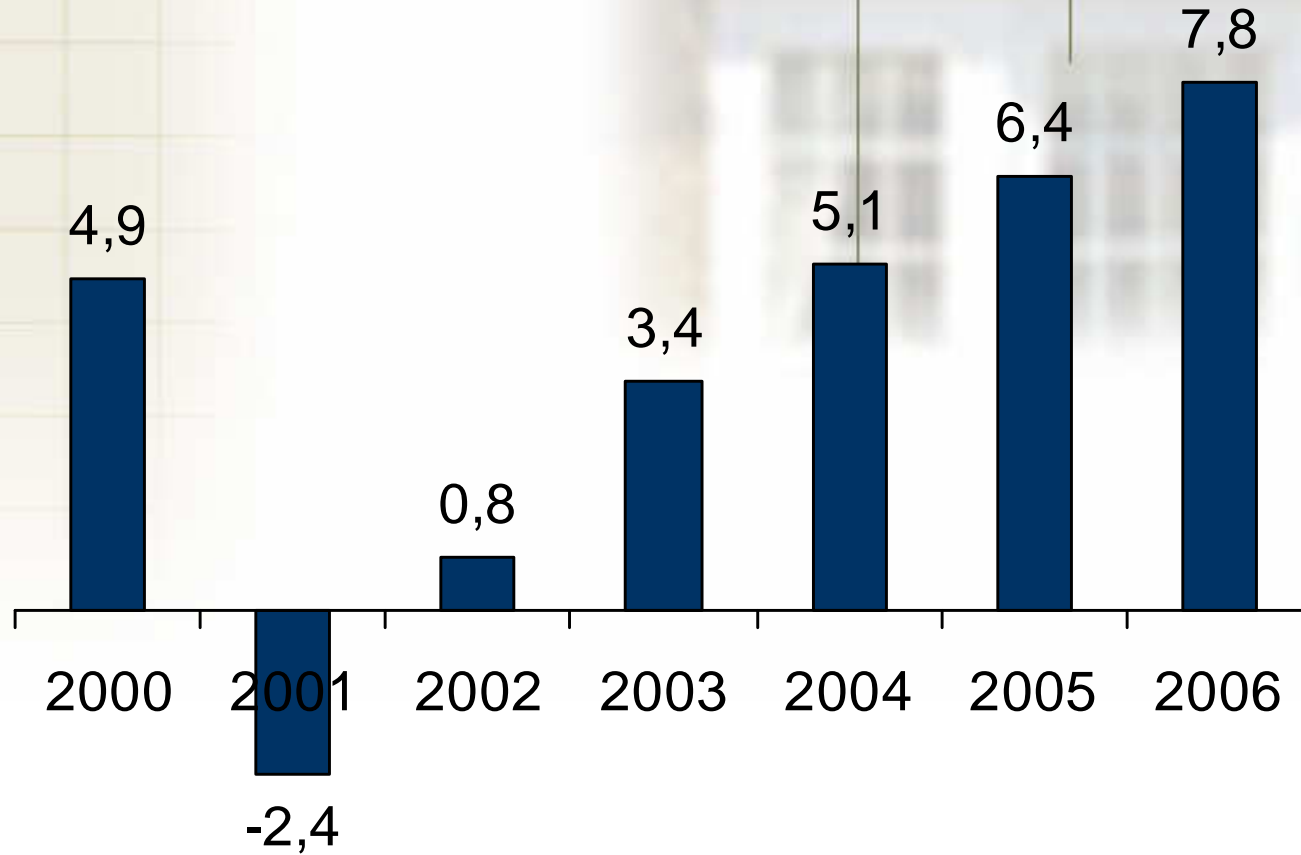
Milyar ABD Doları



Fazla döviz rezervinin maliyeti azımsanmayacak düzeylere ulaşabilir.

Cari Açık / GSMH

Yüzde



- Türkiye'nin Makroekonomik Dengeleri, Yorumumuz
- **Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performansı, Büyüklükler
- Stratejimiz, Güncel Gelişmeler
- YKK Finansal Durum, Net Aktif Değer ve Portföy Tablosu
- Projelerimizin Özeti

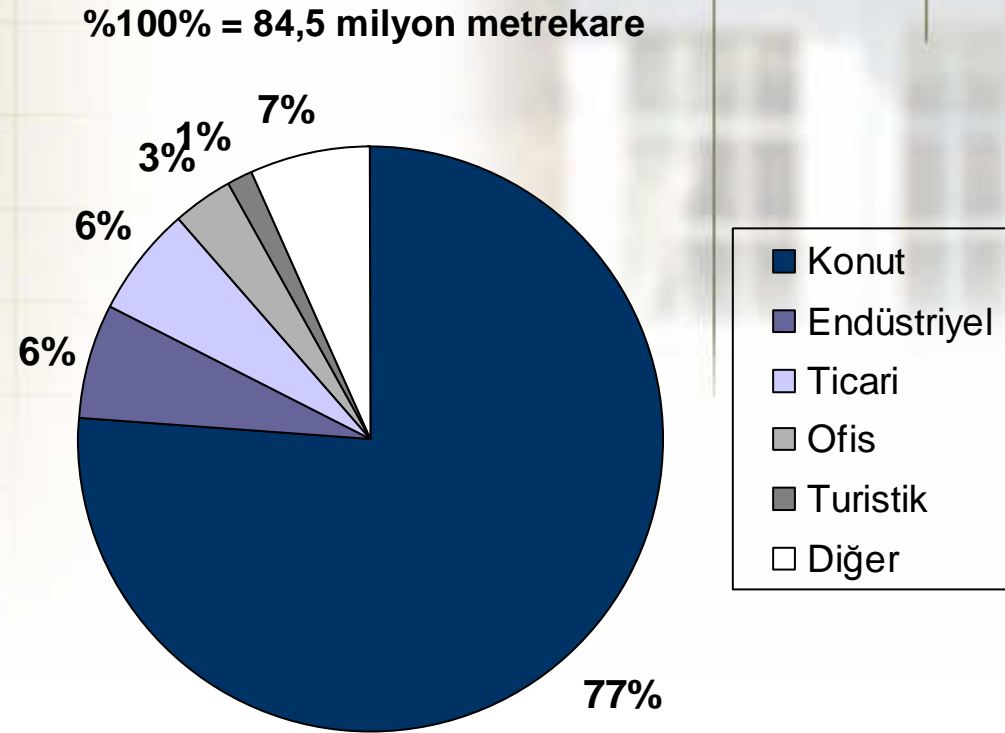
2006 Yılında En Fazla Yatırım Çeken Sektörler

İlk Beş Sektöre Toplam Yabancı Yatırım Girişi (Milyon ABD Doları)

1.	Bankacılık & Finans	3.715
2.	Telekomünikasyon	3.247
3.	Gayrimenkul Faaliyetleri	257
4.	Kimyasal Madde ve Ürünler	222
5.	Mineral Ürünler (cam, seramik, çimento,porselen vb.)	173
	Toplam	7.614

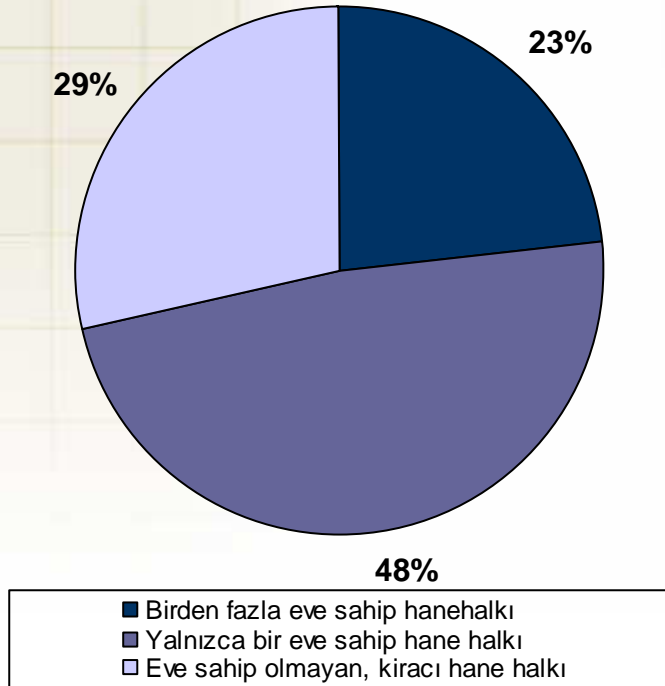
2006'da İlk Dokuz Ayda Verilen İnşaat Ruhsatlarının Dağılımı

İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE



İstanbul'da Konut Fiyatları Neden Düşmeyecek?

100% = İstanbul'daki 2.9 milyon hanehalkı



- Bu grup, 2,3 milyon dairenin sahibi, 1,6 milyon daire yatırım amaçlı olarak elde tutulmakta
 - Yatırımların yaklaşık değeri en kötümser tahminle 110 – 150 milyar ABD Doları arasında
 - Bu grubun çoğunluğu için kira geliri önemli
 - İstedikleri fiyata ulaşamazlarsa satmayı tercih etmeyeceklerdir
-
- Türkiye'de “**ev sahibi olma**” oldukça önemli
 - Bu grup aşağıdaki nedenler dışında dairelerini elden çıkarmayı tercih etmemekte
 - Borçlu olmaları
 - Daha büyük ve iyi bir daireye taşınmak istemeleri

İstanbul'da Konut Fiyatları Neden Düşmeyecek?

AVRUPA YAKASI (Konut imarlı arsa birim fiyatı \$/m ²)		
1	Şişli-Beşiktaş-Bebek-Emirgan	2.000 ve üstü
2	Sarıyer-Tarayba-İstinye	1.000 ve üstü
3	Florya-Yeşilköy-Yeşilyurt	1.000-2.000
4	Bakırköy-Bahçelievler	1.000-2.000
5	Zeytinburnu-Güngören	750-1.250
6	Bağcılar-Esenler-Bayrampaşa	500-1.000
7	Avcılar	250-500
8	Kemerburgaz	250-500
9	Beylikdüzü	200-500
10	Bahçeşehir	200-500
11	Zekeriyaköy-Demirciköy-Kilyos	150-250
12	Mimaroba-Sinanoba	150-200
13	Gürpınar-Kavaklı	150-200
14	Hadımköy	75-150
15	Güzelce	75-100

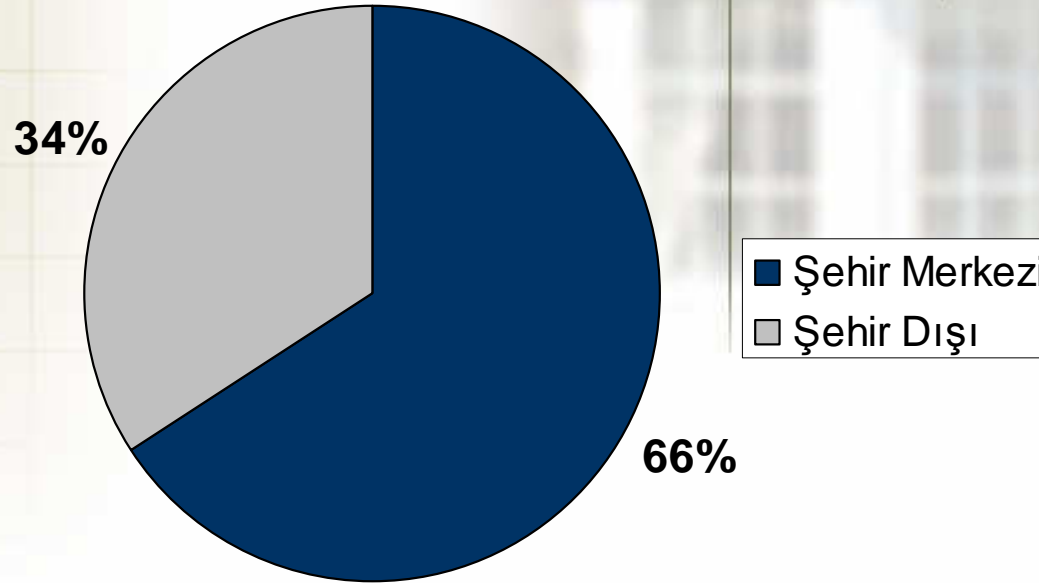
- Son dönemde yapılan satışlara göre İstanbul'un en çok prim yapan bölgesi "**LEVENT-MASLAK**" hattı.
- Bölgede birim satış fiyatı 6.000 Dolar ve üzeri arsalarla sıklıkla rastlanıyor.
- Avrupa Yakası'nda diğer prim yapan bölgelerin başında Mimaroba, Bahçeşehir, İkitelli, Kemerburgaz geliyor.

