

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ

2009 YILI

FAALİYET RAPORU

01.01.2009 - 31.12.2009



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Geleceğe yatırım yapan güç birliği...

**Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı,
uzman kadrosu ve farklı vizyonuyla
gayrimenkul sektöründe öne çıkıyor.
Villa, daire, arsa ve alışveriş merkezi gibi
değişik yatırımlarla çeşitlendirilmiş
bir portföy sunarak yatırım riskini azaltan
Y&Y GYO, yüksek kalite anlayışıyla
Türkiye'nin geleceğine yatırım yapıyor.**

İÇİNDEKİLER

<u>Tanıtım</u>	<u>3</u>
<u>Şirket Künyesi</u>	<u>5</u>
<u>Yönetim Kurulu & Denetim Kurulu</u>	<u>6</u>
<u>Yönetim Kurulu Başkan Vekilinin Mesajı</u>	<u>9</u>
<u>Yönetim Kurulu Raporu</u>	<u>10</u>
<u>2009 Yılına Bakış</u>	<u>17</u>
<u>Organizasyon Şeması & Ortaklık Yapısı</u>	<u>28</u>
<u>Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi</u>	<u>29</u>
<u>Yatırım Portföyü</u>	<u>30</u>
<u>Portföy Dağılımı</u>	<u>32</u>
<u>Portföydeki Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri</u>	<u>33</u>
<u>Kuruluştan Bugüne Portföy Geçmişi</u>	<u>36</u>
<u>Mali Tablolar</u>	<u>39</u>
<u>İMKB Performansı</u>	<u>43</u>
<u>Olağan Genel Kurul Gündemi</u>	<u>44</u>
<u>2009 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu</u>	<u>45</u>
<u>31.12.2009 Dönemi Kâr Dağıtım Tablosu</u>	<u>63</u>
<u>31.12.2009 Bağımsız Denetim Raporu</u>	<u>64</u>
<u>31.12.2009 Portföy Tablosu</u>	<u>95</u>
<u>2009 Yılı Murakıp Raporu</u>	<u>100</u>

TANITIM

Merkezi İstanbul'da bulunan Y ve 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 üzere 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.

Uzman kadrosu ve farklı vizyonuyla Y&Y GYO, gayrimenkul sektöründe dünya standartlarında projeler geliştirmeyi hedeflemektedir. Şirket devri sonrasında yatırım portföyünde yeni yapılanma başlamıştır. İlk olarak, Yenibosna'daki ofis katları satılmış ve inşaatı tamamlanan Çekmeköy Park Konaklar Projesi'ndeki villaların teslimi yapılmıştır. 2007 yılı sonuna doğru ise Yeşil İnşaat tarafından geliştirilen Innovia Projesi 1. Etap'ta Esenyurt Belediye'sine ait olan 26 adet daire ihale yöntemiyle portföyümüze dahil edilmiştir.

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 ülkesi olan Türkiye'de, topluma kaliteli mekânlar kazandırmak, nitelikli ve kârlı 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.

TANITIM

SERMAYE VE TEMETTÜ

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.

Ad Soyad / Unvan	31.12.2009 İtibariyle	
	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

Ad Soyad / Unvan	Rapor Tarihi İtibariyle Son Durum	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	6.029.500	18,18
Rudolph Younes	5.089.500	15,35
Halka Açık Kısım	22.043.530	66,47
Toplam	33.162.530	100,00

Şirketin ana sermayedarlarından olan Yeşil İnşaat, 18.01.2010 ve 19.01.2010 tarihli özel durum açıklamalarıyla duyurduğu üzere, söz konusu tarihlere 0,68-0,72-TL fiyat aralığından toplam 500.000-TL nominal değerli Y&Y GYO hisse senedi satın almıştır. Bu işlem sonucunda söz konusu kuruluşun Şirket sermayesi içindeki payı %16,67'den %18,18'e yükselmiştir. Yukarıdaki tablo bu işlem sonucu oluşan son durumu göstermektedir.

ŞİRKET KÜNYESİ

Şirket Künyesi	
Ticaret Sicil Numarası	303536 – 251118
Kuruluş Tarihi	23.12.1997
Kayıtlı Sermayesi	400.000.000,00 TL
Çıkarılmış Sermayesi	33.162.529,95 TL
Faaliyet Merkezi	İstanbul
İMKB’de İşlem Görme Tarihi	14.12.1999
Halka Açıklık Oranı	% 66,47
Adresi	Şaşmaz Plaza, Kat:12, Daire:25, 34742, Kozyatağı – Kadıköy / İSTANBUL
İnternet Adresi	www.ygyo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@ygyo.com
Telefon Numarası	+90 (216) 464 08 60
Faks Numarası	+90 (216) 464 08 58

YÖNETİM KURULU / DENETİM KURULU

YÖNETİM KURULU
Tavit KÖLETAVİTOĞLU Yönetim Kurulu Eski Başkanı (*)
Adnan BAŞKIR Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Kurumsal Yönetim Komite Üyesi)
Prof. Dr. Derin ORHON Yönetim Kurulu Üyesi (Kurumsal Yönetim Komite Başkanı)
Prof. Dr. H. Fehim ÜÇİŞİK Yönetim Kurulu Üyesi (Denetimden Sorumlu Komite Üyesi)
Işık GÖKKAYA Yönetim Kurulu Üyesi (Genel Müdür) Şirketi temsil ve ilzama müstakil ve münferiden yetkilidir.
Mehmet UĞURLU Yönetim Kurulu Üyesi (Denetimden Sorumlu Komite Başkanı)
Günay YAVAŞ Yönetim Kurulu Üyesi
<i>Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri 19 Mart 2009 tarihinden itibaren 1 yıldır.</i>

(*) 03.08.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanı Tavit Köletavitoğlu istifa etmiş, yerine henüz yeni atama yapılmamıştır.

