

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ

30.06.2009

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.04.2009 - 30.06.2009 DÖNEMİ

ÜÇ AYLIK RAPOR



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**SERİ: XI, NO: 29 TEBLİĞİNE GÖRE
30.06.2009 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN
Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

&

**SERİ: VI, NO: 11 TEBLİĞİNE GÖRE
01.04.2009 - 30.06.2009 DÖNEMİNE İLİŞKİN
Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
ÜÇ AYLIK RAPOR**

Bu rapor, Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.04.2009 - 30.06.2009 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarihli ve B.02.1.SP.K.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurula ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliğ'in asgari unsurlarını içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurula iletmelerine gerek bulunmadığı bildirilmektedir. Bu nedenle, 31.03.2009 döneminden başlamak üzere Şirketimiz 3'er aylık dönemlerde hazırlanan "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu"nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmeyi tercih etmiştir. 31.03.2009 ve izleyen 3'er aylık dönemlerde ayrı bir "Üç Aylık Rapor" düzenlenmeyecek, ilgili döneme ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" hazırlanacak ve Mali Tablolarla birlikte kamuoyuna açıklanacaktır.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

Bölüm A: Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler	3
Şirket Profili	3
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Yönetim Kurulu	4
Denetim Kurulu	5
Bölüm B: 01.04.2009 – 30.06.2009 Döneminin Değerlendirilmesi	6
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri	6
Genel Ekonomik Gelişmeler	6
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	10
Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmelerin Şirkete Etkileri	13
Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	14
Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz	16
Bilanço ve Gelir Tablosu	16
Finansal Analiz	19
Bölüm E: Portföy Tablosu ve Dağılımı	20
Bölüm F: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	23
Güzelşehir Projesi – Villalar & Alışveriş Merkezi	23
Innovia Projesi - Daireler	24
Tekirdağ Arsası	24
Bölüm G: İştiraklere İlişkin Bilgiler	25
Bölüm H: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Ekspertiz Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler	25
Bölüm I: Hisse Senedi Performansı	27
Bölüm J: Harcamalar ile İlgili Bilgiler	28
Bölüm K: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri	30
Bölüm L: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar	30
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	30
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi	30
Personele İlişkin Bilgiler	30
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı	30
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	31
İşletmenin Finansman Kaynakları	31
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	32
Risk Yönetim Politikası	32
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri	33
Yönetim Kurulu ve Yöneticilere İlişkin İletişim Bilgileri ve Özgeçmişler	34

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**BÖLÜM A: Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'Yİ TANITICI BİLGİLER**

Merkez Adresi	Şaşmaz Plaza Kat:12 Daire:25 Kozyatağı / Kadıköy 34742 İstanbul
Telefon No	+90 (216) 464 08 60
Faks No	+90 (216) 464 08 58
İnternet Adresi	www.ygygo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@ygygo.com

ŞİRKET PROFİLİ

Merkezi İstanbul'da bulunan Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak üzerine 23 Aralık 1997'de kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir. Hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Rudolph Younes, eski unvanı "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan Şirketimizin satın alımı için 23 Ağustos 2006 tarihinde hisse devir sözleşmesi imzalamış ve devir işlemleri 4 Ekim 2006'da tamamlanmıştır. 26.01.2007 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, şirket unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29.01.2007 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilmiştir.

Ülkemizdeki halka açık on dört gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olan Y&Y GYO, Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes birlikteliğinin oluşturduğu farklı vizyonla gayrimenkul sektöründe yeni bir güç olarak yerini almıştır. Uluslararası finans potansiyeli ve proje deneyimine sahip iki gücün birleşmesinden doğan bu büyük enerji, alışılmış standartları değiştiren ve yaşam kalitesini yükselten projeleriyle Türkiye'de gayrimenkul yatırımlarında yeni bir dönem başlatmaktadır.

Mevcut portföydeki gayrimenkullerin satışlarından elde edilen likiditeye ek olarak, yeni projelerin finansmanı için kaynak oluşturmak amacıyla sermaye artırımını gerçekleştirebilmek için Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayıyla kayıtlı sermaye tavanı 35 milyon TL'den 400 milyon TL'ye yükseltilmiştir. Söz konusu tavana, başarılı projelerle büyüyerek ulaşılması hedeflenmektedir. Özellikle rezidans, alışveriş merkezi, iş merkezi, villa, otel ve ayrıca orta gelir grubuna hitap eden konut projelerine yatırım yapılması planlanmaktadır.

Şirketin büyüme hedefleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nda önemli değişiklikler yapılmış ve profesyonel bir kadro oluşturulmuştur. Y&Y GYO'nun stratejisi, başarıya giden yolda bir fırsatlar

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

ülkesi olan Türkiye'de, topluma kaliteli mekânlar kazandırmak, nitelikli ve karlı projelere yatırım yaparak bütün paydaşlarımızı bunların getirilerine ortak etmektir.

Yurtdışında ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olan Y&Y GYO, yurtiçinde ise GYODER'in (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üyesi olmuştur.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Ad Soyad / Unvan	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	5.529.500	16,67
Rudolph Younes	5.089.500	15,35
Halka Açık Kısım	22.543.530	67,98
Toplam	33.162.530	100,00

Aralık 1999'da yapılan ilk halka arzda, Şirketin %49'u halka açılarak, çıkarılmış sermaye 2.000.000-TL'den 3.922.000-TL'ye yükseltilmiştir. 2000 yılında sermaye iç kaynaklardan %50 bedelsiz artırımla 5.883.000-TL'ye, 2002'de yine iç kaynaklardan %50 bedelsiz artırımla 8.824.500-TL'ye yükseltilmiştir. Çıkarılmış sermaye, 2003 yılında 4.412.250-TL (%50) bedelsiz, 8.871.603-TL (%100,5) bedelli olarak artırılarak 22.108.353-TL'ye, 2005 yılında ise 11.054.177-TL (%50) bedelli olarak artırılarak 33.162.530-TL'ye yükseltilmiştir. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

Şirketin ana sermayedarlarından olan Yeşil İnşaat, 25.02.2009 tarihli özel durum açıklamasıyla duyurduğu üzere, aynı tarihte 0,45-0,46 TL fiyat aralığından 440.000-TL nominal değerli Y&Y GYO hisse senedi satın almıştır. Bu işlem sonucunda söz konusu kuruluşun Şirket sermayesi içindeki payı %15,35'ten %16,67'ye yükselmiştir.

YÖNETİM KURULU

19 Mart 2009 tarihinde gerçekleştirilen 2008 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu aşağıda listelenmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç	Bitiş
Tavit KÖLETAVİTOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	05.02.2007	03.08.2008
Adnan BAŞKIR	Yönetim Kurulu Üyesi	04.10.2006	Devam Ediyor
Prof. Dr. Derin ORHON	Yönetim Kurulu Üyesi	09.03.2007	Devam Ediyor
Prof. Dr. H. Fehim ÜÇİŞİK	Yönetim Kurulu Üyesi	16.09.1999	Devam Ediyor
Işık GÖKKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.1997	Devam Ediyor
Mehmet UĞURLU	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2004	Devam Ediyor
Günay YAVAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	30.12.2008	Devam Ediyor

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: VI, No: 11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği bağımsız yönetim kurulu üyeleri, Prof. Dr. Derin Orhon, Mehmet Uğurlu ve Günay Yavaş'tır. Genel Müdür Işık Gökçaya'dır ve Şirketin temsil ve ilzamı kendisinin münferit ve müstakil imzası ile yapılmaktadır.

Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri: X, No: 16) 28/A maddesine göre oluşturulan **Denetimden Sorumlu Komite**'de; Mehmet Uğurlu komite başkanı ve Prof. Dr. H. Fehim Üçışık üye olarak görev yapmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu kurumsal yönetim ilkelerine göre oluşturulan **Kurumsal Yönetim Komitesi**'ne; Prof. Dr. Derin Orhon komite başkanı, Adnan Başkır da üye olarak seçilmiştir.

DENETİM KURULU

19 Mart 2009 tarihinde gerçekleştirilen 2008 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Denetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç	Bitiş
Erkan DEMİR	Denetim Kurulu Üyesi	24.03.2000	Devam Ediyor
Önder YÜKSEL	Denetim Kurulu Üyesi	28.03.2002	Devam Ediyor

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM B: 01.04.2009 - 30.06.2009 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

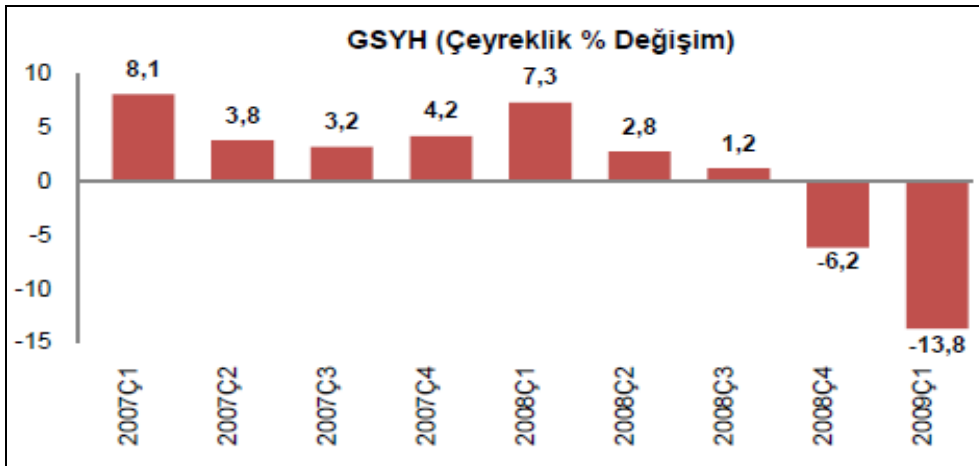
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2009 yılının ikinci çeyreğini kapsayan 01.04.2009 – 30.06.2009 döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin mevzuatta bir değişiklik yapılmamıştır.