İstanbul'da Konut Fiyatları Neden Düşmeyecek?

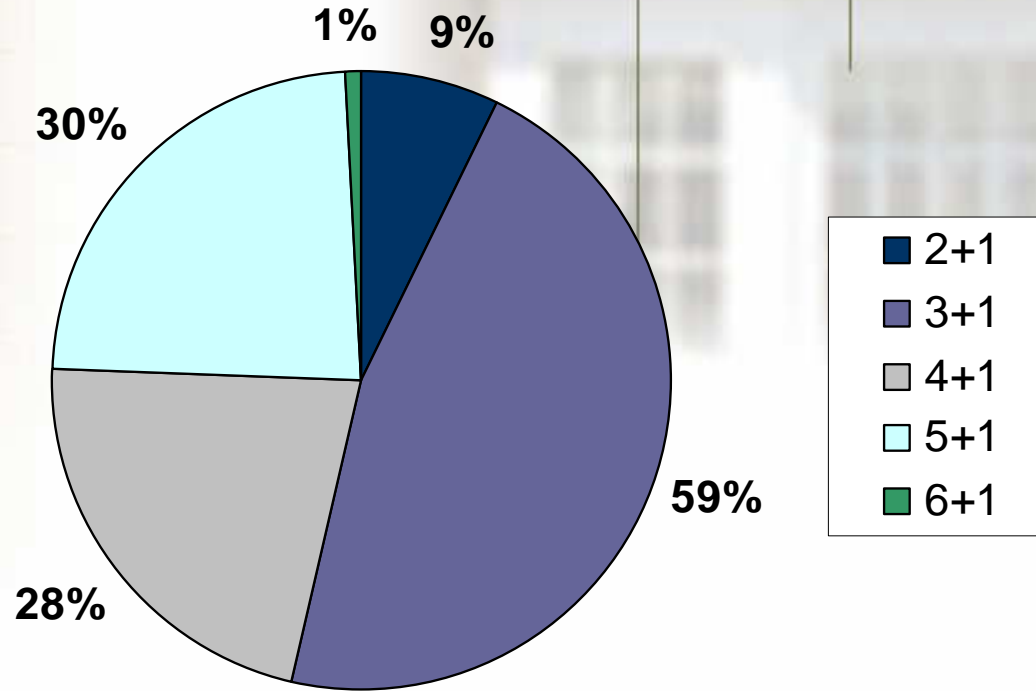
ANADOLU YAKASI (Konut imarlı arsa birim fiyatı \$/m ²)		
1	Kalamış-Altunizade-Çengelköy-Çamlıca	2.000 ve üstü
2	Kadıköy-Bostancı-Kozyatağı-Ataşehir	1.000 ve üstü
3	Ümraniye	500-1.000
4	Maltepe-Küçükyalı	500-750
5	Kartal	250-500
6	Çekmeköy-Sarıgazi-Dudullu-Alemdağ	250-500
7	Tuzla-Pendik	250-350
8	Tepeören-Akfırat	100-200
9	Beykoz-Riva-Ömerli	100-200

- Yabancı yatırımcıların da ilgisini çekmeye başlayan Riva Anadolu Yakası'nın Kemerburgaz'ı olmaya aday.
- Anadolu yakasının en çok prim bölgelerinin başında Riva, Çekmeköy, Kurtköy, Tepeören ve Akfırat geliyor.

Nerede Yaşamak İstersiniz?

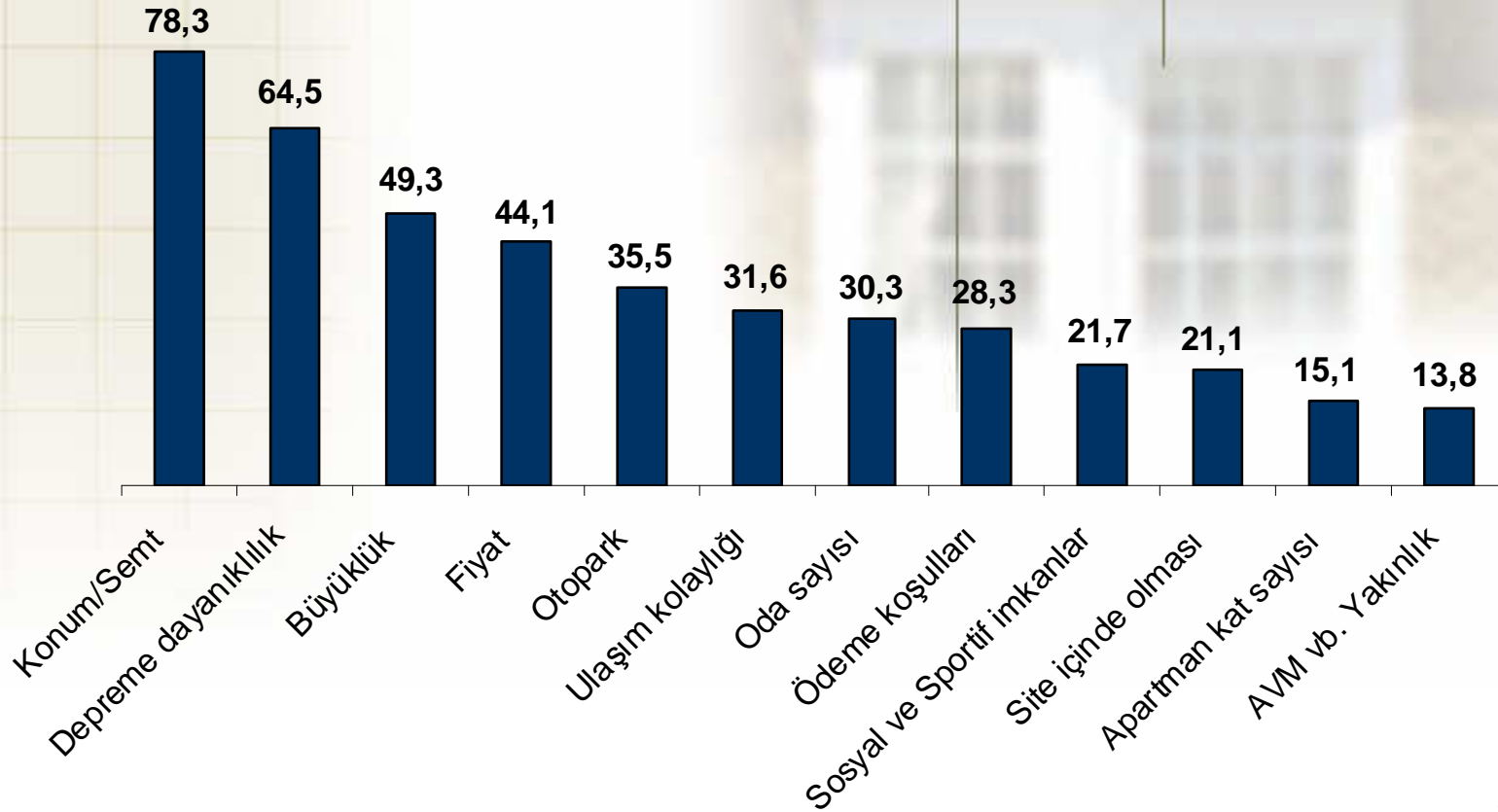


Tercih Edilen Konut Büyüklükleri



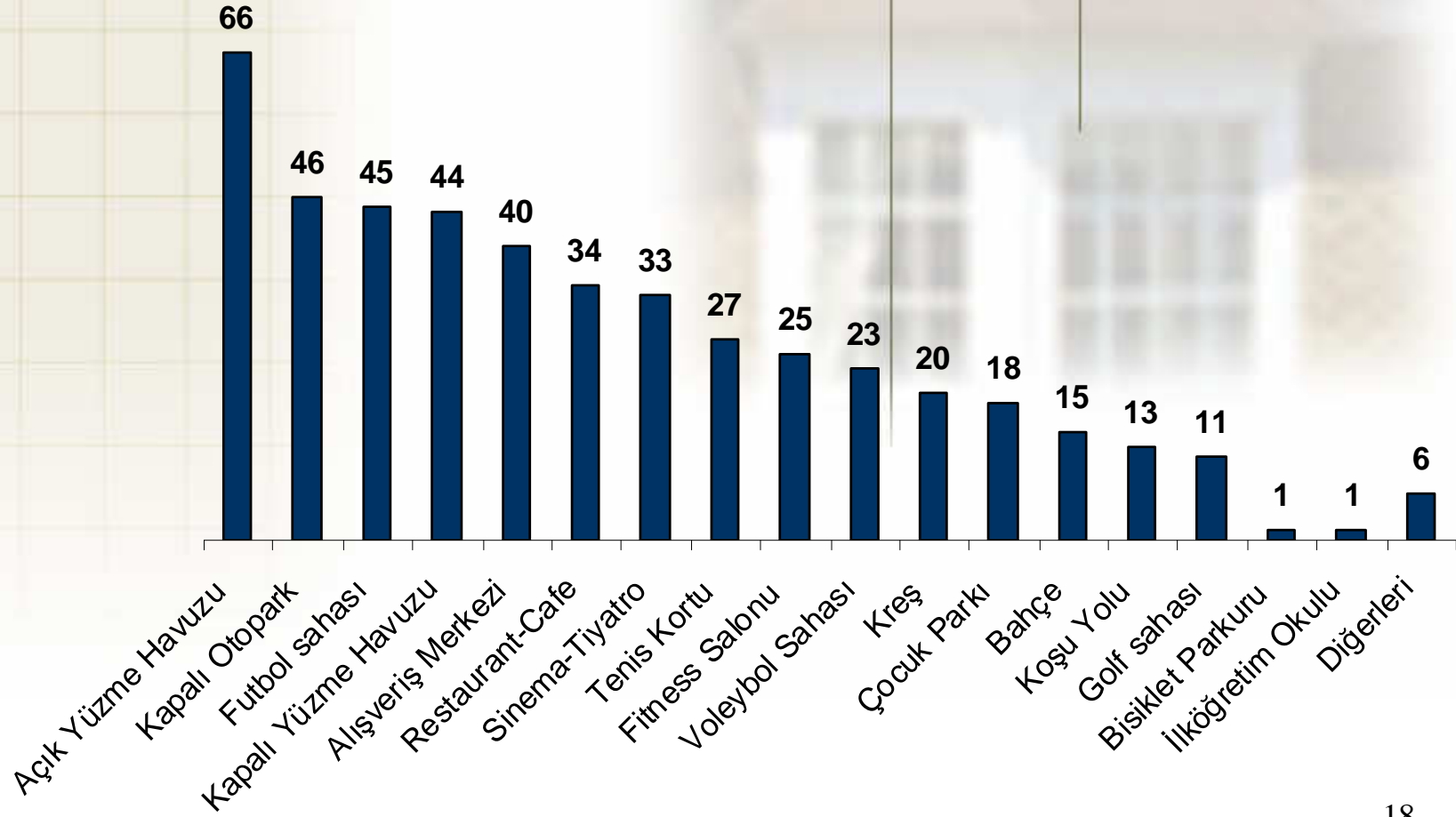
Konutta Tüketicinin Aradığı Öncelikli Özellikler