DENETİM KURULU
Erkan DEMİR Denetim Kurulu Üyesi
Önder YÜKSEL Denetim Kurulu Üyesi
<i>Denetim Kurulu üyelerinin görev süreleri 19 Mart 2009 tarihinden itibaren 1 yıldır.</i>

YÖNETİM KURULU / DENETİM KURULU

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ'NİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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. 2010 yılı başlangıcı itibariyle SCI'da taranan kaynaklarda 230 bilimsel makalesi yayımlanmış ve yapmış olduğu çalışmalara aynı kaynaklı yayınlarda 2.000 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.

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 Üyeliğini sürdürmektedir.

YÖNETİM KURULU / DENETİM KURULU

IŞIK GÖKKAYA

Işık Gökkaya, 1962 Ankara doğumludur. Ankara'da 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.'de 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 almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Gökkaya, bu süre içinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği" ve "Urban Land Institute - Türkiye Bölümü" yönetim kurullarında Başkan Yardımcısı ve üye olarak görev yapmıştır.

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. el değiştirmiş ve ismi Y & Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. Yeni yapılanmada Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, aynı zamanda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği GYODER'in de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı'dır. 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 almış olup halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİNİN MESAJI



Beklentilerin olumlu olduğu 2010 yılı, aynı zamanda, ekonomik gelişmelere karşı hassas olunan bir yıl olacaktır. GYO'lar, küçük yatırımcılara yatırım fırsatları sunmaya devam edecektir.

Değerli Hissedarlarımız,

Ekonomik krizin etkisiyle zor bir yılı geride bıraktıktan sonra yılın sonlarına doğru yavaş yavaş başlayan hareketlenme beklentilerin 2010 yılı için daha olumlu olmasını sağlamıştır. Küresel ekonomideki hızlı toparlanmanın da beklentilerin düzelmesinde önemli etkisi bulunmaktadır. Yabancı sermaye girişinin artacağı ve baz etkisiyle ekonomideki büyüme oranının yükseleceği öngörülmektedir. Fakat 2010 yılında ekonomik gelişmelere hassas olunacağı kesindir.

Krizin yaşandığı böyle dönemlerde insanların tasarrufları genellikle gayrimenkullerden oluşmaktadır. Böyle bir ortamda gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöre kurumsal sermaye girmesini sağlamakta, aktiflerinde duran gayrimenkulleri menkulleştirerek yeni finans kaynakları sunmaktadır. GYO'lar sayesinde bireysel yatırımcılar da küçük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmektedir.

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı da risk-getiri dengesini göz önünde bulundurarak büyük projelere yatırım yapmak ve ayrıca hissedarlarımız için değer yaratmak gayreti içinde olacaktır.

Tüm bu çaba ve çalışmalarımız süresince her zaman yanımızda olan hissedarlarımıza ve ortaklarımıza en içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Adnan Başkır
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

YÖNETİM KURULU RAPORU



Türkiye’de sanayi ve istihdama destek vererek ekonominin toparlanmasını hızlandırabilecek potansiyele sahip olan gayrimenkul sektörüne gereken ilginin gösterilmesi krizden çıkışta önemli bir reçete olarak görülmelidir.

ABD’de 2007 yılında riskli koşullarla alındıktan sonra ödenemeyen emlak kredisi borçları nedeniyle konut piyasasında başlayan ekonomik kriz, finansal piyasaların ardından reel kesime sıçramıştır. Tüm dünyayı etkisi altına alan krizi dindirmek için hükümetler bir dizi girişimde bulunsalar da, belirsizlik ve güvensizlik ortamı nedeniyle küresel ekonomik kriz 2008 yılına damgasını vurmuştur. 2009 ise, krizin etkilerinin görülmeye devam edildiği, yılın sonlarına doğru ise rahatlamanın yaşanmaya başladığı bir yıl olmuştur. 2010 yılının 2009’dan daha iyi geçeceği tahmin edilmekle beraber bu, 2010 yılının tümüyle sorunsuz geçeceği anlamına gelmemektedir. 2010 yılında krizden çıkmak için alınan önlemler sonucu ortaya çıkan bütçe açığı, işsizlik ve büyüyen likidite fazlasını kontrollü azaltmak için alınacak olan tedbirler gündemde olacaktır. Bu nedenle, ekonomik düzelleme yavaş gerçekleşecek ve dünya ekonomilerinin krizden çıkması farklı zamanlarda olacağı için sıkıntılar devam edecektir.

2009’un dördüncü çeyreğinde pozitif büyüme öngörülen Türkiye ekonomisinde küçülme giderek yavaşlamaktadır. 2009 yılı ilk çeyreğinde küçülme %14,7 iken, ikinci çeyrekte %7,9 olmuş, üçüncü çeyrekte ise küçülme yavaşlamış ve %3,3’e gerilemiştir. Buna karşın üç çeyrek dönem boyunca inşaat sektöründe kuvvetli küçülme devam etmiştir. İlk çeyrekte %18,9 küçülen inşaat sektöründe küçülme ikinci çeyrekte %21,4’e yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise ekonomik daralmadaki yavaşlamaya rağmen %18,1 küçülme meydana gelmiştir. İnşaat sektörü küresel krize, özel sektör yatırımlarındaki hızlı düşüşe ve kamu yatırımlarındaki artışın çok sınırlı düzeyde seyretmesine bağlı olarak rekor seviyede küçülmüş ve krizden en çok etkilenen sektörlerden biri olmuştur.