GENEL EKONOMİK GELİŞMELER

2 Nisan'da gerçekleştirilen G-20 zirvesinde devletlerin küresel krizden çıkmak için uluslararası boyutta bir iş birliğine yönelmeleri finansal piyasaların Nisan ayına olumlu bir başlangıç yapmasını sağlamıştır. Ayrıca, ABD ekonomisindeki daralmanın hız kestiği yönünde Nisan ayı sonunda yapılan açıklamalar, küresel krizde dibe yaklaşıldığı yönündeki görüşleri desteklemiştir. Nitekim Mayıs ayında açıklanan veriler, dünya ekonomisindeki yavaşlamanın önceki aylara göre hız kesmeye başladığını doğrulamıştır. Global risk algılamalarındaki iyileşme paralelinde küresel krizin en kötü döneminin geride kaldığı yönündeki görüşler ağırlık kazanmış ve uluslararası piyasaları olumlu yönde etkilemiştir. Ancak, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı'nın (OECD), Haziran ayında yayımladığı "Ekonomik Görünüm" raporunda, dünya ekonomisine ilişkin koşulların son iki yıldır ilk kez iyileşme kaydettiği belirtilirken, finansal piyasalardaki koşulların bir süre daha sıkı kalmaya devam edeceği, resesyonun en kötü aşamasının 2009 yılının ikinci yarısında sona ereceği vurgulanmıştır.

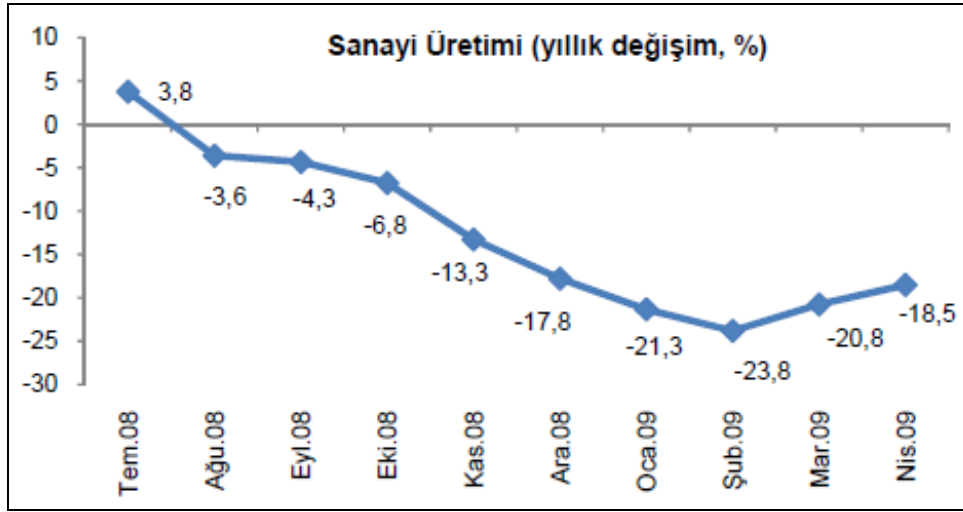
Küresel krizin tüm dünyada en çok hissedildiği dönemler olan 2008 yılının son çeyreği ve 2009 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomilere entegre bir ülke olan Türkiye'nin de krizden etkilenmesi kaçınılmazdır. Böyle bir dönemde Türkiye'de yüzde 13,8 küçülme yaşanmıştır. 2001 krizinin ardından kesintisiz 27 dönem büyüyen Türkiye ekonomisi 2008 yılının son çeyreğinde yaşanan yüzde 6,2'lik daralmanın ardından gelen yüzde 13,8'lik küçülme ile iki dönem üst üste küçülme yaşayarak resesyona girmiştir.



Kaynak: TÜİK

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İkinci çeyrek verileri ise Türkiye ekonomisi için umut vermektedir. 15 Mart'tan sonra uygulamaya konulan vergi indirimleri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında etkili olmuştur. Böylece, sanayi üretiminde Şubat ayında yaşanan yüzde 23,8'lik daralma Mart'ta yüzde 20,8'e Nisan'da ise yüzde 18,5'e gerilemiştir. Mali sektör yüzde 10,8 ile büyümesini sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı ise Mayıs ayında kriz öncesi seviye olan yüzde 70,4'e çıkmıştır. Olumlu veriler çerçevesinde tüketicinin ve reel sektörün beklentileri de iyileşmiştir. Tüketici güven endeksi Mayıs'ta 83,82'ye çıkarak kriz aylarındaki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Reel kesimin güvenindeki yükseliş ise Mart ayından beri devam etmektedir. Bu dönemde, İMKB dünya genelinde en fazla yükselen borsalardan biri olmuştur. Türkiye'nin risk primleri de azalmaya devam etmiştir.



Kaynak: TÜİK

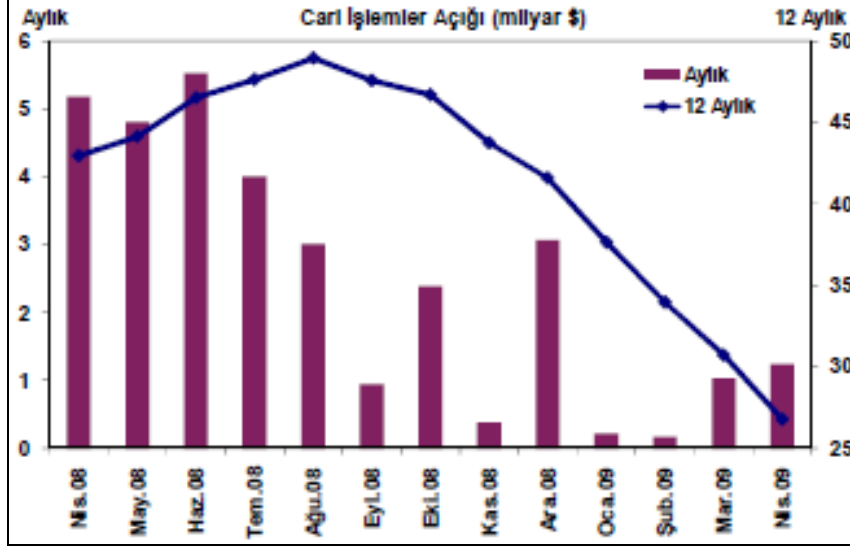
Harcamalar yöntemiyle GSYİH incelendiğinde ise; 2008'in üçüncü çeyreğinden bu yana devam eden özel sektörün tüketim ve yatırım harcamalarındaki daralmanın daha da derinleştiği görülmektedir. Özellikle, özel sektörün yatırım harcamalarındaki %35,8'lik daralma dikkat çekmektedir. Özel sektördeki bu duruma karşılık, Mart 2009'da yapılan yerel seçimlerin de etkisiyle artırılan kamu harcamaları ve yatırımları ekonomideki daralmayı bir miktar sınırlandırmıştır. İlk çeyrekte kamunun tüketim harcamaları %5,7 ve yatırım harcamaları %24,6 artış kaydetmiştir. Ekonomideki küçülmeyi sınırlandıran bir diğer faktör de, ithalattaki daralmanın ihracattaki daralmanın oldukça üzerinde gerçekleşmesi nedeniyle net ihracat kaleminin büyümeye pozitif katkıda bulunması olmuştur.

Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ihracat %41, ithalat %43,9 azalmış, dış ticaret açığı ise beklentilerin üzerinde %49,1 daralarak \$3,5 milyar düzeyinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında, ihracatın ithalatı karşılama oranı ise %67,9 olmuştur.

Nisan ayında cari işlemler açığı \$1,2 milyar düzeyinde gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı ayında cari işlemler açığı \$5,2 milyar düzeyindeydi. Yılın ilk dört ayındaki açık ise geçen yılın aynı dönemine göre %84,8 oranında azalarak \$2,7 milyara gerilemiştir. Cari açığın daralmasında petrol

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

fiyatlarının son dönemde bir miktar yükselmekle birlikte geçtiğimiz yılın oldukça altında seyretmesi ile iç talepteki daralma nedeniyle ithalatın ihracattan daha hızlı gerilemesi etkili olmaktadır. Nisan ayında net turizm gelirlerinin %17 oranında artması da açığın düşük düzeyde gerçekleşmesinde etkili olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Haziran ayında tüketici enflasyonu, beklentilerin hafif üzerinde gelirken ilk kez yıllık bazda hedefle uyumlu patikanın altında kalmıştır. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Haziran ayında TÜFE %0.11 oranında artarken, ÜFE %0.94 oranında yükselmiştir. Baz yılı etkisiyle yıllık bazda enflasyon TÜFE’de %5.24’ten %5.73’e, ÜFE’de ise -%2.46’dan -%1.86’ya artış kaydetmiştir. TCMB Para Piyasası Kurulu Mayıs ayı toplantısında faizleri tahminlerin üzerinde 50 baz puan indirerek %8.75 seviyesine düşürmüştür.

2009 yılının ikinci çeyreğinde İMKB Ulusal-100 Endeksi, küresel borsalarda gözlenen toparlanma hareketine paralel bir gelişim göstermiştir. Nisan ayı başlarında 26 bin seviyesinde olan endeks, sürekli yükselerek ilk yarıyı 37 binlerde tamamlamıştır. Merkez Bankası’nın faiz indirimlerine devam etmesi ve kurlarda devam eden gevşeme de borsanın yükselişinde etkili olmuştur.

2009 yılının ikinci çeyreğinde, artan küresel likidite ve azalan cari işlemler açığı sebebiyle döviz kurlarında gerileme gözlenmiştir. Dolar 1,67’lerden 1,52’lere kadar gerilemesini dalgalı olarak sürdürmüştür. Dolar gerilerken Euro ise değerini korumuş; Euro/Dolar paritesinde artış gözlenmiştir. Nisan ayında 2,20 TL olan Euro, ay içinde 2,06’ya kadar geriledikten sonra yükselerek Haziran ayını 2,15 TL’den tamamlamıştır. Önümüzdeki dönemde Euro’nun Dolar’a göre güçlü olması beklenmektedir.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İMKB 100 ENDEKSİ



SERBEST PİYASA DOLAR



SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

SERBEST PİYASA EURO

**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER**

Colliers tarafından hazırlanan "İstanbul Ofis Piyasası 2009 – 1. Çeyrek" raporunda İstanbul'daki ofis piyasasının arz, talep ve boşluk oranları incelenmiştir. Yaşanan küresel mali kriz ofis piyasasını da etkilemiştir.