Yüzde



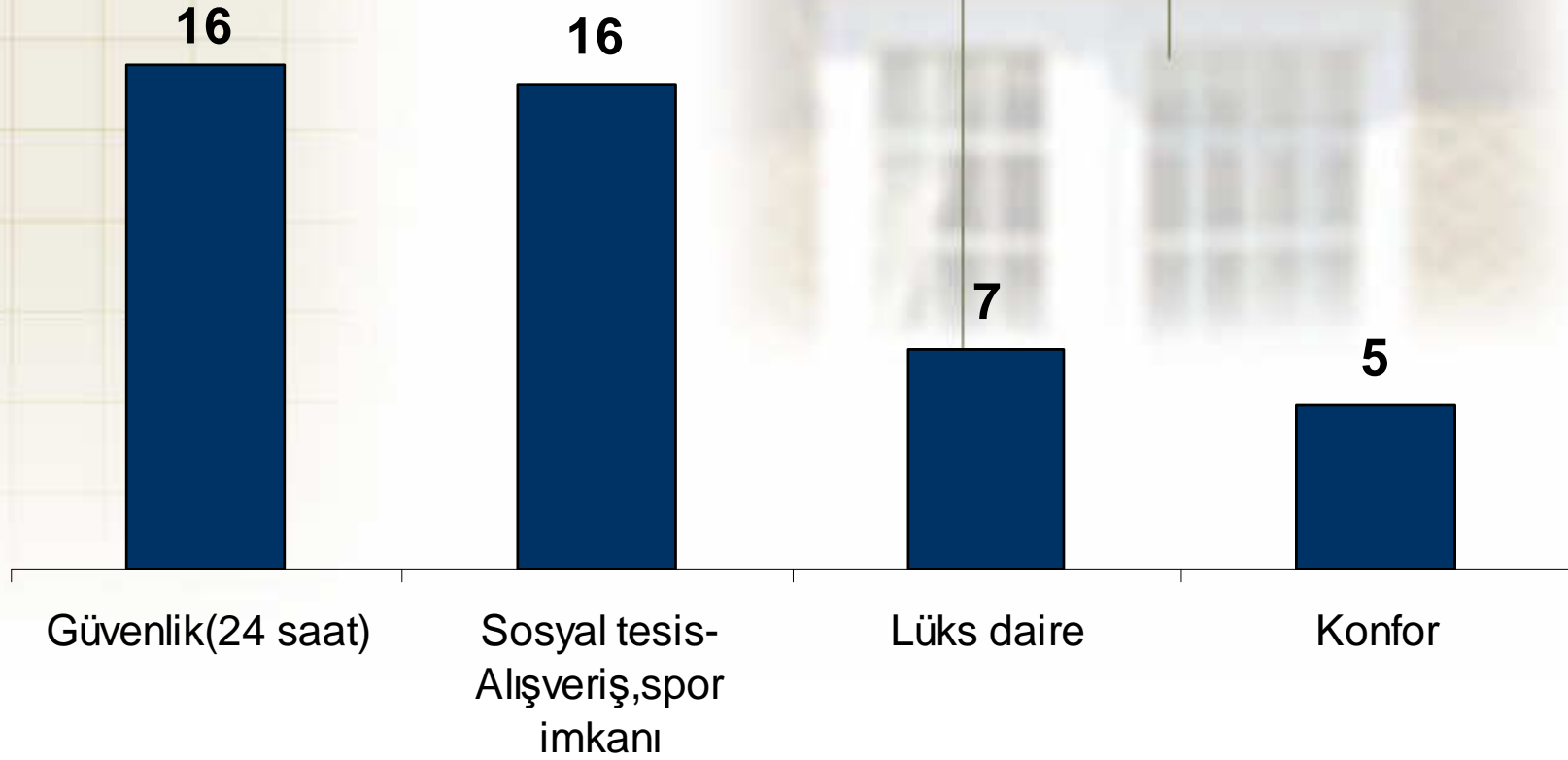
Tüketicinin Site Yerleşiminde Aradığı Öncelikli Özellikler

Yüzde



Rezidans Denince Tüketici Ne Bekliyor?

Yüzde



Alışveriş Merkezleri Pazarının İtici Gücü, Beklentiler

- Nüfus ve şehirleşmedeki büyüme alışveriş merkezlerinin gücü artırmakta
- Gıda dışı tüketimde artış beklenmekte
 - Gıda dışı tüketim perakende pazarının yaklaşık %50'sini oluşturuyor
 - Bu oranın 2015 yılı itibariyle %60'a ulaşması beklenmekte
- Alışveriş merkezinden alışveriş etme alışkanlığının yaygınlaşması
 - Gıda dışı harcamaların %20'si alışveriş merkezlerinde gerçekleşiyor
 - Bu oranın 2015 yılı itibariyle %30 olması beklenmekte

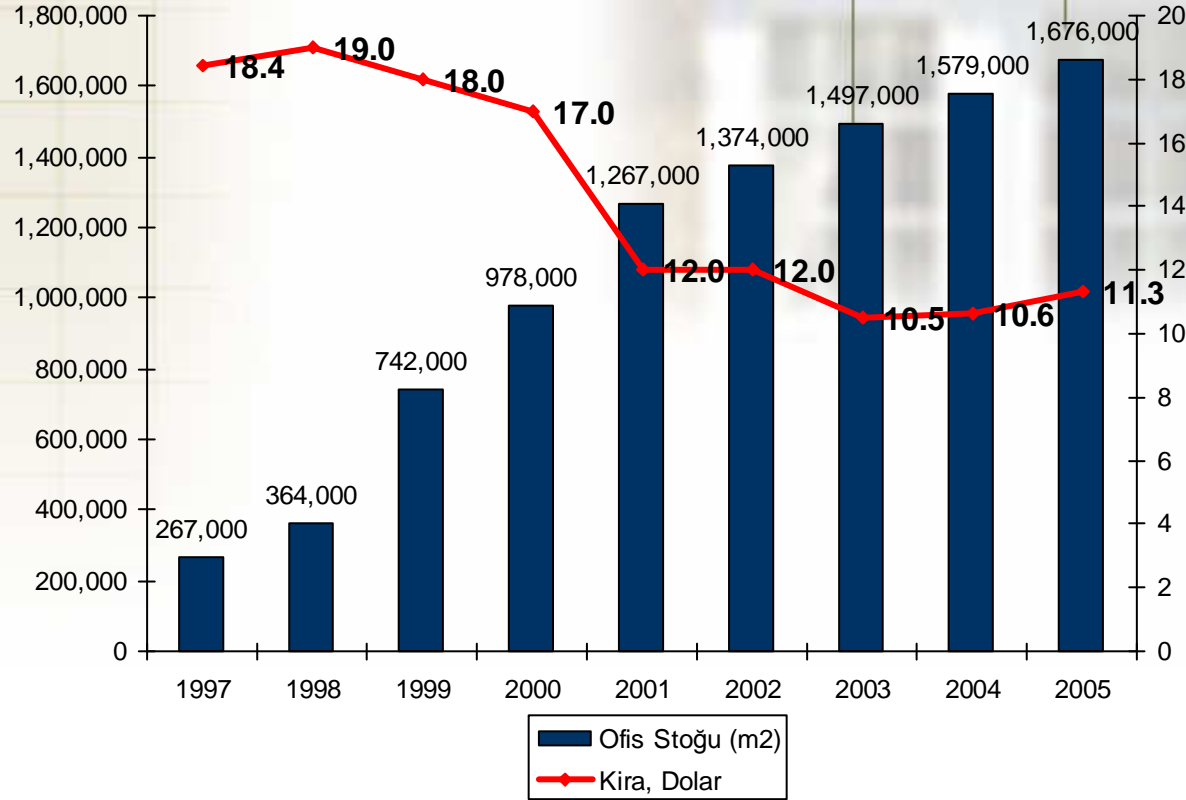
Beklenen Pazar Büyüklükleri* (Milyar Dolar)

	<u>2005</u>	<u>2015</u>
• Perakende harcamaları	70	151
• Gıda dışı harcamalar	35	91
• Alışveriş merkezi gelirleri	7	27

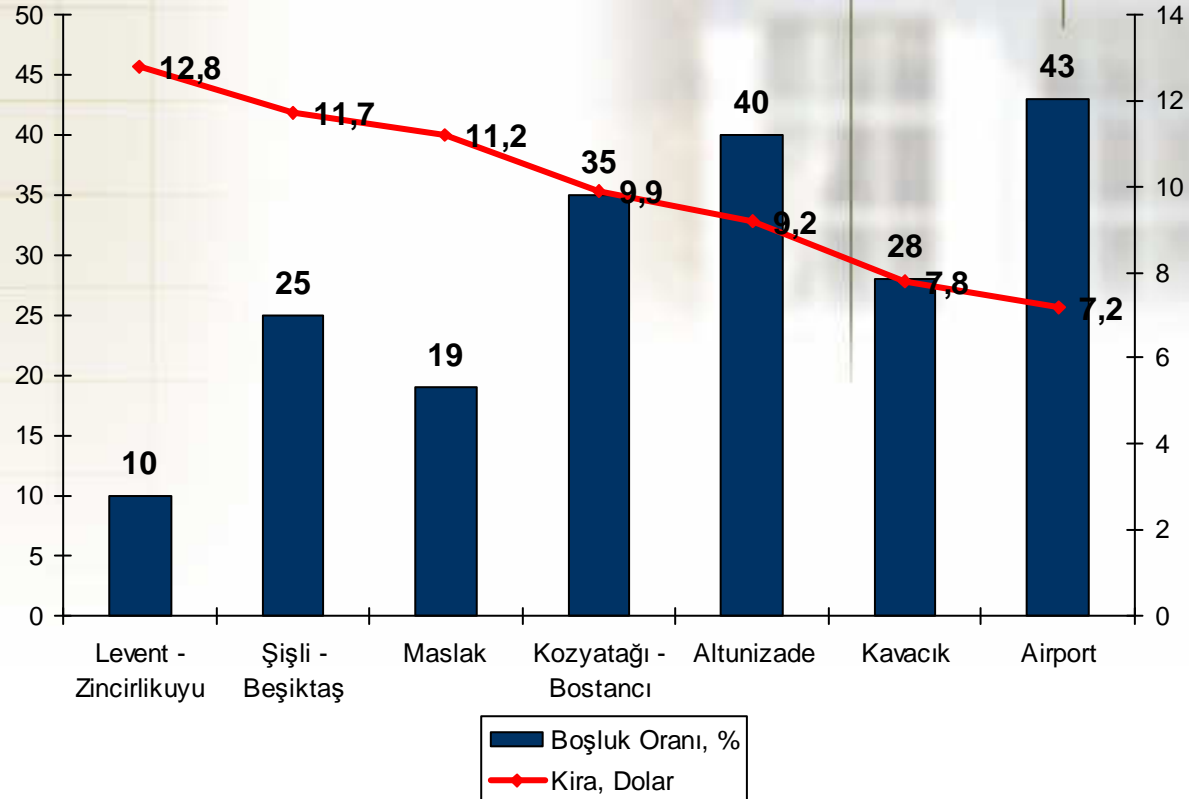
* 2005 yıl sonu fiyatları ile normalize edilmiş değerler

Kaynak: GYODER raporu "Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul için Öngörüler