ABD’de, bir önceki döneme göre %23,4 düzeyinde büyüyerek ekonominin %3,5 düzeyinde büyümesine etkili olan inşaat sektörü krizin sonlanmasında etkin rol oynamıştır. Türkiye’de de inşaat ve gayrimenkul sektörlerine gereken ilginin gösterilmesi krizden çıkışta önemli bir reçete olarak görülmelidir. Sanayi ve istihdama destek vererek ekonominin toparlanmasını hızlandırabilecek potansiyele sahip olan inşaat sektöründe küçülmenin devam etmesi, sektörün desteğe ihtiyacı olduğunu göstermektedir. Ancak destek sadece konut sektörüne yönelik değil, inşaat sektörüne katma değer sağlayan alışveriş merkezleri, ofis, hastane ve sanayi binalarına da odaklanmalıdır. Ayrıca sektöre dış kaynak girişi açısından yabancılara mülk edinme hakkının etkin bir şekilde sağlanması gerekmektedir. Kamu altyapı yatırımlarına ağırlık verilmesi, kamu tarafından imarlı arsa üretimi yapılması, orta gelir grubuna yönelik projelere ağırlık verilmesi ve KDV indirimleri ile tapu harç indirimleri uygulanması halinde 2009 yılını %20 civarında küçülmeyle kapatması beklenen sektörde, 2010 yılında toparlanma görülmesi beklenmektedir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Konut sektöründeki faaliyetlerde belirleyici olan bireysel konut kredilerinde faizlerin gerilemesi sektörde bir miktar canlanma yaşanmasına sebep olmuştur. Konut kredi faiz oranları 2009'un üçüncü çeyreğinde hızlı bir gerileme göstermiş ve bu gerileme yılın dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. 2008 yılı sonunda 39,1 milyar TL olan konut kredileri toplamı, 2009'un ilk yarısında 1,1 milyar TL artarak 40,2 milyar TL'ye yükselmiş, üçüncü çeyrekte ise hızlı bir artış göstererek yıl sonu itibariyle 44,5 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Son altı yılda gayrimenkul sektörüne toplamda 13,6 milyar dolar yabancı sermaye girişi olmuştur. Yabancı yatırımcılar, gayrimenkul satın alarak, direkt kendileri proje geliştirerek, inşaat ve geliştirme şirketleriyle ortaklıklar kurarak, satın alma ve birleşmeler yoluyla yatırım yaparak veya borsada portföy yatırımlarıyla gündeme gelmektedirler. 2008 yılı Ocak - Kasım döneminde 2,74 milyar dolar olan net doğrudan yabancı gayrimenkul yatırımları, 2009 yılının aynı döneminde 1,60 milyar dolara gerilemiştir.

Gayrimenkuller ve menkul kıymetlerden oluşan portföylerini yöneterek gayrimenkul sektörüne sermaye piyasalarından kaynak sağlayan GYO'lar, kurumsal ve profesyonel yapılarıyla öne çıkmaktadırlar. Bağımsız denetimden geçen şeffaf bir yapıya sahip olan, alım satım işlemlerinde gayrimenkul değerlemesi yaptıran, yatırımcılarına enflasyona karşı koruma sağlayan, küçük tasarruflarla büyük portföylere ortak olma şansı veren ve gayrimenkul yatırımlarına likidite kazandıran GYO'lar sektörde kurumsallaşmanın en iyi örnekleridir.

Minimum %25 halka açılma zorunluluğu olan, net aktif değerlerinin üç katına kadar borçlanabilen ve kurumlar vergisinden muaf tutulan GYO'lar, gayrimenkul yatırımı hedefleyen yatırımcılar için en iyi araçlardan birisidir. Yabancılar açısından GYO'ların cazibelerini artırmak için mevzuatta yapılan düzenlemelerle birlikte, portföylerinin maksimum %49'u ile yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapma imkânı kazanmış ve Yönetim Kurulu'nun çoğunluğunun T.C. vatandaşı olma zorunluluğu kaldırılmıştır.

İMKB'de işlem gören 14 adet halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığının 31.12.2009 itibariyle toplam portföy değeri 3,0 milyar dolar, net aktif değeri 2,9 milyar dolar ve piyasa değeri ise 1,9 milyar dolardır.

31 Aralık 2009 itibariyle İMKB'de işlem gören 14 adet halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır: Akmerkez, Alarko, Atakule, Doğu GE, EGS, İş, Nuro, Pera, Özderici, Sağlam, Sinpaş, Vakıf, Yapı Kredi Koray ve Y&Y GYO. Bu şirketlerin 31.12.2009 itibariyle toplam portföy değeri 3,0 milyar dolar, net aktif değeri 2,9 milyar dolar ve piyasa değeri ise 1,9 milyar dolardır. 2008 sonu itibariyle %72 olan sektörün ortalama iskonto oranı 2009 sonunda %34 olarak gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülkelerdeki GYO pazarlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizdeki sektör göreceli olarak küçük kalmakta ve önemli bir gelişme potansiyeline işaret etmektedir.

GYO'lara yabancı ilgisi ilk olarak Hollandalı Corio firmasının, Akmerkez GYO'nun halka arzında şirketin %46,9'unu satın almasıyla ortaya çıkmıştır. Sonrasında yabancı yatırımcı ve fonların GYO hisse senetlerinde aldığı pozisyonlar sonucu sektörde yabancı payı yükselmiştir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

2006 yılında yabancı yatırımcıların ilk defa GYO'ların ana hissedarları olma yönünde girişimleri gözlenmiştir. ABD'li fon yöneticisi Rudolph Younes, Şirketimizin (eski unvanıyla İhlas GYO'nun) %15,35'ini almış ve şirket ismi Y&Y GYO olarak değiştirilmiştir. Bu satın almadan sonra, GE Capital Corporation da, Garanti GYO'nun %25,5'ini alarak Doğu Holding'le birlikte şirketin ana hissedarı olmuştur. Yabancı yatırımcıların yoğun ilgisi, mevcut GYO'ların portföylerindeki gayrimenkullere de yönelmiş durumdadır. Sektörde GYO birleşme ve satın almalarının artması, yabancıların etkinliğini ve payını artırmaya başlaması beklenmektedir.