Rapora göre 2009'un ilk çeyreğinde 111.666 m² A sınıfı modern ofis alanının stoka eklenmesiyle İstanbul ofis piyasasında toplam ofis arzı 1,6 milyon m²'yi geçmiştir. Stoka eklenen bu ofis arzı Ümraniye (66.666 m²) ve Havaalanı (45.000 m²) bölgelerinde yer almaktadır. Önümüzdeki 2–3 sene içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan çoğu proje ise Şişli, Levent, Kozyatağı ve Ümraniye bölgelerinde bulunmaktadır. Ancak raporda 2009'da tamamlanması planlanan pek çok projenin piyasa canlanana kadar ertelenebileceği öngörülmektedir.

2009'un ilk çeyreğinde İstanbul ofis piyasası talebinin yer değiştirme şeklinde gerçekleştiği vurgulanmıştır. Firmalar işgal ettikleri ofislerin bir kısmını boşaltmış ya da daha uygun kiraya sahip alternatifler için yeni ofis arayışına geçmeyi tercih etmişlerdir. Araştırmaya konu olan dönemde, İstanbul'da sadece 2 bölgenin pozitif emilime sahip olduğu belirtilmiştir. Bu bölgeler Anadolu yakasında Ümraniye ve Avrupa yakasında ise Havaalanı bölgesidir. Bu bölgelerdeki talebin artmasına son çeyrekte eklenen daha uygun kira fiyatları ve yüksek kaliteye sahip yeni ofis stokunun kiracılar tarafından tercih edilmesi sebep olmuştur.

Küresel kriz ve Türkiye ekonomisine olan yavaşlama etkileriyle beraber İstanbul ofis piyasasındaki boşluk oranlarında artış meydana gelmiştir. A sınıfı ofis piyasasındaki boşluk oranı 2008'in sonunda yüzde 4.87 iken, 2009'un ilk çeyreğinde yüzde 11.85'e çıkmıştır. Raporda, boşluk

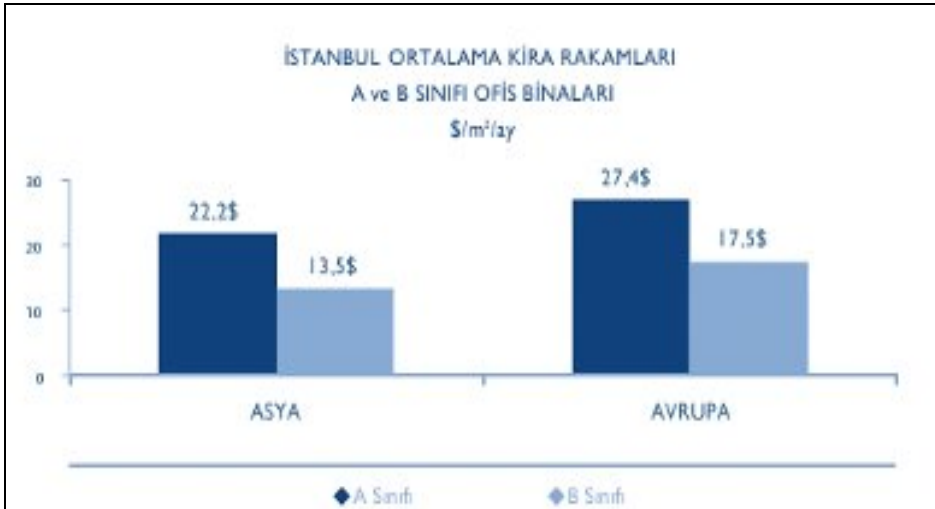
**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

oranlarının, 2009'da ve 2010'da artmaya devam ederek yüzde 15'i geçeceği ve 2009 yılının geri kalan bölümünde mal sahibinden kiracı piyasasına kayış olacağı öngörülmektedir.



İstanbul'daki ofis kiralari 2008'in son çeyreğinde yaklaşık olarak 30\$/m²/ay gibi bir fiyatla zirve yaptıktan sonra, 2009'un ilk çeyreğinde İstanbul'daki A sınıfı ofisler için istenen ortalama kira rakamı 25,7\$/m²/ay'a düşmüştür.

Asya yakasındaki kiralari hemen hemen sabit kalırken, Avrupa yakasında istenen kira rakamlarında önemli düşüşler yaşanmıştır. İstlenen ortalama kira rakamındaki artış sadece Şişli'de B sınıfı ofislerde gözlemlenmiştir.



Raporda, istenen ortalama kira rakamlarında düşüşlerin devam etmesi ve mal sahiplerinin kaliteli kiracılar bulmak için verecekleri uygun koşullu kiralama şartları sebebiyle ortalama kira rakamlarında da bir düşüş meydana geleceği öngörülmektedir.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Alışveriş merkezleri, üçte biri yabancı kaynaklardan (10 milyar \$) olmak üzere 30 milyar doları aşan yatırım, 350 bin kişilik istihdam ve organize perakende sektöründe artan payı ile Türkiye'nin en önemli sektörlerinden biri haline gelmiştir. Büyümenin ardından 2009 yılı, alışveriş merkezleri ve organize perakende sektörü için bir sindirim dönemi olacaktır. Talepte yaşanan daralma nitelikli ve niteliksiz projelerin birbirinden ayrılmasını, hedef kitle talebi ile uyumlu şekilde tasarlanan alışveriş merkezi projelerinin ayakta kalmasını, böylece pazarın daha tanımlı ve nitelikli hale gelmesini sağlayacaktır.

Nitekim kriz ve azalan ciolar nedeniyle zor durumda olan alışveriş merkezlerini ayakta tutabilmek amacı ile kiralarını ödemekte zorluk yaşayan kiracılar için kiralarda ve ortak alan giderlerinde indirim, belirli bir dönem için kira almama, ciro kirası üzerinden yapılan yardımlar, reklam ve tanıtım yardımları ve kira ödemelerinde kur sabitlemeleri gündeme gelmiştir. 2008'in son çeyreğinde tüketici güven endeksinin tüm dünyada yara almasıyla ciolar da tüketici güven endeksine bağlı olarak düşmüş, ancak son dönemde yavaş yavaş toparlanmaya başlamıştır. Fakat yinede bu yardımların ekonomik duruma bağlı olarak 2009 yılında da devam etmesi beklenmektedir.

AVM'ler için ilk kez, AVM sektörünün genel durumunu ve sektördeki değişim ve eğilimlerin izlenmesine olanak sağlaması amacı ile Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortak proje olarak AVM Endeksi oluşturulmuştur. Bu endeks İstanbul'dan 16, Anadolu'dan 21 olmak üzere toplam 37 AVM'nin katılımıyla oluşturulmuştur. Bu AVM'lerden 11'i 40.000 metrekarenin üzerinde kiralanabilir alana sahiptir. Endekse katılan alışveriş merkezleri, 1,4 milyon m² ile tüm AVM'lerin 1/3'ünü temsil etmektedir. 2009 Ocak ayı 100 olarak alınan endekste, 2008 yılı Ocak ayından 2009 yılı Mart ayına kadar olan süredeki aylık ziyaret sayısı, ciro ve istihdam verileri yer almaktadır.

AVM endeksinin ortaya koyduğu Mayıs ayı verilerine göre, Mayıs ayı cioları geçen yıla oranla %2, bir önceki Nisan ayına göre ise %5 artmıştır. İstanbul'daki AVM'lerde ciro artışları ise; Anadolu AVM ciolarına göre Nisan ayında geçen yılın aynı dönemine göre %10 artmıştır. Endeks verilerine göre son 1 yılda AVM'ler toplam olarak 1 milyon m² büyüyerek 4,9 milyon m² alana ulaşmıştır. AVM'lerin aylık ziyaretçi sayısı ise Mart 2009'da geçen yılki 54 milyon seviyesinden 67 milyon kişiye yükselmiştir. AVM endeksi sonuçlarına göre, alışveriş merkezlerinin organize perakende sektörü içerisindeki payı giderek artmaktadır. 2008 yılında gerçekleşen 16 milyar TL'lik ciro, sektörün ulaştığı büyüklük açısından önem arz etmektedir. 2009 yılı kolay olmasa da ciolar ve ziyaretçi açısından artış beklenmektedir.

Piyasalardaki iyimserlik havası ciolara olumlu yansımaktadır. AVM'lerde 2009 yılı toplam ciro hedefi 20 milyar TL, hedeflenen ziyaretçi sayısı ise 1 milyardır. 2009 yılının ilk 4 ayının rakamları bu hedefin tutturulacağını teyit eder niteliktedir.

Konut ise daha çok gelecek güvencesi ve önemli bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Bu nedenle, konut talebi kentleşme oranındaki artış, nüfus artışı, hane halkı sayısındaki azalma

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

eğilimi gibi demografik değişkenlerin yanı sıra, piyasada arz edilen konutun fiyatından, ülkedeki gelir dağılımına, tüketici eğilimlerine kadar pek çok olgudan etkilenmektedir.

TÜİK verilerine göre 2009 yılı ilk çeyreğinde Türkiye genelinde 108 bin 861 adet konut satılmıştır. Bu sayı geçen yılın ilk çeyreğinde satılan konut sayısına göre %2,9'luk bir düşüş göstermektedir. TÜİK verileri geçen yılın ilk çeyreğinde satılan konut sayısını 112 bin 168 olarak vermiştir.

Üç büyük şehirde satılan konut sayısı ise Türkiye geneline göre daha fazla düşüş göstermiştir. İstanbul'da satılan konut sayısında %11,3, Ankara'da %7,4 ve İzmir'de ise %8,4'lük düşüş yaşanmıştır.

Türkiye genelinde görülen düşüşün üç büyük şehirde yaşanan düşüşe göre daha düşük olmasının sebebi, Gaziantep, Adıyaman, Kilis, Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova'daki konut satışlarında görülen artıştan kaynaklanmaktadır. Gaziantep, Adıyaman, Kilis bölgesindeki artış %41,1'i, Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova bölgesindeki artış ise %37,2'yi bulmaktadır.