İstanbul'da Ofis Stoğu ve Ortalama Kiralar



İstanbul'da Bölgeler Bazında Ofis Kiraları ve Boşluk Oranları



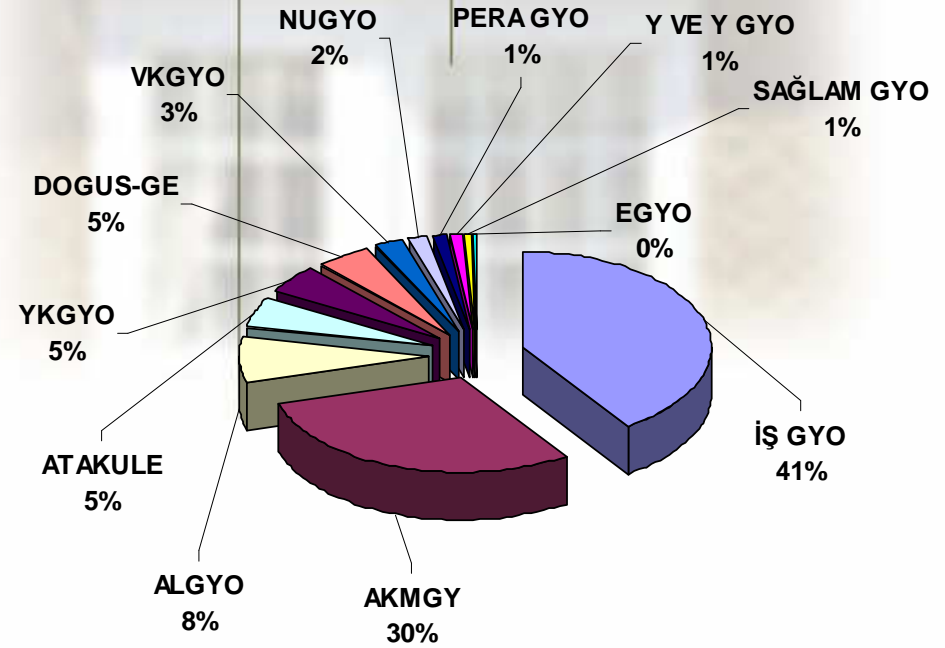
Ofis Pazarı İçin Genel Değerlendirme

- Halen pekçok sayıda ofis boş olarak beklemekte
- Ekonomideki büyüme ofis alanlarına talebi arttırmamakta. Olası nedenler:
 - Yeni kurulan firma sayısının yetersizliği
 - Firmaların sabit giderlere gem vurma çabası
- Arsa sahiplerinin yüksek beklentileri yatırımcıların getirisini %5–6 düzeylerine indirerek ofis projelerini cazip bir yatırım olmaktan çıkarıyor
- Ofis binaları bir portföy yatırımı olarak görülüyor. Yeterli derinlikte piyasa oluşmamış durumda

- Türkiye'nin Makroekonomik Dengeleri, Yorumumuz
- Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü
- **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performansı, Büyüklükler**
- Stratejimiz, Güncel Gelişmeler
- YKK Finansal Durum, Net Aktif Değer ve Portföy Tablosu
- Projelerimizin Özeti

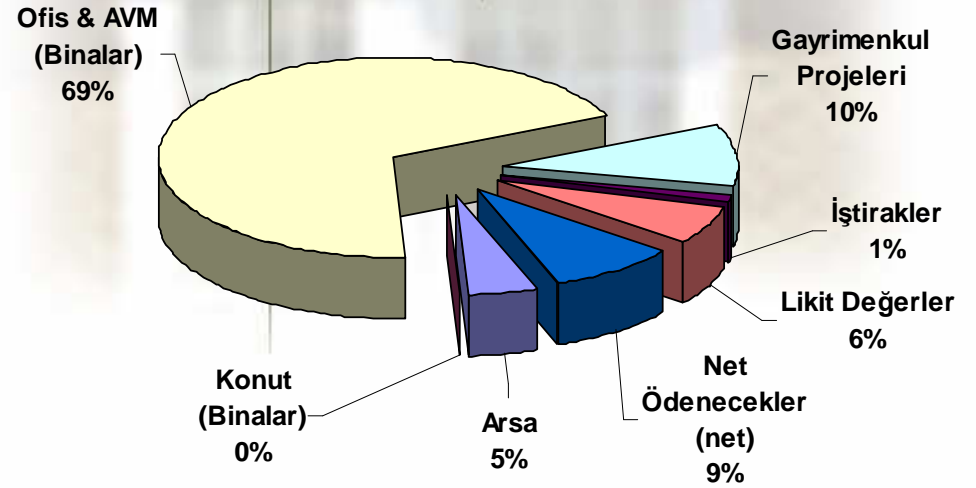
GYOların Net Aktif Değer Büyüklüğü Bazında Dağılımları

31.03.2007			
GYO	YTL	NAD (M\$)	Piyasa Payı
1 İŞ GYO	1.077.687.168	777	41%
2 AKMGY	796.116.582	574	30%
3 ALGYO	199.910.828	144	8%
4 ATAKULE	144.646.674	104	5%
5 YKGYO	127.301.912	92	5%
6 DOGUS-GE	124.685.147	90	5%
7 VKGYO	66.911.699	48	3%
8 NUGYO	43.080.294	31	2%
9 PERA GYO	31.751.653	23	1%
10 Y VE Y GYO	27.040.074	19	1%
11 SAĞLAM GYO	16.130.687	12	1%
12 EGYO	5.237.924	4	0%
TOPLAM	2.660.500.642	1.918	100%



GYOların Net Aktif Değer İçeriği Bazında Varlıklarının Dağılımı

YTL İçerik	31.03.2007
Arsa	149.214.000
Konut (Binalar)	875.000
Ofis & AVM (Binalar)	2.222.158.056
Gayrimenkul Projeleri	329.182.746
İştirakler	35.574.860
Likit Değerler	207.254.753
Net Ödenecekler (net)	(283.758.772)
Toplam	2.660.500.643



- Türkiye'nin Makroekonomik Dengeleri, Yorumumuz
- Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performansı, Büyüklükler
- **Stratejimiz, Güncel Gelişmeler**
- YKK Finansal Durum, Net Aktif Değer ve Portföy Tablosu
- Projelerimizin Özeti

Stratejik Hedeflerimiz

- Sermaye yapımızın güçlendirilmesi
 - Karlı konut projelerinin portföyümüze katılması
 - İnan Makina ve Çankaya başta olmak üzere tüm mevcut projelerde hedeflenen nakit girdisinin sağlanması
- Düzenli kira geliri getiren projelerin portföyümüze katılması – AVM ve ofis projeleri öncelikli olmak üzere
- İnsan kaynakları stratejimizin ve ilgili süreçlerin düzenlenmesi, insan kaynakları yönetiminde kurumsallaşmanın sağlanması
- Verimliliğin sürekli olarak artırılması için yöntemlerimizi ve süreçlerimizi sürekli sorgulama kültürünün şirketimize yerleşmesi

Nakit Durumumuzun Değerlendirilmesi

2007 Haziran – Aralık Dönemi Beklenen Rakamlar

Nakit Girişi

İstanbul Bis
Ankara Ankara
İnan Makina
Romanya
Çankaya
Yapı Kredi Plaza
KDV alacaklarımız

Toplam : 68.800.000 YTL

Nakit Çıkışı

Proje gideri (Tasarım, inşaat, satış, vergi ve harçlar)
Merkez ofis personeli ve sabit giderler

Toplam : 67.800.000 YTL

25 Mayıs 2007 Eldeki Nakit 25.300.000 YTL

2007 Sonu Tahmin Edilen Nakit Durumu 26.300.000 YTL

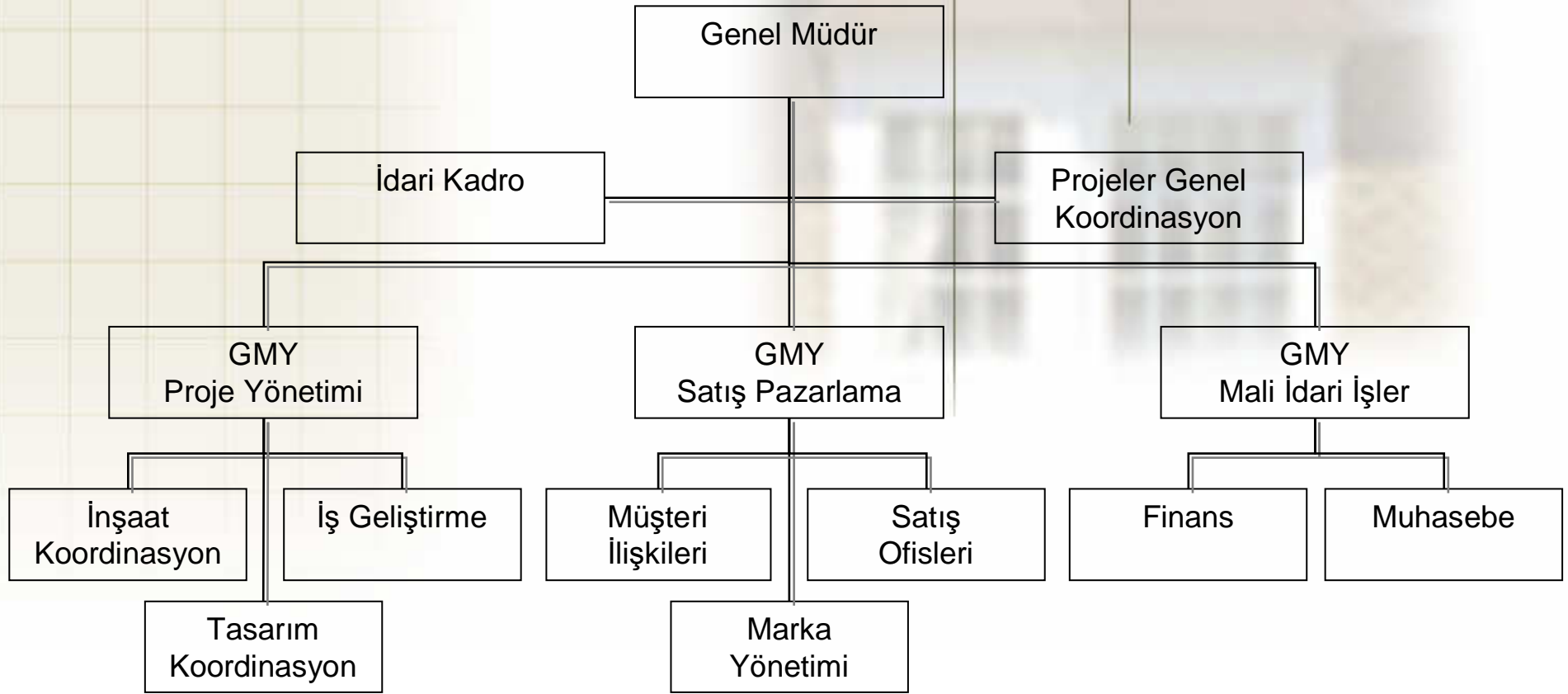
İş Geliştirme Hedeflerimiz

- Konut projeleri
 - 2007 yılı içinde 2 yeni konut projesinin sözleşmesinin yapılmış olması. Her proje için minimum kabul edilebilir ölçek:
 - 250 – 300 ünite arası
 - 37,500 – 40,000 m² satılabilir alan
 - 60 milyon dolar satış cirosu
 - 2008 yılı içinde benzer özelliklerde 2 projenin daha sözleşmesinin yapılmış olması
 - 2007 yılında sözleşmesi imzalanan projelerin 2008 yılı içinde lansmanlarının yapılması, inşaatın başlaması
- AVM ve ofis projeleri
 - Birinci öncelik konut projelerine verilmekle birlikte iyi fırsatlar bulunduğu durumda finansman sağlanabiliyorsa girilecek.