Şirketimizin Nisan 2007'de 10 üzerinden 7,88 olarak açıklanan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu, Nisan 2008'de 8,16'ya yükselmiş, Nisan 2009'da ise 8,16 olarak teyit edilmiştir.

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. ile şirketimizin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu değerlendirmek amacıyla sözleşme imzalanmıştır. SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri temel alınarak gerçekleştirilen derecelendirme çalışmasında SAHA A.Ş. şirketimizde incelemelerde bulunmuş ve Genel Kurul'a katılım dahil çok sayıda görüşme gerçekleştirmiştir. Yapılan değerlendirme sonucu düzenlenen Nisan 2007 tarihli raporda şirketimizin kurumsal yönetim derecelendirme notu 10 üzerinden 7,88 olarak açıklanmış, Nisan 2008 döneminde bu not 8,16'ya yükselmiş, Nisan 2009'da ise 8,16 olarak teyit edilmiştir. SAHA'nın "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için vermiş olduğu not, şirketin SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlamış olduğunu, çoğu gerekli politika ve önlemleri uygulamaya soktuğunu 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.

Şirketimizin 3 Mart 2009 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, 2008 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımını yapılamayacağına, 2.150.614,01-TL olan 2008 yılı mali zararının geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına ilişkin tekliflerin Genel Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

16.03.2009 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantısında, Denetim Komitesinin aynı tarihli tavsiye kararına istinaden, 2009 yılı ile ilgili olarak yapılacak bağımsız denetim işlemlerinin "Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş." ile yapılmasına ve bu kararın Genel Kurul onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 2008 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 19.03.2009 tarihinde Şirket merkezimizde yapılmıştır. Söz konusu toplantıda;

- Yönetim Kurulu üyeliklerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Tavit Köletavitoğlu, Adnan Başkır, Işık Gökçaya, Günay Yavaş, Derin Orhon, Hasan Fehim Üçışık, Mehmet Uğurlu'nun seçilmelerine,

YÖNETİM KURULU RAPORU

- 2008 yılı zararı hakkında Yönetim Kurulu teklifinin görüşülmesi neticesinde; 2008 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımı yapılamayacağına, 2.150.614,01-TL olan 2008 yılı mali zararının geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına,
 - Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile Bağımsız Dış Denetim için seçilen “Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.”nin Genel Kurul'un onayına sunulması uygunluğuna,
 - Denetim kurulu üyeliklerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere Erkan Demir ve Önder Yüksel'in seçilmesine
- karar verilmiştir.

Genel Kurul toplantısından sonra yapılan aynı tarihli Yönetim Kurulu toplantısında;

1. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Tavit Köletavitoğlu, Adnan Başkır ve üyeliklere ise Işık Gökkaya, H.Fehim Üçışık ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri: VI No: 11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği olarak Mehmet Uğurlu, Günay Yavaş ve Derin Orhon'un bağımsız üye sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,
2. Şirket genel müdürlüğüne Işık Gökkaya'nın tayin edilmesine,
3. Şirketi temsil ve ilzamin Işık Gökkaya'nın münferit ve müstakil imzası ile olmasına,
4. Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri: X, No: 16) 28/A maddesine göre oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite'de; Mehmet Uğurlu'nun Komite Başkanı ve Hasan Fehim Üçışık'ın da üye olarak görev yapmalarına,
5. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi'ne; Derin Orhon'un Komite Başkanı, Adnan Başkır'ın üye olarak seçilmesine karar verilmiştir.

3 Ağustos 2009 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı Tavit Köletavitoğlu'nun yoğun işleri sebebiyle sunduğu istifasının kabulüne, TTK'nın 315. Maddesi uyarınca, boşalan üyeliğe en yakın zamanda yeni atamanın yapılmasına karar verilmiştir.

Çıkarılmış sermayemizin, toplam bilanço açığı tutarı 19.431.827,89-TL (yaklaşık %58,60 oranında) sermaye azaltımı yapılarak 13.730.702,06-TL'ye düşürülmesine karar verilmiş ve ilgili prosedür başlatılmıştır.

Şirketimizin 15.09.2009 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Denetim Komitesinin, aynı tarihli tavsiye kararına istinaden,

1. Şirketimizin bağımsız denetimden geçmiş ve genel kurul tarafından onaylanmış 31.12.2008 bilançosunda yer alan, geçmiş yıllar zararları ve net dönem zararının toplamından müteşekkil bilanço açığı tutarı olan 19.431.828-TL'nin bir kısmının kapatılması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2009/18 sayılı 20/04/2009-24/04/2009 tarihli bülteninde duyurduğu 'Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar' kapsamında,

YÖNETİM KURULU RAPORU

2. 400.000.000-TL sermaye tavanı dahilinde 33.162.529,95-TL olan çıkarılmış sermayemizin, sermaye azaltımı ile sermaye artırımına eş anlı olarak karar verilmesi sonucunda, azaltım ve artırım sonrası, sermaye tutarları arasında herhangi bir değişiklik olmayacak şekilde, 16.581.265-TL tutarında ve %50 oranında sermaye azaltımı yapılmasına ve eş anlı olarak bilanço açığının azaltılması amacıyla gerçekleştirilen sermaye azaltım tutarı olan 16.581.265-TL (%100) bedelli sermaye artırımını yapılmasına,
 3. Artırılan tutarın mevcut ortaklara yeni pay alma hakkı kullandırılarak nakit karşılığı 1 pay = 1 kuruş (1 lot = 100 adet = 1 TL) nominal değerden satılmasına,
 4. Yeni pay alma hakkı kullanılmasından sonra kalan payların İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda birincil piyasadan hisse fiyatının nominal değerinin altında kalmayacak şekilde satılmasına,
 5. TTK'nın 396. Maddesi uyarınca Bilirkişi Raporu alınması için Mahkeme başvurusunun yapılmasına, gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na başvurulmasına ve Şirket'in sermaye azaltılması ve artırılması ile ilgili işlemlerin yapılabilmesi için Genel Müdür Işık Gökkaya'ya yetki verilmesine
- karar verilmiş, fakat 21.10.2009 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, bu karar iptal edilerek sadece sermaye azaltımı yapılmasına dair aşağıdaki karar alınmıştır.

Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin, 21.10.2009 tarihli tavsiye kararına istinaden,

1. 15.09.2009 tarihli 13 sayılı "Sermaye Azaltımı ile Birlikte Eş Anlı Yapılacak Sermaye Artırımı"na ilişkin Yönetim Kurulu kararının iptaline,
 2. Şirketimizin bağımsız denetimden geçmiş ve Genel Kurul tarafından onaylanmış 31.12.2008 bilançosunda yer alan, Geçmiş Yıllar Zararları ve Net Dönem Zararının toplamından müteşekkil Bilanço Açığı tutarı olan 19.431.827,89-TL'nin kapatılması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2009/18 sayılı 20/04/2009-24/04/2009 tarihli bülteninde duyurduğu "Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar" kapsamında sermaye azaltımı yapılmasına,
 3. 400.000.000,00-TL sermaye tavanı dahilinde, 33.162.529,95-TL olan çıkarılmış sermayemizin, toplam bilanço açığı tutarı 19.431.827,89-TL (yaklaşık %58,60 oranında) sermaye azaltımı yapılarak 13.730.702,06-TL'ye düşürülmesine,
 4. TTK'nın 396. Maddesi uyarınca Bilirkişi Raporu alınması için mahkeme başvurusunun yapılmasına, gerekli izinlerin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na başvurulmasına ve Şirket'in sermaye azaltılması ile ilgili işlemlerin yapılabilmesi için Genel Müdür Işık Gökkaya'ya yetki verilmesine
- karar verilmiştir.

Sermaye azaltımı kararı doğrultusunda, Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nden alınan 2009/1156 E. ve 2009/771 karar no'lu Bilirkişi Raporu ile sermaye azaltımı için 25.11.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Şirket Yönetim Kurulu'nun 28.12.2009 tarihli kararı uyarınca; Portföyümüzde yer alan İstanbul/ Büyükçekmece Esenyurt'ta inşa edilen Innovia 1. Etap'tan 26 daireye ek olarak portföye dahil edilmek amacıyla 1.646 m² alana sahip toplam 10 adet dairenin KDV dahil 2.100.000-TL bedelle Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar verilmiştir. EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2009 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre gayrimenkullerin toplam rayici KDV Hariç 2.237.000-TL olarak belirlenmiştir.

28.01.2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39 maddesi uyarınca portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlığın değerlendirilmesi için "Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile çalışılmasına ve portföyümüze o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için de değerlendirme hizmetinin "Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ile "EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş."den alınmasına karar verilmiştir.

9 Şubat 2010 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Ana Sözleşmenin 4. (Şirketin Merkez ve Şubeleri), 6. (Sermaye ve Hisse Senetleri), 7. (Yönetim Kurulu), 8. (Şirketi Temsil ve İlgililer), 9. (Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Görev Taksimi), 9. (Murakıplar, Görevleri ve Görev Süreleri), 10. (Genel Kurul Toplantıları), 11. (Toplantıda Komiser Tutulması) ve 12. (İlan) maddelerinin tadiline, ilave madde olarak 30. (Kanuni Hükümler) maddenin eklenmesine, söz konusu Ana Sözleşme tadili ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan onay alınması için gerekli işlemlerin başlatılmasına karar verilmiştir.

18.02.2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Denetim Komitesinin aynı tarihli tavsiye kararına istinaden 2010 yılı ile ilgili olarak yapılacak bağımsız denetim işlemlerinin "Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş." ile yapılmasına ve konunun Sermaye Piyasası Kanunu gereğince 2010 yılı içerisinde yapılacak olan 2009 yılı dönem sonuçlarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısında, Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiştir.

2010 yılında Şirket olarak, portföyümüzdeki Güzelşehir Projesi'ndeki villaların satışına devam ederken, yine aynı projede yer alan alışveriş merkezinin satış ve kiralama çalışmalarını devam ettirmeyi planlıyoruz. Innovia Projesi 1. Etap'taki toplam 36 dairenin 2010 yılı içinde satışa çıkarılmasını hedefliyoruz. Tekirdağ Barbaros'taki arsanın değerlendirilmesi için çalışmalara başlayacağız.

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.

YÖNETİM KURULU RAPORU

2010 senesinde yatırımcılarımıza gerek ciro, gerekse kârlılık yönünde tatminkâr sonuçlar sunacak şekilde, yatırımcımızı memnun edecek çalışmaların içinde olacağız. Her dönemde olduğu gibi, 2010 yılında da yatırımcımız ve ülkemiz açısından faydalı projeler geliştirmek, kâr sağlamak, bunlardan da toplumumuzu yararlandırmak temel amacımızdır.

Işık Gökkaya
Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi
Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2009 YILINA BAKIŞ

Dünya ekonomisindeki yavaşlama hız kesmiş, küresel krizde dibe yaklaşıldığı yönündeki görüşler ağırlık kazanmıştır. Veriler, Türkiye ekonomisinde görülen daralmanın gerilediğini, fakat toparlanmanın yavaş ve kademeli olacağını göstermektedir.