2007 yılı ortalarından beri durgunluk yaşayan konut sektöründe iç piyasanın canlandırılması amacı ile açıklanan harç indirimi 30 Haziran 2009 tarihinde, 150 m²'den büyük konutların teslimindeki indirimli KDV oranı ise 15 Haziran 2009'da sona ermiştir. Fakat konut sektöründe KDV indirimi beklenen etkiyi yapmamıştır. Lüks konut konseptinde olan, dolayısıyla alıcısı sınırlı olan konutlar için geçerli olan bu vergi indirimi piyasada istenen hareketi sağlayamamıştır. Bunun sebebi konut stokunun yüzde 95'inin 150 m²'nin altındaki konutlardan oluşmasıdır. Ayrıca halen devam eden projelerin tapu ve faturaları, daire tesliminde yapılacağı için üç aylık dönemdeki vergi indirimi bu daireleri kapsamamıştır.

EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN ŞİRKETE ETKİLERİ

Ekonomide ve sektörde yaşanan gelişmeler, açıklanan teşvik paketleri, düşen gayrimenkul fiyatları, özellikle faiz oranlarındaki hızlı gerileme ve alternatif yatırım araçlarının düşen getirileri, gayrimenkul sektöründe bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Bu durum, portföyümüzde yer alan Güzelşehir Projesi'ndeki villalara olan talebi artırmıştır. Özellikle net 150 m²'den büyük konutların KDV oranının %18'den %8'e düşmesi ve harçlarda yapılan indirim gayrimenkul almak isteyenlerin maliyetlerini azaltması sebebiyle portföyümüzdeki villalar alıcılar için daha da cazip hale gelmiş ve 2009 yılının ikinci çeyreğinde 5 adet villa satılmıştır.

Krizin perakende sektörüne olan olumsuz etkisi ve mevcut AVM'lerde yaşanan sorunlar, portföyümüzde bulunan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin açılışını geciktirmektedir. Satışların az olmasından endişe duyan kiracılar, yaptıkları yatırımlarda daha dikkatli davranmakta ve ekonomideki gelişmeleri takip ederek beklemeyi tercih etmektedirler. Halen Güzelşehir Projesi'nin kiralama/pazarlama/planlama çalışmaları ve potansiyel kiracılarla görüşmeler sürdürülmektedir. Bu konuda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. şirketimiz adına işlemleri yürütmektedir.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2007 yılının ikinci yarısında ABD'deki mortgage piyasasında ortaya çıkan kriz, bir yıl sonra, Eylül 2008'de, Lehman Brothers'ın batmasından sonra bütün dünyayı etkisi altına alarak küresel bir boyut kazanmıştır. Finansal piyasalardaki kriz reel ekonomilere yansımış, dünya ticaretinde keskin bir düşüşe yol açmış ve dünya ülkelerinin çoğunun resesyona girmesine sebep olmuştur. Geçen yılın sonlarında yaşanan bu kötü hava, aradan geçen altı ayda yavaş yavaş yatışırken Şubat ve Mart aylarındaki veriler dibi gördüğümüzü işaret etmiş ve 2009 yılının ikinci çeyreğinde resesyondan çıkışa ilişkin umutlar yükselmiştir.

FED ekonomik görünümün halen zayıf olduğunu kabul etmekle birlikte ekonomik istikrara yönelik işaretlerin gelmeye başladığını belirtmiştir. Ekonomik düşüşün yavaşladığı ve hane halkı harcamalarının istikrar işaretleri verdiği vurgulanmıştır. Böylece Amerika'dan ilk kez umut veren bir açıklama gelmiştir.

Küresel bazda ABD'den gelen toparlanma sinyalleri, petrol fiyatlarındaki artış, Türkiye ekonomisi bağlamında ise özellikle sanayi üretimindeki düşüşün Mart ayında hız kesmesi ve kapasite kullanım oranının önceki aylara göre yavaş yavaş yükseliş göstermesi 'dipten dönüş' senaryosunun kabul görmeye başlamasını sağlamıştır.

Türkiye, küresel finansal krizden gelişmiş piyasalara oranla daha az etkilenmiş olsa da, dünya genelindeki olumsuz ekonomik gelişmelerden payına düşeni almıştır. Türkiye'deki kimi yabancı yatırımcılar daha az riskli gelişmiş piyasalara dönerken, kimi de "bekle ve gör" stratejisini izlemiştir. Ancak bazı yatırımcılar da Türkiye gibi gelişmekte olan bir pazara güvenmeye devam etmektedir. Bu dönemde Türkiye'nin görünürlüğünü kaybetmemesi, kriz sonrasında doğru ve cazip seçeneklerden biri olarak gündeme gelmesinin, yatırımların artmasının ön şartıdır.

Uluslararası Kalkınma Yönetimi Enstitüsü (IMD) tarafından yayımlanan "Dünya Rekabet Edebilirlik Yılı 2009", Türkiye'nin krize karşı koyma konusunda birçok Avrupa Birliği ülkesinden daha iyi durumda olduğunu göstermiştir. Ülkelerin ekonomik krizin üstesinden gelme kapasiteleri ve yakın gelecekte rekabet düzeylerini artırma olasılıklarının bir analizi niteliğinde olan stres testinde Türkiye, ABD ve Güney Kore'nin hemen ardından 30. sırada yer almıştır. Türkiye, rekabet edebilirlik sıralamasında ise 16 AB üyesi ülkesini geride bırakarak geçen yıl verilerine göre bir basamak yükselerek 47. olmuştur.

İnşaat sektörü uluslararası rekabet edilebilirlik anlamında Türkiye'nin büyüme sürecini yükselten kilit sektörlerden biridir. Sektör, hem istihdamı önemli ölçüde artırmakta hem de Gayri Safi Milli Hâsıla'ya %6 katkı sağlamaktadır. TÜİK'in açıkladığı büyüme verilerine göre GSYİH yılın ilk çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre %13,8 gerilemiştir. Üretim tarafına baktığımızda bu gerilemeye 2009 yılının ilk çeyreğinde olumlu katkı yapan kalemlerden biri konut sahipliği (0,2 puan) olurken, olumsuz katkı yapan kalemlerden biri ise 2009 ilk çeyreğinde %18,9 küçülme

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

gösteren inşaat sektörü olmuştur. Yurt içi ve yurt dışı talepteki gerileme ekonomik hayatın her alanını olumsuz etkilerken, inşaat sektörü 5 çeyrektir arka arkaya gerilemektedir.

30 Haziran 2009 itibariyle İMKB'de işlem gören 14 adet halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır: Akmerkez, Alarko, Atakule, Doğu GE, EGS, İş, NuroI, Pera, Özderici, Sağlam, Sinpaş, Vakıf, Yapı Kredi Koray ve Y&Y GYO. Bu şirketlerin toplam 31.03.2009 itibariyle portföy değeri 4,6 milyar dolar, net aktif değeri 4,2 milyar dolar ve piyasa değeri ise 1,4 milyar dolardır. Gelişmiş ülkelerdeki GYO pazarlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizdeki sektör göreceli olarak küçük kalmakta ve önemli bir gelişme potansiyeline işaret etmektedir.

Halka açık 14 GYO'nun krizin en ağır yaşandığı Eylül 2008 – Mart 2009 döneminde toplam portföylerinin net aktif değeri 4 milyar 134 milyon TL'den 4 milyar 280 milyon TL'ye yükselerek %3,5 artış göstermiştir. GYO şirketlerinin net aktif değerlerinde erime yaşanmaması, faizlerde yaşanan düşüşün yarattığı talep beklentisine bağlanmaktadır.

2009 yılında Şirket olarak, portföyümüzdeki Güzelşehir Projesi'ndeki villaların satışına devam ederken, yine aynı projede yer alan alışveriş merkezinin kiraya verilerek değerlendirilmesini planlıyoruz. Tekirdağ Barbaros'taki 12.000 m² alana sahip arsanın değerlendirilmesi için de çalışmalara başlamayı hedefliyoruz.

Şirketimiz, Innovia Projesi kapsamında Esenyurt Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan 26 adet dairenin satış ihalesine katılarak, 11.12.2007 tarihinde 3.550.000 TL tutarla söz konusu daireleri portföyüne dahil etmiştir. Bu projedeki 26 dairenin 2009 yılı sonuna doğru inşaatının bitmesi ve teslim alınması sonrası satılması planlanmaktadır. Mevcut finansman imkânları ve piyasa şartları uygun olduğu dönemlerde yapılacak sermaye artırımlarıyla birlikte ortaklarımız olan Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes'in geliştirmeyi düşündükleri ticari gayrimenkul ve konut projelerini birer birer hayata geçirmeyi düşünüyoruz.

2009 senesinde yatırımcılarımıza gerek ciro, gerekse kârlılık yönünde tatminkâr sonuçlar sunacak şekilde, yatırımcımızı memnun edecek çalışmaların içinde olacağız. Her dönemde olduğu gibi, 2009 yılında da yatırımcımız ve ülkemiz açısından faydalı projeler geliştirmek, kâr sağlamak, bunlardan da toplumumuzu yararlandırmak temel amacımızdır.