İş Geliştirmede Öncelikler

- Konut projeleri (Birinci öncelikli)
 - Orta gelir grubuna hitap eden projeler
 - Arsa fiyatlarının göreceli olarak düşük olduğu ikincil bölgeler
 - Rekabetin az olduğu, nisbeten az talep gören, Yapı Kredi Koray markasıyla bir fark yaratabileceğimiz konumdaki arsalar
 - Yaz – kış yaşanabilecek, yerli ve yabancı tüketiciye hitap edebilecek, birincil bölgelerde olmayan projeler, örnek:
- AVM projeleri (İyi fırsatlar çıktığı takdirde)
 - Yalnızca çok iyi konumdaki arsalar
 - Kiralanabilir alanı 30.000 metrekare ve üzerindeki projeler
- Ofis projeleri (İyi fırsatlar çıktığı takdirde)
 - Teknoparklar gibi özellikli projeler, büyük müşterileri “anchor tenant” olarak çekebileceğimiz A sınıfı ofis binaları
 - Birincil bölgelerde olmayan arsalar

Organizasyon Yapımız



Prim Havuzunun Oluşturulması



- Projenin katma değeri, ABD Doları bazında %11 getiri sağladıktan sonra kalan net present value olarak tanımlanmaktadır.
- Burada amaç, hissedarlara Dolar bazında %11 getiri sağladıktan sonra, bunun üzerindeki getirinin bir kısmının çalışanlarla paylaşılmasıdır.
- Büyük projelerde bu pay %10'a kadar düşerken, küçük projelerde %30'a kadar çıkabilir.

Örnek Bir Projede Primlerin Dağılımı

Proje NPV değerine bağlı olarak oluşacak primin dağıtım esasları

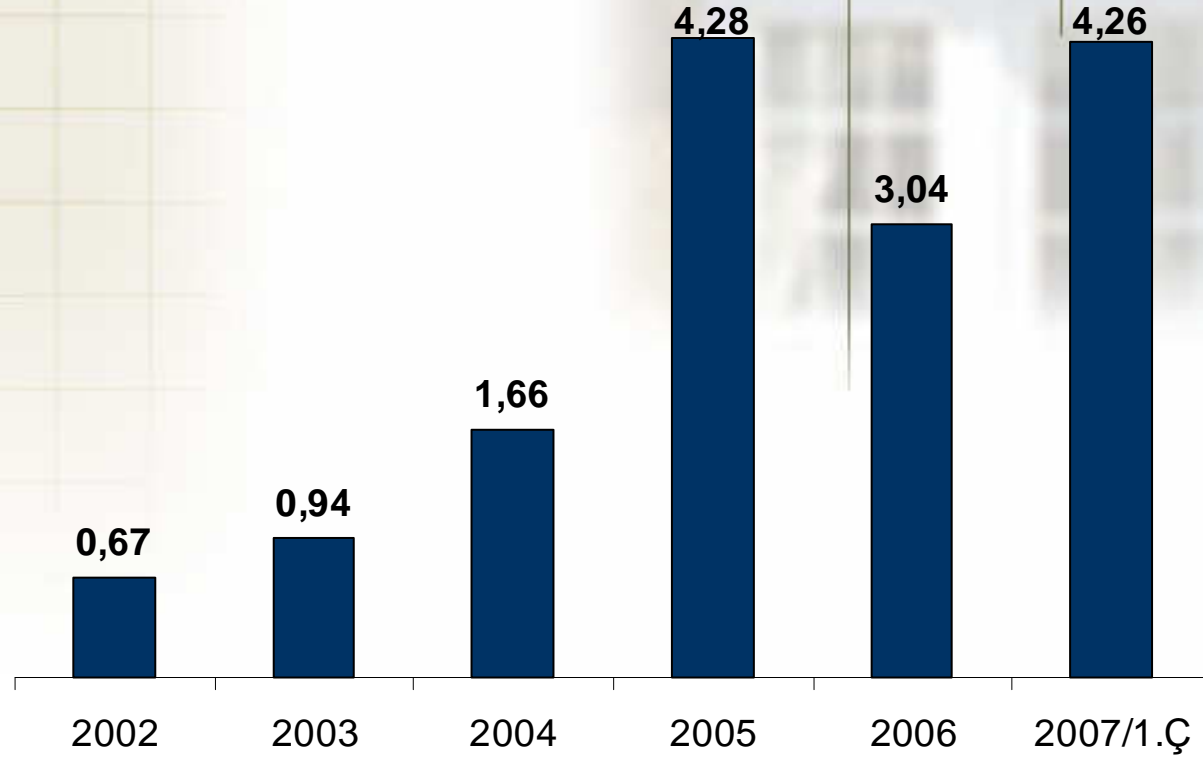
	Yatırım Kararı	Tasarımın Bitmesi	Satışın Bitmesi	İnşaatın Bitmesi	Projenin Bitmesi	Toplam
İş Geliştirme	%	%	%	%	%	100%
Tasarım Koordinasyon	%	%	%	%	%	100%
İnşaat Koordinasyon	%	%	%	%	%	100%
Satış Pazarlama	%	%	%	%	%	100%

- Yatırım kararı: Yönetim Kurulu'nda yatırım kararının alınması
- Tasarımın bitmesi: İnşaat ruhsatının alınması
- Satışın bitmesi: Son satılan ünitenin ilk ödemesinin tahsil edilmesi
- İnşaatın bitmesi: Son ünitenin müşteriye teslim edilecek hale gelmesi
- Projenin bitmesi:
 - İlk adım: Satış ve inşaatın bitmiş olması (Bu aşamadaki primin %50'si serbest kalır)
 - İkinci adım: Garanti süresinin bitmesi (Bu aşamadaki primin %50'si serbest kalır)

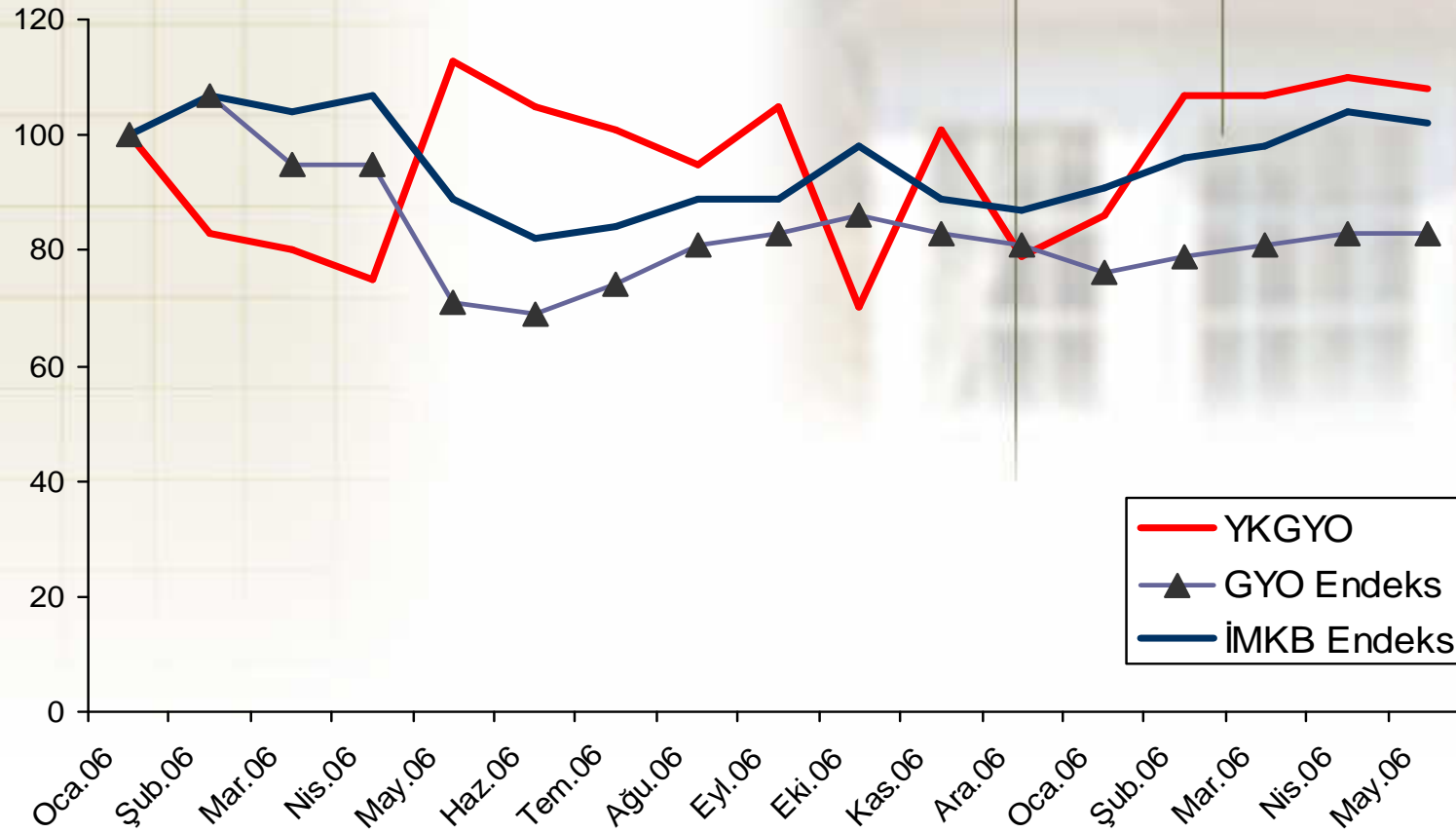
- Türkiye'nin Makroekonomik Dengeleri, Yorumumuz
- Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performansı, Büyüklükler
- Stratejimiz, Güncel Gelişmeler
- **YKK Finansal Durum, Net Aktif Değer ve Portföy Tablosu**
- Projelerimizin Özeti

Dönem Sonu YKK GYO Hisse Senedi Değeri

YTL

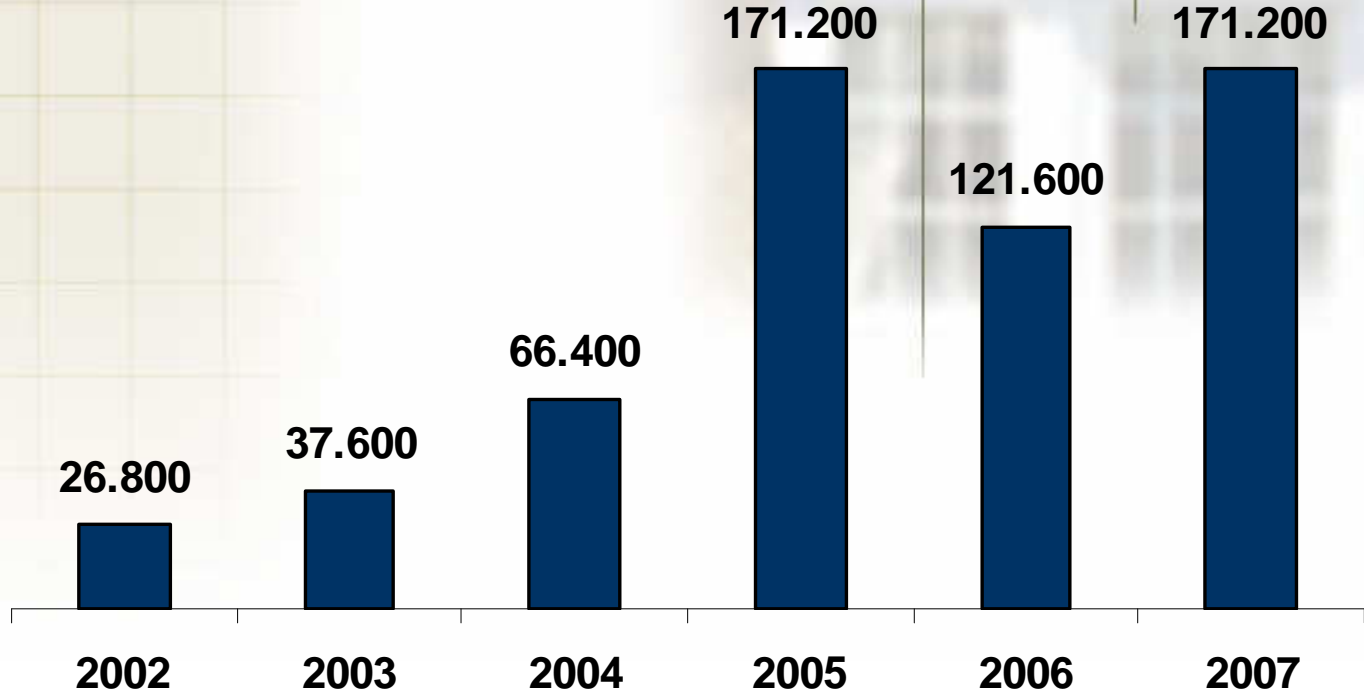


Karşılaştırmalı Borsa Performansı



YKK Piyasa Değeri Tarihsel Geliřimi

Bin YTL



Finansal Özet

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.:

	2002	2003	2004	2005	2006	31.03.2007
Net Aktif Değer (milyon YTL)	86,90	75,60	98,80	96,10	112,70	127,30
Net Aktif Değer (Hisse Başı) (YTL)	2,17	1,89	2,46	2,40	3,07	3,18
Hisse Senedi Fiyatı (Dönem Sonu) (YTL)	0,67	0,94	1,66	4,28	3,04	4,26
Net Dönem Karı / (Zararı) (milyon YTL) (1)	0,85	(9,70)	(5,20)	5,10	6,20	2,40
Toplam Varlıklar (milyon YTL) (1 - 2)	61,39	116,50	159,50	205,60	288,90	306,39

(1) 2004 yılı rakamları enflasyona göre düzeltilmiş rakamlardır.

(2) 2004 yılından sonraki rakamlar konsolide rakamlardır(Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., GKY Real Estate Investments SA ve Ortak Girişim).

Bilanço - Varlıklar

VARLIKLAR	31 Aralık 2005	31 Aralık 2006	31 Mart 2007
Dönen Varlıklar	180,550,923	263,520,754	280,517,380
Hazır Değerler	37,846,590	3,845,147	2,048,437
Menkul Değerler (net)	9,518,686	179,113	422,017
Ticari Alacaklar (net)	11,779,318	7,716,150	7,814,631
Finansal Kiralama Alacakları (net)	0	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	200,196	169,541	166,737
Diğer Alacaklar (net)	5,078,958	24,330,317	29,961,122
Canlı Varlıklar (net)	0	0	0
Stoklar (net)	115,490,669	226,496,639	238,857,302
Devam Eden İnşaat Sözleşmelerinden Alacaklar (net)	0	0	0
Ertelenen Vergi Varlıkları	0	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	636,506	783,847	1,247,134
Duran Varlıklar	25,081,798	25,420,745	25,879,016
Ticari Alacaklar (net)	1,921,407	41,396	439,339
Finansal Kiralama Alacakları (net)	0	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (net)	0	0	0
Diğer Alacaklar (net)	0	0	0
Finansal Varlıklar (net)	0	0	0
Pozitif/Negatif Şerefiye (net)	0	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (net)	18,977,590	20,988,893	21,093,831
Maddi Varlıklar (net)	4,029,199	4,270,000	4,224,318
Maddi Olmayan Varlıklar (net)	149,140	117,928	119,926
Ertelenen Vergi Varlıkları	4,462	2,528	1,602
Diğer Duran Varlıklar	0	0	0
TOPLAM VARLIKLAR	205,632,721	288,941,499	306,396,396

Bilanço - Yükümlülükler

YÜKÜMLÜLÜKLER	31 Aralık 2005	31 Aralık 2006	31 Mart 2007
Kısa Vadeli Yükümlülükler	31,618,414	107,082,160	151,834,253
Finansal Borçlar (net)	0	14,064,552	28,545,758
UV Finansal Borçların KV Kısımları (net)	0	1,221,800	0
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	0	0	2,280,016
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	486,440	803,277	0
Ticari Borçlar (net)	5,086,411	9,808,993	512,041
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	324,023	2,263,523	7,097,896
Alınan Avanslar	25,456,187	78,172,334	1,742,225
Devam Eden İnşaat Sözleşmeleri Alacakları ve Hakediş Bedeller (net)	0	0	109,741,637
Borç Karşılıkları	0	0	0
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	0	0	0
Diğer Yükümlülükler (net)	265,353	747,681	1,914,680
Uzun Vadeli Yükümlülükler	81,548,996	82,563,332	53,050,254
Finansal Borçlar (net)	0	38,104,386	52,995,840
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (net)	0	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler (net)	0	0	0
Ticari Borçlar (net)	6,983	6,983	6,983
İlişkili Taraflara Borçlar (net)	0	0	0
Alınan Avanslar	81,502,727	44,407,184	0
Borç Karşılıkları	39,286	44,779	47,431
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	0	0	0
Diğer Yükümlülükler (net)	0	0	0
ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR	216,308	201,324	199,936

Bilanço - Özsermaye

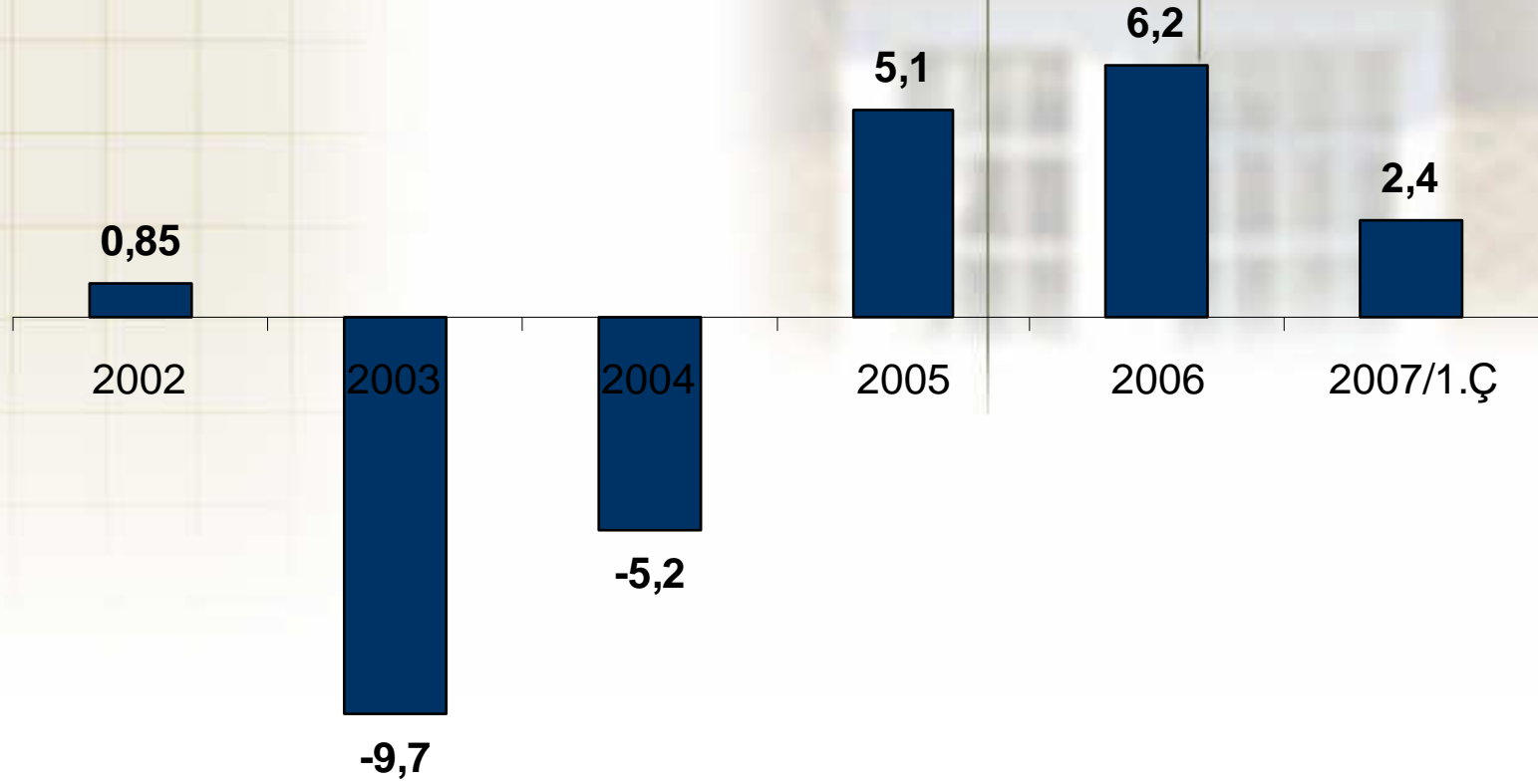
	31 Aralık 2005	31 Aralık 2006	31 Mart 2007
ÖZSERMAYE	92,249,003	99,094,683	101,311,953
Sermaye	40,000,000	40,000,000	40,000,000
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	0	0	0
Sermaye Yedekleri	91,460,568	91,460,568	91,460,568
Hisse Senetleri İhraç Primleri	0	0	0
Hisse Senedi İptal Karları	0	0	0
Yeniden Değerleme Fonu	0	0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu	0	0	0
Özsermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	91,460,568	91,460,568	91,460,568
Kar Yedekleri	22,201	653,628	473,897
Yasal Yedekler	39,011	41,438	41,438
Statü Yedekleri	0	0	0
Olağanüstü Yedekler	172,860	172,860	172,860
Özel Yedekler	2,351	2,351	2,351
Sermayeye Eklenecek İştirak Hisseleri ve Gayrimenkul Satış Kazançları	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları	(192,021)	436,979	257,248
Net Dönem Karı	5,179,121	6,216,680	2,397,001
Geçmiş Yıllar Zararları	(44,412,887)	(39,236,193)	(33,019,513)
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER	205,632,721	288,941,499	306,396,396

Gelir Tablosu

	31 Aralık 2005	31 Aralık 2006	31 Mart 2007
Esas Faaliyet Gelirleri			
Satış Gelirleri (net)	23,864,663	60,105,032	24,873,727
Satışların Maliyeti (-)	(22,980,077)	(50,345,540)	(19,574,946)
Brüt Esas Faaliyet Karı	884,586	9,759,492	5,298,781
Faaliyet Giderleri (-)	(5,297,525)	(7,340,617)	(3,284,337)
Net Esas Faaliyet Karı / (Zararı)	(4,412,939)	2,418,875	2,014,444
Diğer Faaliyetlerden Gelirler, net	12,061,608	6,849,686	1,428,031
Diğer Faaliyetlerden Giderler	(2,436,213)	(2,495,167)	(32,822)
Finansman Gideri, net (-)	0	(543,249)	(1,013,114)
Faaliyet Karı / (Zararı)	5,212,456	6,230,145	2,396,539
Ana Ortaklık Dışı Zarar	(29,755)	(8,927)	1,388
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	5,182,701	6,221,218	2,397,927
Vergiler	(3,580)	(4,538)	(926)
Net Dönem Karı / (Zararı)	5,179,121	6,216,680	2,397,001
Hisse Başına Kar / (Zarar)	0.1295	0.1554	0.0599

Yıllık Bazda Net Dönem Karı / Zararı

Milyon YTL



Portföy Tablosu (SPK Raporlaması)