YURTIÇİ VE YURTDIŞINDAKİ GENEL EKONOMİK GELİŞMELER

2008'in son çeyreğinde belirginleşen global kredi krizinin finansal piyasalar üzerindeki etkisi 2009 yılının ilk çeyreği boyunca derinleşerek devam etmiştir. 2 Nisan'da gerçekleştirilen G-20 zirvesinde devletlerin küresel krizden çıkmak için uluslararası boyutta bir işbirliğine yönelmeleri finansal piyasaların 2009'un ikinci çeyreğine olumlu bir başlangıç yapmasını sağlamıştır. Ayrıca, ABD ekonomisindeki daralmanın hız kestiği yönünde yapılan açıklamalar, küresel krizde dibe yaklaşıldığı yönündeki görüşleri desteklemiştir.

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. Global ekonomiye ilişkin çift dipli bir resesyon ihtimaline yönelik endişeler giderek daha az dile getirilmeye başlanmış ve yılın geri kalan döneminde finansal piyasalar normalleşme eğilimine girmiştir.

2009 yılının ikinci yarısından itibaren gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ekonomik aktivitenin arttığına işaret eden göstergeler ile beklentilerdeki iyileşme, risk iştahındaki artış ve uygulanan olağanüstü maliye ve para politikası tedbirleri ekonomik toparlanmada önemli rol oynamıştır.

IMF açıkladığı "Dünya Ekonomik Görünüm Raporu"nda, global ekonomide toparlanma sürecinin başladığını ve finansal koşulların önemli ölçüde iyileştiğini belirtmiş, ancak istihdam koşullarında belirgin bir iyileşme sağlanmasının uzun zaman alabileceğini ifade etmiştir. Başta gelişmekte olan Asya ülkeleri olmak üzere, ekonomik toparlanmanın gelişmekte olan ülkeler öncülüğünde yaşanacağını belirtmiştir.

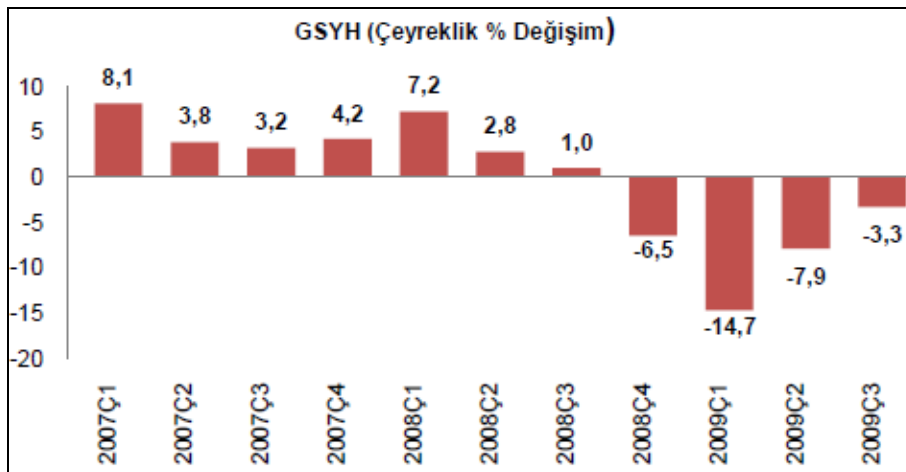
Hükümet, 16 Eylül'de 2010-2012 dönemine ilişkin Orta Vadeli Program'ı (OVP) açıklamıştır. OVP çerçevesinde, ekonomide kalıcı bir şekilde üretim, yatırım ve ihracatı artırmaya yönelik politikalara ağırlık verileceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, krizden çıkış ve sonrasında büyüme sürecinin özel sektör öncülüğünde gerçekleştirilmesinin hedeflendiği ifade edilmiştir. Hükümet'in alacağı önlemlerin başında, orta-uzun vadede kamu açığının milli gelire oranının sürdürülebilir bir borç yapısı ile uyumlu bir düzeyde gerçekleşmesi amacıyla "Mali Kural" uygulamasına geçilmesi yer almaktadır. Mali kurala ilişkin yasal altyapının en geç 2010 yılının ilk çeyreğinde tamamlanacağı belirtilmiştir. Kamu borç stokunun milli gelire oranının 2011 yılından itibaren gerilemeye başlayacağı öngörülmüştür. OVP'ye göre, 2009 yılında GSYH'nin %6 daralacağını öngören Hükümet, 2010, 2011, 2012 yıllarına ilişkin olarak ise sırasıyla %3,5, %4,0 ve %5,0 oranında büyüme hedeflemektedir. İşsizlik oranındaki iyileşmenin 2010 ve 2011 yıllarında sınırlı kalacağı öngörülmektedir.

2009 YILINA BAKIŞ

Ekonomilerdeki nispi iyileşme ve finansal piyasaların istikrar kazanmasıyla kriz döneminde uygulanan olağanüstü para ve maliye politikalarını sonlandırma stratejilerinin tartışılmaya başlandığı bir dönemde, Dubai Hükümeti'nin sahip olduğu yatırım şirketi Dubai World'un borcunu ertelemek istemesi finansal piyasalarda dalgalanmalara neden olmuş, global ekonomik toparlanmaya ilişkin endişeleri artırmıştır. Bu durum, kriz döneminde uygulanan olağanüstü para ve maliye politikalarının sonlandırılmasında zamanlamanın önemini teyit etmiştir. Ekonomik aktivitede kalıcı bir iyileşme ve finansal piyasalarda istikrar kazanılmadan destekleyici maliye ve para politikalarının terk edilmesi büyümeyi sekteye uğratabilecekken, bu politikaların uzun süre uygulanması kamu kesiminin borç ödeme gücünün sorgulanmasına neden olabilecektir. Bu nedenle, krizden çıkış sürecinde "zamanlama riski" öne çıkmaktadır.