Işık Gökkaya
Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**BÖLÜM D: MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ****BİLANÇO VE GELİR TABLOSU**

Şirketin mali tabloları Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UMS/UFRS) göre (Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri XI, No: 29 Tebliği'ne göre) hazırlanmaktadır. Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

**Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
VARLIKLAR	30.06.2009	31.12.2008
Dönen Varlıklar	13.726.855	13.520.465
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.957.512	1.814.758
Finansal Yatırımlar	1.137.415	0
Diğer Alacaklar	35.359	0
Stoklar	7.913.187	10.605.458
Diğer Dönen Varlıklar	2.683.382	1.100.249
(Ara Toplam)	13.726.855	13.520.465
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
Duran Varlıklar	9.927.537	10.720.458
Diğer Alacaklar	300	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.040.000	8.040.000
Maddi Duran Varlıklar	96.328	114.047
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.745	4.746
Diğer Duran Varlıklar	1.787.164	2.561.665
TOPLAM VARLIKLAR	23.654.392	24.240.923

“Nakit ve Nakit Benzerleri”, kasadaki nakit ve bankalardaki vadesiz mevduatı içermektedir. “Finansal Yatırımlar”, B tipi likit yatırım fonlarından; “Kısa Vadeli Diğer Alacaklar” hesabı ise stopaj alacağından oluşmaktadır. “Stoklar” hesabında, Güzelşehir Projesi’ndeki 13 adet villa ve Esenyurt’taki Innovia Projesi’nden 26 adet daire yarı mamulleriyle bunlar için ödenen sipariş avansları bulunmaktadır. “Diğer Dönen Varlıklar” tutarı, ilişkili taraflara verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, peşin ödenen giderler ve verilen avanslardır. “Uzun Vadeli Diğer Alacaklar” hesabı kasa depozitosunu içermektedir. “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” hesabında Tekirdağ, Barbaros’taki arsa ve Güzelşehir Projesi’ndeki 5.000 m²’lik alışveriş merkezi tutulmaktadır. “Maddi Duran Varlıklar”, taşıtlar, döşeme ve demirbaşlar ile ofis özel maliyetlerinden oluşmaktadır. “Maddi Olmayan Duran Varlıklar”, haklardan müteşekkildir. “Diğer Duran Varlıklar” tutarı, uzun vadeli devreden KDV ve uzun vadeli peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORUY VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
	30.06.2009	31.12.2008
KAYNAKLAR	30.06.2009	31.12.2008
Kısa Vadeli Yükümlülükler	106.831	59.480
Ticari Borçlar	68.011	18.068
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.820	41.412
(Ara Toplam)	106.831	59.480
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	31.776	27.548
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	31.776	27.548
ÖZKAYNAKLAR	23.515.785	24.153.895
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	23.515.785	24.153.895
Ödenmiş Sermaye	33.162.530	33.162.530
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Değer Artış Fonları	10.420.617	10.420.617
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(19.431.828)	(17.281.214)
Net Dönem Karı / Zararı	(638.110)	(2.150.614)
Azınlık Payları	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	23.654.392	24.240.923

Şirketin finansal borcu bulunmamaktadır. “*Ticari Borçlar*”, şirketin rutin faaliyetlerinden kaynaklanan tutarlardır. “*Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler*” hesabı, ödenecek vergi ve fonlardan oluşmaktadır. “*Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar*”, personelin kıdem tazminatlarıdır.

Şirket, 19 Mart 2009 tarihinde yaptığı Olağan Genel Kurul toplantısında aldığı kararla, 2008 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımını yapılmayacağına, 2.150.614 TL olan 2008 mali yılı zararınının, “*Geçmiş Yıllar Zararları*” hesabına aktarılmasına karar vermiştir. 2009 yılı ikinci çeyreğindeki zarar ise 638.110 TL'dir.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORUY VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2009 VE 30 HAZİRAN 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den			
	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	01.01.09 – 30.06.09	01.04.09 – 30.06.09	01.01.08 – 30.06.08	01.04.08 – 30.06.08
Satış Gelirleri	3.114.438	2.026.852	381.356	381.356
Satışların Maliyeti (-)	(2.692.270)	(1.698.302)	(333.591)	(333.591)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	422.168	328.550	47.765	47.765
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0	0	0	0
BRÜT KAR / ZARAR	422.168	328.550	47.765	47.765
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(113.608)	(67.019)	(31.430)	(31.430)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.020.449)	(473.830)	(1.160.371)	(623.529)
Diğer Faaliyet Gelirleri	230	0	14.511	14.511
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	0	0	0	0
FAALİYET KARI / ZARARI	(711.659)	(212.299)	(1.129.525)	(592.683)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	256.331	40.207	365.535	116.260
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(182.782)	(182.782)	(143.490)	(93.727)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI	(638.110)	(354.874)	(907.480)	(570.150)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / Gideri	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI	(638.110)	(354.874)	(907.480)	(570.150)
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0	0	0
DÖNEM KARI / ZARARI	(638.110)	(354.874)	(907.480)	(570.150)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	0	0	0	0
Dönem Karı / Zararının Dağılımı				
Azınlık Payları	0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları	(638.110)	(354.874)	(907.480)	(570.150)
Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,00019)	(0,00011)	(0,00027)	(0,00017)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,00019)	(0,00011)	(0,00027)	(0,00017)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,00019)	(0,00011)	(0,00027)	(0,00017)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç (TL)	(0,00019)	(0,00011)	(0,00027)	(0,00017)

2009 yılı ilk yarısında Güzelşehir Projesi'nden 8 adet, 2008 yılında ise 2 adet villa satılmıştır. Gelir tablosundaki "Diğer Faaliyet Gelirleri" hesabında, maddi duran varlık satış karları bulunmaktadır. "Finansal Gelirler", kambiyo karları, faiz gelirleri ve menkul kıymet satış karlarından oluşmaktadır. "Finansal Giderler", kambiyo zararları ve faiz giderleridir.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı kanunun 15. maddesi gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

FİNANSAL ANALİZ

RASYOLAR	Formül	Oran
LİKİDİTE RASYOLARI		
Cari Oran	Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar	128,5
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar	29,3
BORÇLANMA RASYOLARI		
Kaldıraç Oranı	Toplam Borçlar / Aktif Toplamı	0,6
Borçlanma Oranı	Toplam Borçlar / Öz Kaynaklar	0,6
KARLILIK RASYOLARI		
Aktif Karlılığı	Dönem Karı / Aktif Toplamı	-2,7
Öz kaynak Karlılığı	Dönem Karı / Öz kaynaklar	-2,7
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Satış Gelirleri	13,6
Net Kar Marjı	Dönem Karı / Satış Gelirleri	-20,5

2009 yılı ikinci çeyrek mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Likidite oranı 29,3'tür, bir başka deyişle, kısa vadede nakde dönüşebilecek dönen varlıkların kısa vadeli borçları çok rahat karşılayabileceği görülmektedir. Ayrıca, finansal yapı içinde işletme borçlarının öz kaynağa oranının 0,6 olması şirketin borç riskinin çok az olduğunu göstermektedir. Küresel kriz ortamında şirketimiz yeterli likidite ve minimum borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Brüt Kar Marjı 2009 yılı ilk çeyrek için %13,6 olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde zarar edildiğinden diğer karlılık rasyoları negatiftir.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**BÖLÜM E: PORTFÖY TABLOSU VE DAĞILIMI**

30.06.2009 itibariyle Şirket portföyünde, Tekirdağ-Barbaros'ta 12.000 m²'lik bir arsa, İstanbul-Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan 843 villalık Güzelşehir Projesi'nde 13 adet villa ile 5.000 m² alışveriş merkezi ile İstanbul-Büyükçekmece-Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 26 adet daire bulunmaktadır.

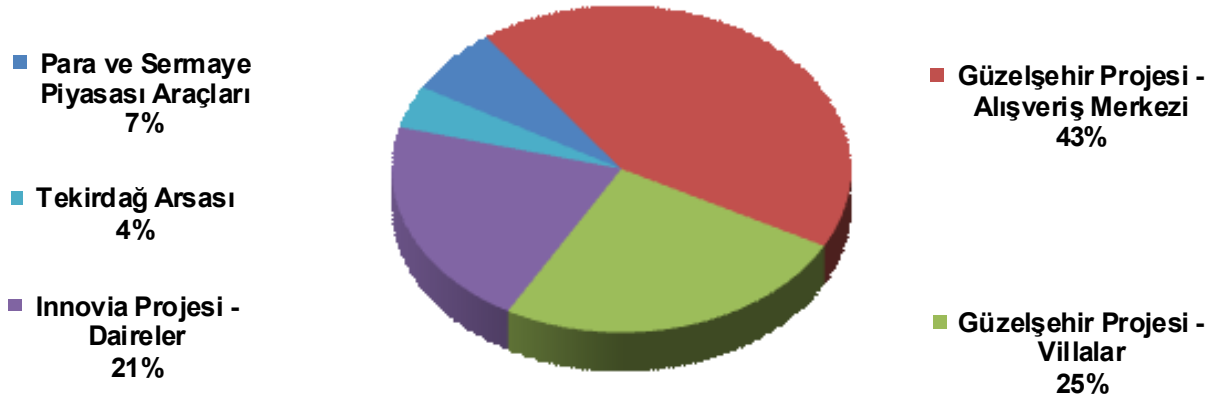
Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı haklar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Portföy Değerine Oranı
Arsalar ve Araziler				720.000	% 4
Tekirdağ Arsası	Tekirdağ/Barbaros'ta Tavanlıçeşme Mevkii, 5 pafta 4972 no'lu parselde 12.000 m ² arsa	26.11.08	720.000	720.000	% 4
Binalar				0	% 0
Diğer Gayrimenkuller				0	% 0
Gayrimenkul Projeleri				15.233.188	% 89
Güzelşehir Projesi - Villalar	İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan 843 villalık Güzelşehir Projesi'nden 13 adet villa	26.11.08	4.685.000	4.340.986	%25
Güzelşehir Projesi – Alışveriş Merkezi	İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan 843 villalık Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezi'nde 5.000 m ² işyeri	26.11.08	7.320.000	7.320.000	%43
Innovia Projesi - Daireler	İstanbul / Büyükçekmece Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 26 adet daire	26.11.08	5.125.000	3.572.202	%21
Gayrimenkule Dayalı Haklar				0	% 0
GAYRİMENKULLER TOPLAMI				15.953.188	% 93
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				1.137.415	% 7
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				17.090.603	% 100
Hazır Değerler				1.957.512	
Alacaklar				0	
Diğer Aktifler				4.606.277	
Borçlar				138.609	
NET AKTİF DEĞER				23.515.783	
Pay Sayısı (100 adet)				33.162.530	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)				0,71	
Ortaklık Hisse Senedinin İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Fiyatı				0,64	

Yukarıdaki tablo, özet Portföy Tablosu'dur, detaylı tablo www.imkb.gov.tr/sirkethaberleri.htm adresinde mevcuttur.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

30.06.2009 tarihli portföy tablosu, 30.06.2009 tarihli Seri XI, No:29 geçici (UMS) bilanço ve gelir tablosu verileri kullanılarak hazırlanmıştır. Tutarlar KDV hariç olarak Türk Lirası cinsindedir. Tabloda gayrimenkullerin ve gayrimenkul projelerinin KDV hariç değerleri bildirilmiştir. 30.06.2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan portföy tablosunun dipnotlarında, Tekirdağ arsası ve Güzelşehir Projesi için KDV oranı %18, Innovia Projesi için KDV oranı %1'dir.