YTL	31.03.2007
Arsa	67.555.000
Binalar	22.995.000
Projeler	180.479.495
Evidea	21.254.170
İstanbul Bis	32.376.875
Neo	97.407.532
Ankara Ankara	29.440.918
İştirakler	2.953.870
Likit Değerler	848.119
Borçlar	(189.669.765)
Alacaklar	6.346.533
Diğer Varlıklar	35.793.660
Net Aktif Değer	127.301.912

Piyasa Değeri (07/06/2007) : YTL 168,8 milyon
Net Aktif Değer (31/03/2007) : YTL 127,3 milyon
Prim : % 32

Portföy Tablosu (SPK Raporlaması)

Arsa ve Araziler

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU DETAYLARI					
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Açıklaması	Alış Maliyeti (YTL)	Expertiz Değeri (YTL)	Portföy Değeri (YTL)	Toplam Portföy Değ. Oranı
Arsa ve Araziler	▪ Arsa bedeli ödenmiş			67.555.000	24%
	▪ Yapı ruhsatı alınmış				
Riva Arsası	255.815,44 m ²	4.774.977	36.890.000	36.890.000	13%
Gollu Arsası	223.823,63 m ²	3.626.751	17.900.000	17.900.000	7%
Esenyurt Arsası	53.730,82 m ²	9.943.100	12.210.000	12.210.000	4%
Çankaya Arsası	10.264,32 m ²	202.343	555.000	555.000	0%

Portföy Tablosu (SPK Raporlaması)

Binalar

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU DETAYLARI					
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Açıklaması	Alış Maliyeti (YTL)	Expertiz Değeri (YTL)	Portföy Değeri (YTL)	Toplam Portföy Değ. Oranı
Binalar	▪ Ruhsat , tapu işlemleri tamamlanmış		22.995.000	22.995.000	8%
	▪ Alışı gerçekleşmiş				
Yapı Kredi Plaza	4.860 m ²	1.300.051	14.580.000	14.580.000	5%
Narmanlı Han	YKK mülkiyetinde %15	878.000	1.815.000	1.815.000	1%
Elit Residence	2.040 m ²	994.307	5.725.000	5.725.000	2%
Kemer Country Yalikonaklar/Residence	1 ünite	1.203.550	375.000	375.000	0%
Kemer Country Beyaz Konaklar	1 ünite	276.271	500.000	500.000	0%
Diğer Gayrimenkuller	-	-		0	0%

Portföy Tablosu (SPK Raporlaması)

Projeler

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU DETAYLARI					
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Açıklaması	Alış Maliyeti (YTL)	Expertiz Değeri (YTL)	Portföy Değeri (YTL)	Toplam Portfoy Değ. Oranı
Gayrimenkul Projeleri	<ul style="list-style-type: none">▪ Ruhsatı alınmış▪ Lansmanı yapılmış	<ul style="list-style-type: none">▪ Yatırım maliyetleri, satışı devam eden▪ Faturaları kesilmiş, tapu teslimleri yapılmamış		180.479.495	66%
Evidea	473 ünite, Konut Projesi		21.254.170	21.254.170	8%
Istanbul Bis	112 ünite, Konut Projesi		32.376.875	32.376.875	12%
Neo	Alışveriş Merkezi Projesi		97.407.532	97.407.532	35%
Ankara Ankara	185 ünite, Konut Projesi		29.440.918	29.440.918	11%
Gayrimenkule Dayalı Haklar			0	0	0%
GAYRİMENKULLER TOPLAMI	Tüm projeler			271.029.495	66%

Portföy Tablosu (SPK Raporlaması)

İştirakler

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

İştirakler	Açıklaması	İştirak oranı	Portföy Değeri (YTL)	Toplam Portfoy Değ. Oranı
GKY Real Estate Investment S.A.	Gayrimenkul geliştirme	50%	2.748.529	1%
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	Tesis Yönetim	51%	205.341	0%
İŞTİRAKLER TOPLAMI			2.953.870	1%

Portföy Tablosu (SPK Raporlaması)

Likit Değerler

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PORTFÖY TABLOSU DETAYLARI		
Marketable Securities	Portföy Değeri (YTL)	Toplam Portföy Değ. Oranı
Hisse Senedi	0	0%
YTL	0	
Tahvil ve Bonolar	0	0%
YTL	0	
USD	0	
Yatırım Fonları	0	0%
A TİPİ HİSSE FONU	0	
A TİP KARMA FONU	0	
B TİPİ LİKİT FON	47.079	
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat	763.269	0%
VADESİZ USD	32.149	
VADESİZ EURO	25.402	
VADESİZ USD	227.738	
VADESİZ EURO	477.980	
VADELİ YTL MEVDUAT	0	0%
Ters Repo	0	0%
YTL	0	
USD	0	
EURO	0	
Borsa Para Piyasası	0	0%
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları	0	0%
VOB	0	
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	810.348	0%

Portföy Tablosu (SPK Raporlaması)

(7) Toplam Portföy Değeri	274.793.713 YTL
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. Portföy Tablosu Detayları	
	Portföy Değeri (YTL)
(1) Hazır Değerler	37,771
<u>Nakdi olarak kullanılabilir değerler</u> (Para ve sermaye piyasası haricindekiler.)	
(2) Alacaklar	6,346,533
<u>Projelerden gelen henüz tahsil edilememiş alacaklar</u> <u>Diğer ticari alacak kalemleri</u>	
(3) Diğer Aktifler Değerler	35,793,660
<u>Henüz lansmanı yapılmamış projelere ilişkin arsa dışında yapılan maliyetlerin tümü</u>	
(4) Borçlar	189,669,765
<u>Projelerde sözleşmelerden kaynaklanan müşterilere olan borç kalemleri</u> .Toplam sözleşme tutarları <u>Bankalara olan kredi borçları</u> . Uzun vadeli krediler . Kısa vadeli Krediler <u>Ticari Borç Kalemleri</u>	
(5) Net Aktif Değer	123,537,694
(5) = (1) + (2) + (3) + (7) - (4)	

- Türkiye'nin Makroekonomik Dengeleri, Yorumumuz
- Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Performansı, Büyüklükler
- Stratejimiz, Güncel Gelişmeler
- YKK Finansal Durum, Net Aktif Değer ve Portföy Tablosu
- **Projelerimizin Özeti**

Yatırım Portföyü



İstanbul İstanbul

- İlk YKK projesi
 - Konut geliştirme dalında MIPIM 2002 Ödülü
 - 2 faz halinde tamamlanan 204 ünite
-
- Toplam Arsa (Brüt) :136,170 m²
 - Toplam Arsa (Net) : 72.743 m²
 - Toplam İnşaat Alanı : 76.750 m²
 - Konut : 50.633 m²
 - Otopark Alanı : 24.453 m²
 - Sosyal Tesisler : 1.644 m²
 - Toplam Satılabilir Alan : 40.743 m²
 - Lansman Tarihi : Mart 1999
 - Teslim Tarihi : Haziran 2003



204 ünitenin tümünün satışı ve teslimi gerçekleştirilmiştir.



İstanbul Zen

- İkinci YKK projesi
- 5 katlı lüks konutların bulunduğu 3 bloktan oluşan proje
- Ortalama 125.000-330.000 Dolar arasında fiyatlandırılmış olan 74 ünite

• Toplam Arsa (Brüt)	: 9.934 m ²
• Toplam Arsa (Net)	: 8.830 m ²
• Toplam İnşaat Alanı	: 21.453 m ²
• Konut	: 14.674 m ²
• Otopark Alanı	: 6.440 m ²
• Sosyal Tesisler	: 339 m ²
• Toplam Satılabilir Alan	: 13.915 m ²
• Lansman Tarihi	: Eylül 2004
• Teslim Tarihi	: Mart 2006

74 ünitenin tümünün satışı ve teslimi gerçekleştirilmiştir.



İstanbul Bis

- Orta ve üst gelir grubundaki çalışanlara yönelik bir proje
- Ortalama Euro159,000-359,000 arasında fiyatlandırılmış olan 112 ünite
 - Toplam Arsa (Brüt) : 12.079 m²
 - Toplam Arsa (Net) : 10.848 m²
 - Toplam İnşaat Alanı : 26.666 m²
 - Konut : 21.345 m²
 - Otopark Alanı : 4.787 m²
 - Sosyal Tesisler : 534 m²
 - Toplam Satılabilir Alan : 17.809 m²
 - Lansman Tarihi : Nisan 2005
 - Teslim Tarihi : Mart 2007

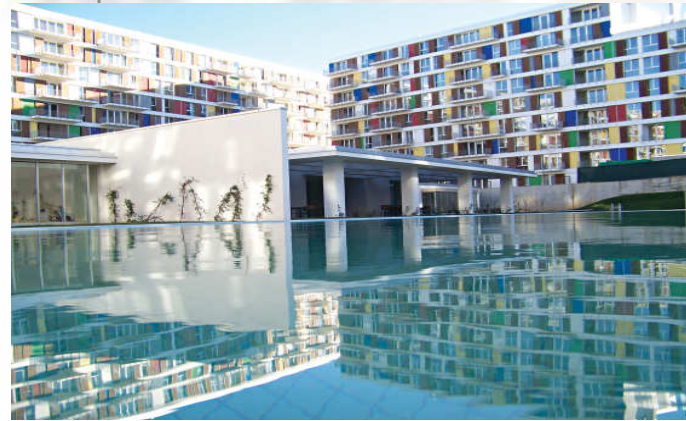
Toplam 112 ünitenin 91 adedi satılmış ve teslim edilmiştir.



Evidea

- Garanti GYO ile %50-%50 bazında yapılan ortaklık bünyesinde gerçekleştirilen proje
- B+/A gelir grubuna hitap eden 473 adet ünite
 - Toplam Arsa (Brüt) : 59.870 m²
 - Toplam Arsa (Net) : 34.126 m²
 - Toplam İnşaat Alanı : 101.188 m²
 - Konut : 74.289 m²
 - Otopark Alanı : 25.262 m²
 - Sosyal Tesisler : 1.637 m²
 - Toplam Satılabilir Alan : 67.809 m²
 - Lansman Tarihi : Ekim 2004
 - I. Faz Teslim Tarihi : Kasım 2006
 - II. Faz Teslim Tarihi : Mart 2007
 - III. Faz Teslim Tarihi : Kasım 2007

473 ünitenin tümünün satışı gerçekleştirilmiş, ilk 2 faz teslimleri tamamlanmıştır.



Ankara Ankara

- YKK'nın İstanbul dışında gerçekleştirdiği ilk konut projesi
- Kolay erişiminin fonksiyonel mimari ve sosyal tesisler ile birleştirildiği bir yaşam alanı

• Toplam Arsa (Brüt)	: 19.912 m ²
• Toplam Arsa (Net)	: 17.995 m ²
• Toplam İnşaat Alanı	: 43.569 m ²
• Konut	: 31.501 m ²
• Otopark Alanı	: 11.020 m ²
• Sosyal Tesisler	: 1.048 m ²
• Toplam Satılabilir Alan	: 28.553 m ²
• Lansman Tarihi	: Mayıs 2006
• Teslim Tarihi	: Mart 2008
• Toplam Ünite Sayısı	: 184
• YKK Payı (Ünite)	: 145



Toplam 184 ünitenin 134 adedinin satışı tamamlanmıştır.