Öte yandan, izleyen dönemde uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch'in Türkiye'nin kredi notunu iki basamak birden artırarak BB-'den BB+'ya yükseltmesi yurtiçi piyasaları olumlu yönde etkilemiştir. Not artırımıyla Türkiye'nin kredi notu yatırım yapılabilir seviye olarak nitelendirilen BBB düzeyinin bir basamak altına yükselmiştir. Krizin belirgin bir şekilde hissedilmeye başlandığı Eylül 2008 tarihinden bu yana geçen sürede Fitch, 20 ülkenin kredi notunu düşürürken, sadece Türkiye, Ekvator ve Bolivya'nın kredi notunu artırmıştır. Fitch'in ardından Moodys ve S&P'nin Türkiye'nin kredi notunu artırabileceği yönünde piyasa beklentisi oluşmuştur.

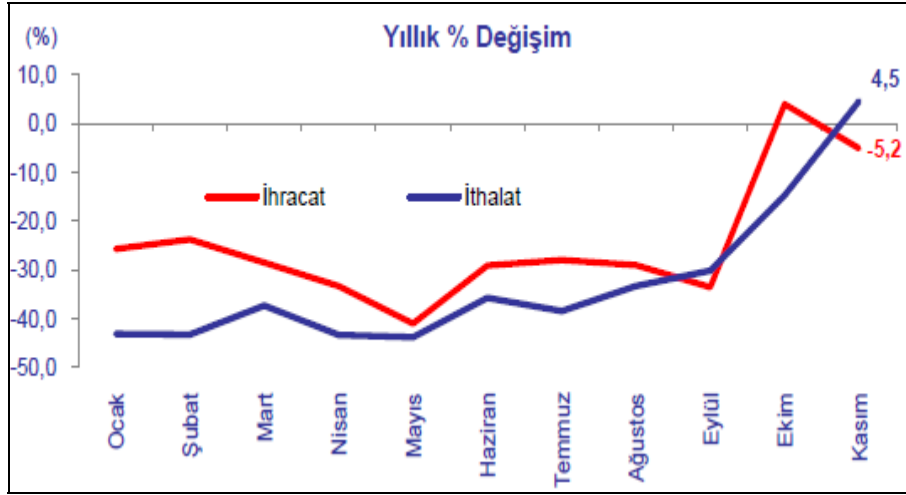
GSYH üçüncü çeyrek verileri Türkiye ekonomisinde ekonomik daralmanın hız kestiğine işaret etmektedir. İkinci çeyrekte otomotiv ve beyaz eşya sektörlerinde uygulanan ÖTV ve KDV indirimleri ile tüketimde canlanma sağlanmış ve ekonomik daralma yavaşlamıştır. Türkiye ekonomisi 2009 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,3 oranında daralmıştır. Yılın ilk dokuz ayı itibarıyla ise ekonomideki daralma %8,4 oranında gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2009 yılının birinci ve ikinci çeyreği için %14,3 ve %7 olarak açıklanan daralma oranları sırasıyla %14,7'ye ve %7,9'a revize edilmiştir.



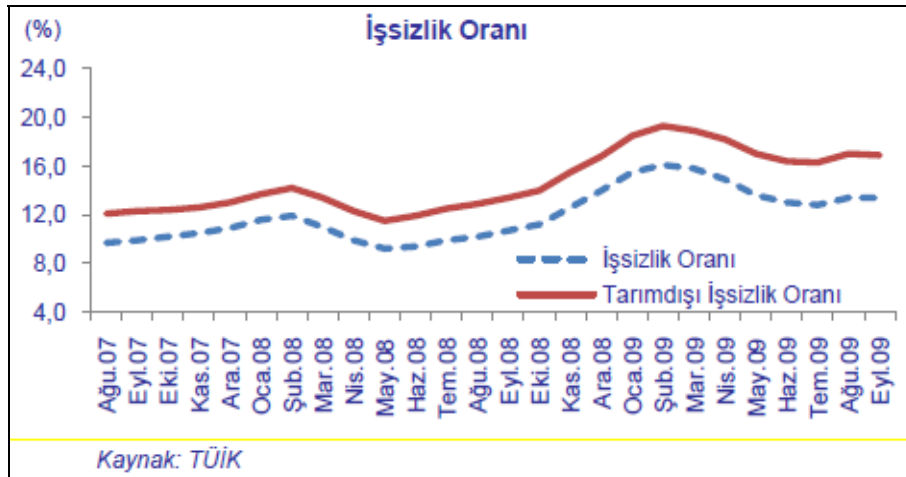
Global ekonomik aktivitedeki artışın yavaş olması Türkiye'nin ihracatını olumsuz yönde etkilemektedir. Bu durum Türkiye ekonomisindeki toparlanmanın yavaş ve kademeli olacağına işaret etmektedir. Nitekim sanayi üretiminin ve kapasite kullanım oranının zayıf seyri, reel kesim ve tüketici güven endekslerindeki gerileme ve yüksek işsizlik oranı bu durumu teyit etmektedir.

2009 YILINA BAKIŞ

Kasım 2009'da ihracat bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 azalarak \$8,9 milyar düzeyinde gerçekleşmiş, ithalat ise %4,5'lik artış kaydederek \$12,6 milyara yükselmiştir. Böylece, Kasım 2008'den bu yana ithalatta gözlenen daralma sona ermiş, fakat ihracatın ithalatı karşılama oranı %70,6'ya gerilemiştir. Ocak-Kasım döneminde ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,9 daralarak \$92,1 milyara gerilerken, aynı dönemde ithalat da %34,1'lik düşüş kaydederek \$125,6 milyar düzeyinde gerçekleşmiştir.



Hanehalkı İşgücü Anketi'ne göre, 2008'in Eylül döneminde %10,7 olan işsizlik oranı 2009'un aynı döneminde %13,4'e, tarım dışı işsizlik oranı ise aynı dönemde %13,4'ten %16,9'a yükselmiştir.