Tekirdağ Barbaros'taki 12.000 m² arsa, Trakya'da bir konut projesi geliştirilmek amacıyla portföye alınmıştır. Arsanın mevcut imar durumuna göre 6.750 m² inşaat hakkı bulunmaktadır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26.11.2008 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 849.600 TL'dir. Tekirdağ'daki arsanın değerlendirme raporunda bildirilen (KDV Hariç) değeri (720.000 TL), alış bedelinden (888.744 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (pazar değeri) kullanılmış, ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

**Y & Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30.06.2009 PORTFÖY DAĞILIMI**

Portföyde Güzelşehir Proje'sinden 27 adet villa bulunmakta iken, on dört adet villa tamamen satılmıştır. 26.11.2008 tarihli Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 13 adet villanın tamamlanmaları halinde bugünkü toplam pazar değeri %18 KDV dahil 5.528.300 TL'dir. Aynı raporda, villaların mevcut durumuyla toplam pazar değeri KDV hariç 4.230.000 TL olarak bildirilmiştir.

Güzelşehir Proje'sindeki 8.040 m²'lik alışveriş merkezindeki 5.000 m²'lik kısmın alımı için 23.12.2005 tarihinde Konak İnşaat Proje Taahhüt Ticaret Turizm Ltd. Şti. ile KDV dahil 8.800.000 TL bedelle satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Noter ve tapu masrafları olarak ayrıca 62.796 TL, sigorta bedeli olarak 5.706 TL ve emlak vergisi olarak 2.316 TL ödenmiştir. Alışveriş merkezi'nin "Alış Maliyeti", sözleşme bedeli içindeki %18 KDV düşülerek hesaplanmıştır.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

26.11.2008 tarihli Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki alışveriş merkezinin 5.000 m²'lik kısmının tamamlanması halinde bugünkü Pazar değeri %18 KDV dahil 8.637.600 TL'dir. Aynı raporda, AVM'deki söz konusu işyerlerinin mevcut durumuyla pazar değeri KDV hariç 4.820.000 TL olarak bildirilmiştir.

Güzelşehir Projesi'ndeki AVM'nin değerlendirme raporunda bildirilen değeri (7.320.000-TL), alış bedelinden (7.528.445-TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (pazar değeri) kullanılmış, ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

26.11.2008 tarihli Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 26 adet dairenin yapımının tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri %1 KDV dahil 6.047.500 TL'dir. Aynı raporda, söz konusu dairelerin mevcut durumuyla toplam pazar değeri KDV hariç 3.845.000 TL olarak bildirilmiştir.

"Diğer Aktifler" hesabı, Diğer Dönen Varlıklar (2.718.742 TL), Diğer Duran Varlıklar (1.787.464 TL), Maddi Duran Varlıklar (96.327 TL), Maddi Olmayan Duran Varlıklar (3.744 TL) hesaplarından oluşmaktadır.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR****GÜZELŞEHİR PROJESİ - VİLLALAR & ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

Güzelşehir Projesi, İstanbul'un batı Marmara şeridinde, Büyükçekmece İlçesi'nde, E-5 karayolu üzerinde, Kumburgaz ile Mimarsinan arasında, Güzelce mevkiinde yer almaktadır. Deniz kıyısından yaklaşık 500 metre uzaklıkta olan 555.000 m² alana sahip arsa üzerinde inşa edilmekte olan panoramik deniz manzaralı projede değişik büyüklük ve mimarilerde 843 adet "town-house" bulunmaktadır. Güzelşehir Projesi, teknolojinin tüm gereksinimlerini karşılayacak her türlü sosyal imkâna sahip modern bir şehir görünümünde geliştirilmektedir.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak inşa edilen proje, insanların büyük şehir problemlerinden uzaklaşmak istemesi ve 1999 yılındaki depremin etkisiyle bir veya iki katlı evlere olan talebin artması göz önünde bulundurularak geliştirilmiştir. Projede, kapalı spor salonu, 4 adet yüzme havuzu ve çocuk havuzları, yazlık ve kışlık kafeteryalar, yürüyüş ve koşu parkuru, halı saha, park alanları, alışveriş merkezi, sağlık merkezi, kreş ve anaokulu, ilköğretim okulu olmak üzere çeşitli sosyal aktiviteler yer almaktadır.

Konak İnşaat tarafından inşa edilen Güzelşehir Projesi 2 etap olarak planlanmıştır. 1. etapta 340 villa, 2. etapta 335 adet villa bulunmaktadır. Ayrıca, 2 etaba ilave olarak 27.000 m² arsa alanına sahip 3. etap inşaatı projelendirilmiş olup, bu etapdaki villa adedi 168 olarak planlanmıştır. Hâlihazırda villaların inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %93 civarındadır. 1. etapta yer alan villalar tamamlanmış ve anahtar teslimi yapılmıştır. Projedeki 2. etap villaların teslimi ise devam etmektedir. 3. etapta ise betonarme karkas imalatı başlamış ve inşaat temel işleri sürmektedir.

Y&Y GYO, 28 Ocak 2005 tarihinde imzaladığı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesiyle KDV dahil 13.000.000-TL bedelle Lale ve Sümbül tipi 35 adet villayı portföyüne dahil etmiştir. Güzelşehir alışveriş merkezi portföye alınırken, 23 Aralık 2005'te yapılan ek protokol ile sözleşme bedeli KDV dahil 10.142.000 TL olarak revize edilmiş ve villa adedi 27 olarak değiştirilmiştir. 30 Kasım 2006 tarihi itibarıyla villaların tapu devirleri yapılmıştır. Şirket, 2006'da 2 adet, 2007'de 2 adet, 2008'de 2 adet, 1 Ocak - 30 Haziran 2009 döneminde ise 8 adet villa satışı gerçekleştirmiştir. 30.06.2009 itibarıyla bu projeden toplam 14 adet villa satılmış ve portföydeki villa sayısı 13'e düşmüştür.

Güzelşehir Projesi dahilindeki alışveriş merkezi brüt olarak toplam 8.040 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezinden brüt 5.000 m² iş yerinin alımı için 23.12.2005 tarihinde Konak İnşaat Proje Taahhüt Ticaret Turizm Ltd. Şti. ile KDV dahil 8.800.000 TL bedelle satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Hâlihazırda alışveriş merkezinin inşaatı %75 seviyesinde tamamlanmıştır. Dış cephe tamamlanmış, iç bölümdeki ince inşaat işleri ise devam etmektedir.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Güzelşehir Projesi içinde yer alan alışveriş merkezindeki 5.000 m² ticari alanın geliştirilmesi, pazarlanması, kiralanması ve işletilmesi için, 1 Ağustos 2008 tarihinde YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Halen potansiyel kiracılarla görüşmeler devam etmekte, ana kiracılarla sözleşmeler neticelenmek üzeredir. Söz konusu AVM'nin açılışının 2009 yaz-sonbahar sezonuna yetiştirilmesi için çalışmalar devam etmektedir. Açılışla birlikte bu gayrimenkulden aylık olarak düzenli kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

INNOVIA PROJESİ - DAİRELER

Innovia Projesi İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Beldesi, Mehterçeşme Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Konumu, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı, kentsel rantın hızlı bir şekilde arttığı, gelişmekte olan bir bölgede yer almasının yanı sıra, büyük ölçekli konut projelerinin bu bölgede hızla devam etmesi ve bölgenin ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. 3 etap olarak planlanan yaklaşık 8.000 konutluk Innovia Projesi'nin 1. Etap'ı tek parsel üzerinde yer almaktadır. Parselin yüzölçümü 58.240 m², toplam inşaat alanı ise 139.328 m²'dir. Proje, 7 adet ikiz (toplam 14 adet) konut bloğu, 1 adet sosyal bina ile 6 adet kafe içermektedir. Konut blokları kareye yakın, sosyal bina ise dikdörtgen biçiminde bir geometrik yapıya sahiptir. Konut blokları ikiz nizamda, sosyal bina ise ayrı k nizamda inşa edileceklerdir. Otopark bloğu ise yer altında konut bloklarının ve bahçe peyzajının altına inşa edilecektir. Sosyal bina, fitness center, açık yüzme havuzu, kapalı ve açık basket sahası, açık oyun sahaları, bowling salonu, yürüyüş yolları ve yapay gölet gibi aktiviteler mevcuttur. Projenin inşaatına Ağustos 2007 tarihinde başlanılmıştır. Hâlihazırda 1. etap dairelerin inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %85 civarındadır. Mayıs ayında inşaatı başlayan 2. etap ise %10 seviyelerinde tamamlanmıştır. Sitenin hafriyat işleri ve bazı blokların temel ve normal kat imalât işleri devam etmekte olup, sosyal tesis binası ve giriş binası ise tamamlanmıştır. 1. Etap planlanan teslim tarihi 1 Mart ila 30 Eylül 2009 tarihleri arasındadır.

Y&Y GYO, 11 Aralık 2007 tarihinde Innovia 1.etapta Esenyurt Belediyesi'ne ait olan daireler için açılan ihaleye katılarak 26 adet daireyi anahtar teslim koşullarıyla satın almış olup tapu devri ve ödemeler 28 Aralık 2007 tarihinde gerçekleşmiştir.

TEKİRDAĞ ARSASI

Tekirdağ / Barbaros'ta konumlanan 12.000 m²'lik arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek amacıyla 2004 yılı Aralık ayında portföye dahil edilmiştir. Trakya'nın her geçen gün İstanbul'a yaklaşması ve Balkanlar'da yaşayan Türklerin Trakya'da konut talebini arttırması sebebiyle bölgede yeni bir konut projesi geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Panoramik deniz manzarasına sahip olan arsa, altyapısının kısmen tamamlanmış olduğu ve planlı olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Ayrıca, ulaşım kolaylığı ve çevredeki düzgün yapılaşma ile cazip bir konut alanıdır.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****BÖLÜM G: İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketin iştiraki, bağlı ortaklığı veya şubesi bulunmamaktadır.