Neo Alışveriş ve Yaşam Merkezi

- CarrefourSA hipermarket, Cinemars ve çeşitli mağazalardan oluşan toplam 130 adet kiralık birim
- Aareal Bank'tan sağlanan USD 40 milyon tutarında proje finansmanı
- Mart 2007 itibari ile % 90 doluluk oranı
 - Toplam Arsa (Net) : 50.112 m²
 - Toplam İnşaat Alanı : 99.123 m²
 - Toplam Kiralanabilir Alan : 35.890 m²
 - Hipermarket : 11.500 m²
 - Çok Katlı ve Diğer Mağazalar : 19,067 m²
 - Sinema ve Eğlence Alanı : 3,037 m²
 - Yemek Alanı : 2,286 m²
 - Açılış Tarihi : Mart 2007



Neo Alışveriş ve Yaşam Merkezi Şubat 2007'de USD 94 milyon bedelle Merrill Lynch'e satılmıştır.

Bahçeşehir İnan Makina

- Orta gelir düzeyine hitap eden bir proje
- Hasılat paylaşımı bazında arsa sahibi ile anlaşma
- YKK arsanın %50 oranında sahibi

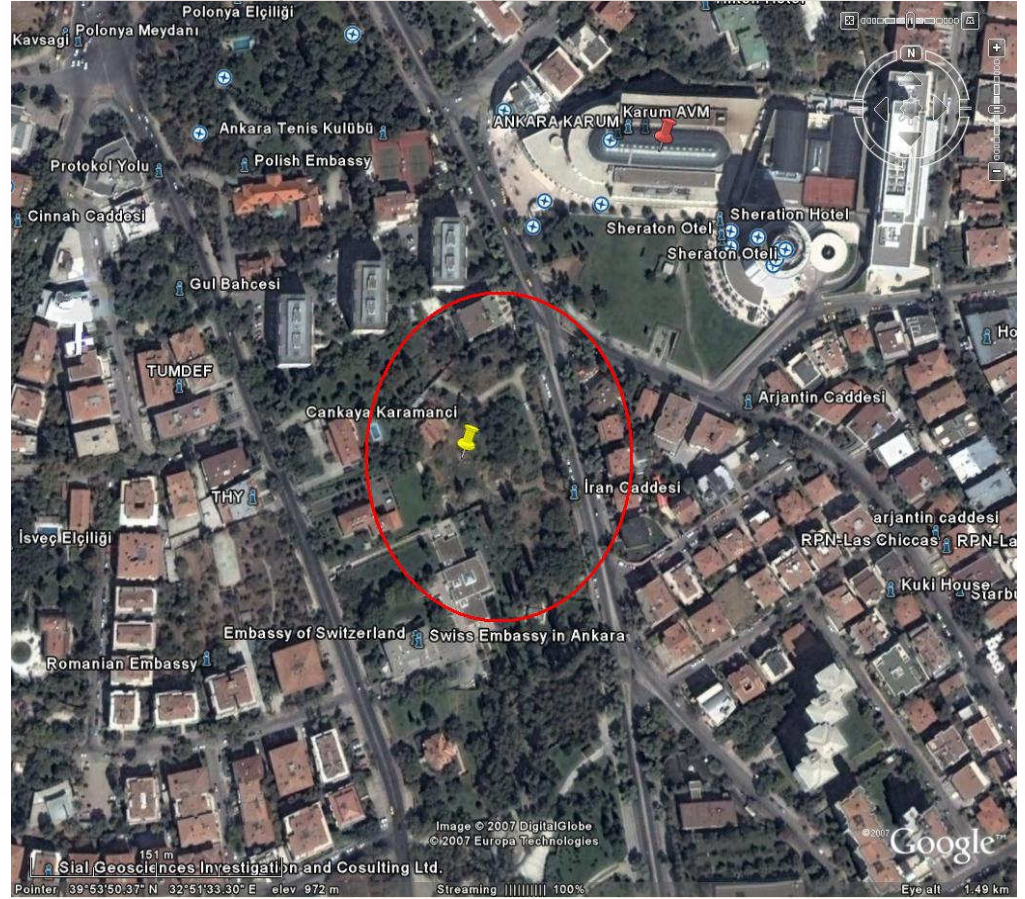
• Toplam Arsa (Brüt)	: 54.087 m ²
• Toplam Arsa (Net)	: 53.731 m ²
• Toplam İnşaat Alanı	: 151.570 m ²
• Konut	: 138.633 m ²
• Otopark Alanı	: 41.976 m ²
• Sosyal Tesisler	: 1.620 m ²
• Toplam Satılabilir Alan	: 110.150 m ²
• Lansman Tarihi	: Ekim 2007
• Teslim Tarihi	: Temmuz 2009'da başlayacak 5 faz
• Toplam Ünite Sayısı	: 768



Ankara Çankaya

- A/A+ gruba yönelik konut ve ticari alanlardan oluşan karma bir proje
- Hasılat ve kira paylaşımı bazında anlaşma
- Ankara'nın merkezinde eşsiz bir konum
- Projenin gelişimine bağlı olarak artacak arsa sahipliği

• Toplam Arsa (Brüt)	: 10.350 m ²
• Toplam İnşaat Alanı	: 33.539 m ²
• Konut	: 14.512 m ²
• Ticari	: 8.259 m ²
• Otopark Alanı	: 10.768 m ²
• Toplam Satılabilir Alan	: 11.536 m ²
• Toplam Kiralanabilir Alan	: 7.147 m ²
• Lansman Tarihi	: Ekim 2007
• Teslim Tarihi	: Mayıs 2009
• Toplam Ünite Sayısı	: 62
• YKK payı (residences)	: 34



Bahçeşehir Hoşdere

- Orta – üst gelir düzeyine hitap eden bir proje
- Hasılat paylaşımı bazında arsa sahibi ile anlaşma
- Arsa Sahibi'nin imar durumunu netleştirmesi bekleniyor
 - Toplam Arsa (Brüt) : 109.385 m²
 - Toplam Arsa (Net) : 106.268 m²
 - Toplam İnşaat Alanı : 84.625 m²
 - Konut : 65.780 m²
 - Otopark Alanı : 17.050 m²
 - Sosyal Tesisler : 1.795 m²
 - Toplam Satılabilir Alan : 68.785 m²
 - Lansman Tarihi (planlanan) : 2008
 - Teslim Tarihi (planlanan) : 2010
 - Toplam Ünite Sayısı : Belirlenecek



Projenin imar durumu henüz netleşmediğinden ve hasılat paylaşımı bazlı olduğundan portföy tablosunda yer almamaktadır.

Narmanlı Han

- 19. yüzyıldan kalma tarihi eser niteliğindeki yapının restorasyonu ile gerçekleştirilecek proje
- Eski Rus Konsolosluğu
- Eski İstanbul'da yer alan konumu ile prestijli bir proje

• Toplam Arsa (Brüt)	: 2.650 m ²
• Toplam Arsa (Net)	: 650 m ²
• Toplam İnşaat Alanı	: 9.966 m ²
• Konut	: 2.522 m ²
• Ticari	: 6.941 m ²
• Otopark Alanı	: 503 m ²
• Toplam Satılabilir Alan	: 2.038 m ²
• Toplam Kiralanabilir Alan	: 6.043 m ²
• Lansman Tarihi	: Ocak 2008
• Teslim Tarihi	: Temmuz 2009
• Toplam Ünite Sayısı	: 23 (lofts)



Riva Bölgesi

Coğrafi Konum

- İstanbul Anadolu Yakası'nda Karadeniz kıyısında yer alan en büyük yerleşim alanı

Ulaşılabilirlik

- İstanbul merkezine 25 km uzaklık
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden 30 dakika uzaklıkta yeni yapılmış karayolu bağlantısı

Nüfus Yoğunluğu

- Halen küçük bir sahil köyü niteliğinde
- Planlanan projelerin hayata geçmesi durumunda büyük ve elit bir yerleşim yeri olması potansiyeli



Riva Doğu ve Göllü Arsaları

- Şirket Portföy Tablosu'nda yer alan 2 ayrı arsa
- İmar durumunun değiştirilmesi gündemde

Riva Doğu (turizm ve rekreasyon alanı niteliğinde)

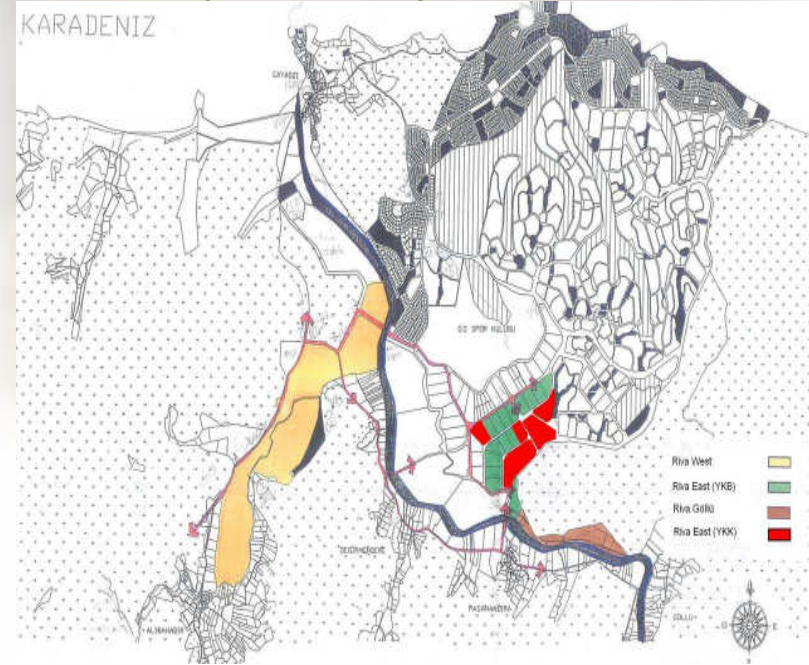
- Toplam Arsa (Net) : 255.822 m²

Riva Göllü (mutlak tarım arazisi niteliğinde)

- Toplam Arsa (Net) : 223.824 m²

Riva Arsaları Toplamı : 479.646 m²

Riva Doğu arsasına komşu toplam 234.553 m² büyüklüğündeki parseller Yapı Kredi Bankası mülkiyetindedir. YKK ve YKB arasında bu parseller ile ilgili olarak öngörülen işbirliği çerçevesinde toplam arsa alanı **714.199m²** büyüklüğe ulaşmaktadır.



Riva Batı Arsası

- Hasılat paylaşımı bazında arsa sahibi ile anlaşma
- Halen mutlak tarım arazisi niteliğinde
- İmar durumunun kamu yararı kapsamında değiştirilmesi gündemde
 - Toplam Arsa (Net) 1.582.117 m²

Projenin imar durumu henüz netleşmediğinden ve hasılat paylaşımı bazlı olduğundan portföy tablosunda yer almamaktadır.



Duran Varlıklar

Elit Residence

- Mart 2007 itibari ile piyasa değeri YTL 5.725.222 olan 5 (beş) adet kiralık konut (residence)

Kemer Country

- Mart 2007 itibari ile piyasa değeri YTL 500.000 olan 1 (bir) adet satılık konut

Yapı Kredi Plaza

- Yıllık USD 1 milyon kira geliri yaratan 4 (dört) adet ofis katı
- YKK Genel Merkezi olarak kullanılan 1 (bir) adet ofis katı
- Mart 2007 itibariyle toplam YTL 14.580.000 piyasa değeri



İştirakler

GKY Romanya

- Satın alınan arsa üzerinde proje geliştirmek üzere Garanti GYO ile %50-%50 oranında kurulmuş olan ortaklık
- Arsanın değer kazanmış olması ve Türkiye içindeki proje geliştirme olanaklarının çok fazla olması nedeniyle alınmış olan arsa satış kararı
- Arsa büyüklüğü : 34.537 m²
- Arsa piyasa değeri yaklaşık olarak : €8.5 – 9 milyon



YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.

- Portföyünde bulunan yaklaşık 30 ayrı projeye hizmet veren, Türkiye'nin 4. büyük tesis yönetim şirketi
- Ortaklık yapısı
 - 51% YKK
 - 49% Koray Grubu