**BÖLÜM H: PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN
ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, EKSPERTİZ ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ VE
SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirket, ekspertiz hizmetleri kapsamında “*Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*” ve “*Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*”den muhtelif tarihlerde değerlendirme hizmetleri almaktadır. Söz konusu hizmet karşılığında değerlendirme şirketine yapılan ekspertiz mahiyetine göre anlaşma mukabili ücret ödenmektedir.

Şirket, “*İş Portföy Yönetimi A.Ş.*” ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesi uyarınca 18.03.2005 tarihinde aylık 500 USD+BSMV bedelle “*Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi*” imzalamış, sonrasında sözleşme süresi uzatılmıştır. Bu doğrultuda İş Portföy Yönetimi A.Ş. sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili diğer konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. Şirket yatırım kararı alırken İş Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmamak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri “*İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.*”den alınmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesi 16.02.2007 tarihinde yenilenmiştir. “*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.*” ile 05.03.2007 tarihinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. 2009 yılı için aracılık ücreti 2.500 Euro+BSMV olarak belirlenmiştir.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 19 Mart 2009 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak “*Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton International)*” seçilmiş ve söz konusu firma ile 2009 yılı için yıllık 10.000 USD +masraflar +KDV bedelle 20.03.2009 tarihinde bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır. Tam tasdik denetimi kapsamında “*İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.*” ile 31.01.2007 tarihinde yıllık 9.648 TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalanmış ve bu sözleşme 2008 yılı için 11.210 TL+KDV, 2009 yılı için 12.000 TL+KDV ücret karşılığı geçerliliğini korumuştur.

Saha Kurumsal Yönetim A.Ş. ile 13.02.2009 tarihinde 20.000 TL+KDV bedelle Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Güzelşehir Projesi içinde yer alan alışveriş merkezindeki 5.000 m² ticari alanın geliştirilmesi, pazarlanması, kiralanması ve işletilmesi için, 1 Ağustos 2008 tarihinde YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile 1 Ağustos 2008 - 31 Temmuz 2009 tarihlerini kapsayan aylık 3.000 Euro+KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır.

Şirket, proje geliştirme ve portföydeki projelerin değerlendirilmesi hususunda “*T ve K İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.*”den muhtelif tarihlerde danışmanlık hizmetleri almıştır.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

BÖLÜM I: HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Nisan – Haziran 2009 döneminde İMKB Ulusal 100 endeksi küresel borsalarda gözlenen toparlanma hareketine paralel bir gelişim göstermiş, Nisan ayı başlarında 26 bin seviyesinde olan endeks, sürekli yükselerek ilk yarıyı 37 binlerde tamamlamıştır Aynı dönemde Y&Y GYO hisse senetlerinde de benzer bir gelişim gözlenmiş, hisse fiyatı 0,43 seviyesinden 0,63'lere kadar yükselmiştir.

Y&Y GYO Hisse Senedi Performansı



Şirketin 30.06.2009 tarihli pay başı net aktif değeri 0,71 TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 0,64 TL'dir. Haziran sonu itibariyle Y&Y GYO hisseleri %10 oranında iskontoludur. 31.03.2009 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iskonto / prim oranları tabloda özetlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	31.03.2009 Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	31.03.2009 Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı (TL)	İskonto (-) Prim (+) Oranı
Akmerkez GYO	68,29	26,00	-62%
Alarko GYO	46,18	12,08	-74%
Atakule GYO	2,16	0,76	-65%
Doğuş GE GYO	1,72	0,49	-72%
EGS GYO	0,38	0,26	-32%
İş GYO	2,61	0,94	-64%
Nurol GYO	5,45	1,53	-72%
Özderici GYO	1,56	0,79	-49%
Pera GYO	1,04	0,25	-76%
Sağlam GYO	1,12	0,44	-61%
Sinpaş GYO	7,98	1,81	-77%
Vakıf GYO	4,86	1,23	-75%
Yapı Kredi Koray GYO	2,82	0,89	-68%
Y&Y GYO	0,72	0,42	-42%
ORTALAMA			-68%

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM J: HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

2009 yılı ikinci çeyreğinde (Bölüm H'de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
Konak İnşaat Proje Taahhüt Ltd. Şti.	87.508 TL+KDV	Güzelşehir Projesi villa satış komisyonu
T ve K İnşaat Taahhüt Ticaret A.Ş.	50.180 TL+KDV	Proje geliştirme ve var olan projelerin değerlendirilmesi hususunda danışmanlık bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	20.000 TL+KDV	Kurumsal yönetim derecelendirme bedeli
Süleyman Gazi Erçel	15.000 TL	Portföy geliştirme ve alternatif yatırım alanları çalışması bedeli
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	12.624 TL+KDV	Güzelşehir alışveriş merkezinin geliştirilmesi, pazarlanması, kiralanması ve işletilmesi aracılık bedeli
İrfan YMM A.Ş.	6.729 TL+KDV	Şirketin tam tasdik denetim ücreti
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.423 TL+BSMV	Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılık hizmeti bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	5.077 TL+BSMV	Portföy danışmanlığı hizmet bedeli
İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti.	4.500 TL+KDV	Mali danışmanlık ücreti
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	1.695 TL+KDV	Ekspertiz hizmetleri için değerlendirme ücreti
Cihangir Coşkun Arkun	1.000 TL+KDV	Hukuki danışmanlık hizmet bedeli

1 Ocak – 30 Haziran 2009 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 170.093 TL'dir. Bu tutarın 117.480 TL'si ücret ve 2.213 TL'si sağlık sigortası olmak üzere üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 50.400 TL'si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır ve üst düzey yönetici Yönetim Kurulu üyesidir. Faaliyet giderlerinin önemli kalemleri tabloda verilmektedir.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

FAALİYET GİDERLERİ	01.01 – 30.06.2009	01.01 – 30.06.2008
Personel Gideri	535.838	565.345
Danışmanlık ve Denetim Gideri	117.162	126.905
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	103.694	159.457
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	55.000	53.200
Ofis Giderleri	96.451	106.957
Yapı Denetim Tamamlama Gideri	--	39.020
Amortisman ve İtfa Gideri	19.487	20.318
Araç Gideri	11.145	18.558
Bilgi İşlem Gideri	11.666	17.547
Temsil Gideri	1.724	3.848
Seyahat Gideri	9.534	11.190
Dernek ve Aidat Gideri	400	2.414
Vergi, Resim ve Harç Gideri	15.737	1.055
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	4.145	4.145
Noter ve Resmi Takip Gideri	1.693	3.417
Diğer	36.773	26.995
Genel Yönetim Giderleri Toplamı	1.020.449	1.160.371
Güzelşehir Projesi Pazarlama Gideri	35.966	13.930
Satış Tapu Harçları	23.513	5.720
Satış Komisyonları	53.542	11.441
Diğer	587	339
Pazarlama ve Satış Giderleri Toplamı	113.608	31.430
Toplam	1.134.057	1.191.801

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM K: PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirketin portföy tablosunda yer alan portföy sınırlamalarıyla ilgili bir sınır aşımı yoktur. Portföyün gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarının üç yıllık bedel ödemeleri için ayrılan kısmı %93'tür ve minimum %50 barajının üstündedir. 30.06.2009 itibarıyla Şirketin iştirak veya atıl tutulan arsa/arazi ile ilgili bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır; kullanılan krediler net aktif değerinin %0'ı seviyesindedir. Şirket portföyünde mevduat bulunmamakta olup, %10'luk sınırın altındadır.

BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

Şirketimizin 19 Mart 2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili Toplantı Tutanağı ve Hazirun cetveli internet sitemizde (www.ygygo.com) ilan edilmiştir.

YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLARA İLİŞKİN BİLGİ

2009 yılı ikinci çeyreğinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin 30.06.2009 tarihi itibarı ile personel sayısı 12'dir. Başlıca departmanlar, finans, muhasebe, hukuk, halkla ilişkiler ve reklamdır. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası vardır.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI VE KÂR DAĞITIM ZAMANI

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket'çe ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar mevzuat ve esas sözleşme uyarınca dağıtılır.

Şirketin temettü avansı dağıtılabilmesi için, Yönetim Kurulu'na, ilgili yıla sınırlı olmak üzere, Genel Kurul kararıyla yetki verilmiş olmalıdır. Temettü avansının dağıtım usul ve esasları hakkında Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz.

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir. 2008 yılı içerisinde Şirket zarar etmiş olduğundan kâr dağıtamamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan "SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.", Şirketimizin 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ulusal Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu, 2008 yılında 8,16'ya (%81,56) yükseltmiş, 2009 yılında ise 8,16 (%81,55) olarak teyit etmiştir. SAHA'nın Şirketimiz için vermiş olduğu 8,16'lık not, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlanmış olduğunu, çoğu gerekli politika ve önlemlerin uygulamaya sokulduğunu göstermektedir. İlk derecelendirme notunun tahsis edilmesinden bu yana geçen süre içinde gerçekleştirilmiş olan iyileştirmeler, şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önemi ve bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını göstermektedir.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kurumsal yönetim derecelendirme metodolojisi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Temmuz 2003 tarihinde yayınladığı ve daha sonra Şubat 2005 tarihinde revize ettiği Kurumsal Yönetim İlkelerini baz almaktadır. Nihai derecelendirme notu SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde ağırlıklandırılmış dört ana başlık (Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri, Yönetim Kurulu) altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmiştir. Kurumsal yönetim derecelendirme notumuzun ana başlıklar itibarıyla dağılımı tabloda yer almaktadır.

Alt Kategoriler	Ağırlık	Alınan Not
Pay Sahipleri	0,25	% 85,27
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	% 87,60
Menfaat Sahipleri	0,15	% 71,75
Yönetim Kurulu	0,25	% 75,26
Toplam	1,00	% 81,55
Tahsis Edilen Not		8,16

İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Şirketimiz, finansman ihtiyacını iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 30.06.2009 tarihi itibarıyla Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

artırımı, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin ödenmiş sermayesi 33.162.530 TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 400.000.000TL'dir.

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

30.06.2009 itibariyle Şirketimizin portföyündeki 1.137.415-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları, Garanti Bankası B tipi likit yatırım fonlarından oluşmaktadır.

RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devre mülk, arsa, iş merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri bulunduran Şirket, portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün oluşturulmasında göz önünde tutulan başlıca kriterler, proje karlılığı, geri dönüş süresi ve proje riskidir. Şirket ticari faaliyetleri neticesinde birçok riske maruz kalmaktadır. Risk yönetimi ve iç kontrol sistemi için Denetim Komitesi bünyesinde çalışmalar gerçekleştirilmektedir. Finansal risklerin yönetimi, mali işler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini Yönetim Kurulu'na aktarmaktadır.

Bu risklerin detayları ve nasıl yönetildikleri aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı, ticari borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye ile geçmiş yıl zararlarından oluşan özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket sermayeyi borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****b. Kredi Riski Yönetimi**

Kredi riski esas olarak finansal yatırımlar; ilişkili taraflardan alacaklar; bankalardaki mevduat ve satışlardan tahsil edilmemiş alacakları kapsar. Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirememesi riskini beraberinde getirir. Şirket'in bankalardaki mevduatı ve finansal yatırımlar 3 aydan kısa vadeli olarak plase edilmektedir. 30.06.2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde 150.000 TL tutarında değer düşüklüğüne tabi tutulan ticari alacak bulunmaktadır.

c. Likidite Riski Yönetimi

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

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

d. Kur Riski Yönetimi

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir.

30.06.2009 itibarıyla döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30.06.2009
Varlıklar	1.767.266
Yükümlülükler	--
Net Yabancı Para Pozisyonu	1.767.266

Finansal Risk Yönetimindeki Hedefler

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ

2009 yılı ikinci çeyreğinde Esas Sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**YÖNETİM KURULU VE YÖNETİCİLERE İLİŞKİN İLETİŞİM BİLGİLERİ & ÖZGEÇMİŞLER**

Şirketimizin 7 kişiden oluşan yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerine ilişkin iletişim bilgileri tabloda verilmektedir.

Ad, Soyad	Unvan	Bağımsız	İletişim Bilgileri
YÖNETİM KURULU			
Tavit Köletavitoğlu	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: tavit@atlasteam.com
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: bilgi@yygyo.com
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (212) 464 08 58 e-mail: i.gokkaya@yygyo.com
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: bilgi@yygyo.com
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: bilgi@yygyo.com
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: hasanfehim@gmail.com
Mehmet Uğurlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: mehmet@inpact.com.tr
YÖNETİCİLER			
Işık Gökkaya	Genel Müdür	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (212) 464 08 58 e-mail: i.gokkaya@yygyo.com

TAVİT KÖLETAVİTOĞLU

1951'de Malatya'da doğmuştur. 1973 yılında ODTÜ Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü'nden mezun olan Köletavitoğlu, kamu sektöründe çalışarak iş hayatına başlangıç yapmıştır. 1980 yılında özel sektöre yönetici olarak geçiş yaparak büyük çaplı geliştirme projelerinin yönetimine katılmıştır (Four Seasons Oteli, Robinson Select Club Maris, Göcek Limanı). Transtürk, Net ve Yapı Kredi gruplarında üst düzey yöneticilik yapmıştır.

1997 yılında halen Başkanlığını yaptığı, arazi geliştirme ve proje yönetimi konularında hizmet veren "Atlas Arazi ve İş Geliştirme" şirketini kurmuştur. Çeşitli mesleki ve soysa-kültürel sivil toplum kuruluşlarında (ICC, OECD, TESEV, TÜSES, TARİH VAKFI, TAÇ VAKFI vb.) üyelikleri ve kurucu üyelikleri bulunmakta olup, bu kurumların bazılarında yönetim sorumlulukları da üstlenmiştir.

1989 yılında üyesi olduğu, 1995 - 1999 yılları arasında Başkan Yardımcılığı, 1999 – 2003 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendiği Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği'nde (TYD), 2003 yılından bu yana Yüksek Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

DPT 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı Turizm Özel İhtisas Komisyonu Başkanlığı ile 2000 - 2001 yıllarında Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (TOBB) Turizm Sektör Kurulu Başkanlığı yapmıştır. 2001 yılında Para Dergisi okuyucuları tarafından "Yönetim dalında Yılın Altın Adamı" seçilen Köletavitoğlu'nun, çeşitli gazete ve dergilerde kentçi ulaşım, planlama ve turizm konularında makaleleri yayınlanmıştır.

ADNAN BAŞKIR

1944'de Kahramanmaraş'ta doğan Adnan Başkır, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğrenimini tamamlamıştır. 1999 yılından itibaren görev hayatına Doğu Holding Hukuk Danışmanı olarak devam etmektedir. 1998 yılında Yargıtay 19. Hukuk Ticaret Dairesi üyeliğinden emekli olan Adnan Başkır, 1985-1996 yılları arasında İstanbul Ticaret Mahkemeleri Başkanlığı, İstanbul Adalet Komisyonu Başkanlığı ve İstanbul Hukuk Hakimliği görevlerini yürütmüştür.

Prof. Dr. DERİN ORHON

1965 yılında İTÜ İnşaat Fakültesi'nden Yüksek Mühendis unvanı ile mezun olan Prof.Dr. Derin Orhon, lisansüstü eğitimine ABD'de devam etmiş ve University of California, Berkeley'den Çevre Mühendisliği dalında 1969 yılında M.Sc., 1971 yılında ise Ph.D. dereceleri almıştır.

1965 yılından beri İTÜ'de görev yapmakta olan Prof. Dr. Orhon, 1978 yılında Doçentliğe, 1988 yılında da Profesörlüğe yükselmiştir. İnşaat Fakültesi Çevre Mühendisliği Bölüm Başkanlığı ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı Başkanlığı görevlerini de yürütmüştür. 1997 yılından beri İnşaat Fakültesi Dekanı olarak görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Orhon'un Çevre Biyoteknolojisi alanındaki bilimsel çalışmaları kendisine 1998 yılında Mühendislik alanında TÜBİTAK Bilim Ödülü'nü kazandırmıştır. International Water Association tarafından 2000 yılında Prof. Dr. Orhon'a, Samuel H. Jenkins ödülü verilmiştir. Prof. Dr. Orhon aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi'ne asli üye ve 2001 yılında TÜBİTAK Bilim Kurulu'na üye olarak seçilmiştir.

Prof. Dr. Orhon uygulamalı araştırma alanında çok sayıda uluslararası ve ulusal projenin yürütücülüğünü yapmış olup, bu çalışmalarını halen sürdürmektedir. 2007 yılı başlangıcı itibariyle SCI'da taranan kaynaklarda 180 bilimsel makalesi yayımlanmış ve yapmış olduğu çalışmalara aynı kaynaklı yayınlarda 1.300 den fazla uluslararası atıf almıştır.

Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK

1943'de İstanbul'da doğan Fehim Üçişik, 1964'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1994 - 1997 yılları arasında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığı ve Rektör Yardımcılığı yapmıştır.

Konut ve gayrimenkul alanında 150'den fazla bildiri ve makalesi bulunmaktadır. Marmara Üniversitesi ve İstanbul Üniversitesi'nde Çevre Hukuku dersleri veren Üçişik'in günlük gazetelerde ve bazı dergilerde konut mevzuatı ve finansmanı konularında yazıları yayınlanmaktadır.

**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2003 yılından beri Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı çerçevesinde Sağlık Bakanlığı'nda çalışmaktadır. Son olarak 1998'den bu yana Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyeliğini sürdürmektedir.

IŞIK GÖKKAYA

Işık Gökkaya, 1962 Ankara doğumludur. Ankara'da Fransızca eğitim veren Özel Tevfik Fikret Lisesi'ni bitirdikten sonra, Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Boğaziçi Üniversitesi'nde stratejik yöneticilik programını tamamlamıştır.

İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na katılmasından önce, Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'da çalışmış, Mint Mühendislik'te Yönetici Ortak, İhlas Bilgi İşlem'de Genel Müdür Yardımcısı ve çeşitli firmalarda yönetici olarak görev yapmıştır. 1998'de "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer aldı. O tarihten 2006 sonuna kadar aynı şirketin Genel Müdür yardımcısıydı. Gökkaya, bu süre içinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği" ve "Urban Land Institute - Türkiye Bölümü" yönetim kurullarında başkan yardımcısı ve üye olarak görev yaptı.

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. el değiştirdi ve ismi Y & Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. oldu. Yeni yapılanmada Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, aynı zamanda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği GYODER' in de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısıdır. Işık Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

MEHMET UĞURLU

Mehmet Uğurlu, 1962 Ankara doğumludur. Hacettepe Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Uğurlu, 1985-1988 arasında Pricewaterhouse Coopers'da denetçi olarak, 1988-1990 yılları arasında Sabancı Holding A.Ş.'de Uzman Denetçi olarak görev yapmıştır. 1990-1992 yıllarında İMKB'de Müfettişlik görevini üstlenen Uğurlu, 1992-1993 yılları arasında Kotasyon Müdür Yardımcılığı, 1993-1995 yılları arasında Personel ve Muhasebe Müdürlüğü yapmıştır. 1995-1996 yılları arasında Tahvil ve Bono Piyasası Müdürlüğü ve 1996-1998 yılları arasında da Vadeli İşlemler Piyasası Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 1998-1999 yılları arasında İstanbul Altın Borsası Genel Sekreterliğini yapan Uğurlu, 1999-2003 yılları arasında Başkan Yardımcısı olarak kariyerine devam etmiştir. 2004 yılından itibaren Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

GÜNAY YAVAŞ

1943 yılı İstanbul doğumludur. 1969 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1971-2006 yılları arasında İstanbul Barosu'nda serbest avukatlık yapan Günay Yavaş, meslekte 35 yıl plaketi almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.