İMKB-100 endeksi 2009 yılı ilk çeyreğinde 22.500 seviyesine kadar geriledikten sonra yükselmeye başlamış ve yılı 55.000'lerde kapatmıştır. Döviz kurları 2009 ilk çeyreğinde görülen artış sonrasında stabilize olmuştur. Dolar 1,82 seviyelerinden dönerek yılı 1,47 seviyesinden, Euro ise 2,34'lerden gerileyerek yılı 2,10'dan kapatmıştır.

2009 YILINA BAKIŞ

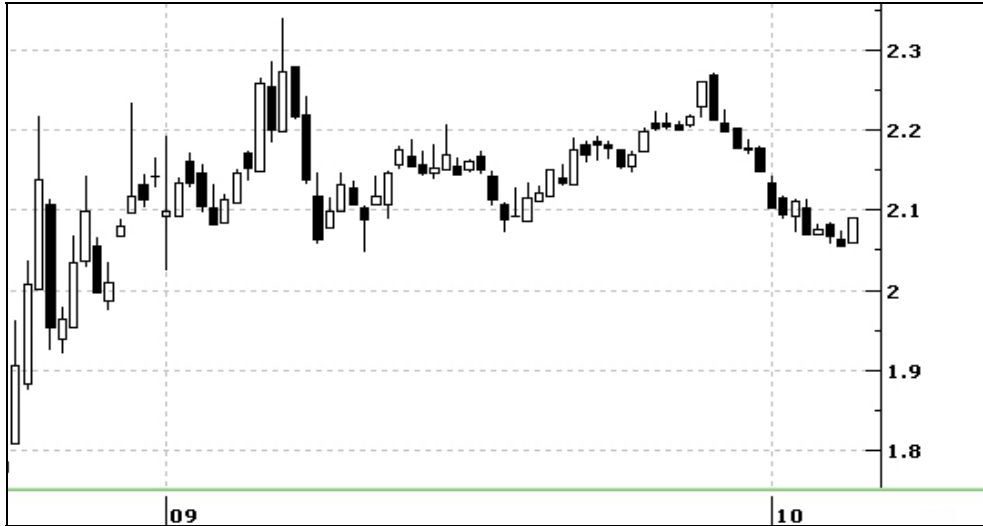
İMKB 100 ENDEKSİ



SERBEST PİYASA DOLAR



SERBEST PİYASA EURO



2009 YILINA BAKIŞ

GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

GYODER tarafından hazırlanan “2009 3. Çeyrek Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu”na göre, küresel krizin konut ve gayrimenkul sektörü finansman sistemi kaynaklı olması, inşaat ve gayrimenkul sektöründe güçlü bir küçülmeye sebep olmuştur. Toparlanma da zaman almaktadır.

Konut Sektörü

GYODER raporuna göre 2009 yılında konut satışlarında krizin etkisi ile gerileme yaşanmıştır. İkinci çeyrekte hükümetin çıkardığı tapu harç teşvikinden yararlanmak amacı ile önceden satışı yapılan fakat tapuda devir işlemi yapılmayan işlemlerin de kayıtlara geçmesi nedeniyle konut satış adetlerinde yükselme yaşanmıştır. Fakat bu rakam fiili satışı doğru yansıtmamaktadır. Üçüncü çeyrekte satışlar yeniden yavaşlamış, 112 bine gerilemiştir.

Konut Satış Adetleri	
Dönemler	Türkiye Geneli
2009 1. Çeyrek	108.861
2009 2. Çeyrek	194.743
2009 3. Çeyrek	111.913

İkinci çeyrekte tüketici güveninin artması ve verilen teşvikler ile yükselen konut satın alma eğilimi üçüncü çeyrekte tekrar gerilemiş ve 7,07'ye düşmüştür. Son çeyrekte ise Kasım ayı itibari ile konut satın alma eğilimi 6,65 ile 7,54 olan birinci çeyrek seviyesinin altına inmiştir. Konut fiyatları ise ikinci çeyrekte tekrar yükselmeye başlamıştır. 2007 yılı baz alınarak hesaplanan konut fiyatları endeksine göre konut fiyatları üçüncü çeyrekte 91,2 olmuştur. Konut kiralari endeksi de konut fiyatları endeksiyle paralel bir gelişme göstermektedir; ikinci çeyrekte yükselmeye başlamıştır. Ancak konut fiyatları aksine artış üçüncü ve dördüncü çeyrekte durağanlaşmıştır.

Dönemler	Konut Satın Alma Eğilimi	Konut Fiyatları Endeksi (2007=100)	Konut Kiralari Endeksi (2007=100)
2009 1. Çeyrek	7,54	85,3	84,6
2009 2. Çeyrek	9,32	89,9	90,4
2009 3. Çeyrek	7,07	91,2	91,2
2009 4. Çeyrek *	6,65	91,8	90,2

* Kasım ayı itibariyle

Konut sektöründeki faaliyetlerde belirleyici olan bireysel konut kredilerindeki faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde hızlı bir gerileme göstermiş ve aylık ortalama yüzde 0,96 seviyelerine kadar inmiştir. Bu gerileme yılın dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Konut kredileri toplamı ise üçüncü çeyrekte artma göstererek 2009 sonu itibariyle ise 44,5 milyar TL'ye ulaşmıştır. Fakat konut kredileri toplam hacminde henüz sınırlı bir canlanma görülmektedir.

2009 YILINA BAKIŞ

Dönemler	Konut Kredileri (Milyar TL)	Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları (%)		
		Minimum	Ortalama	Maksimum
2009 1. Çeyrek	37,4	1,49	1,64	1,84
2009 2. Çeyrek	38,6	1,29	1,48	1,79
2009 3. Çeyrek	39,5	0,58**	0,96	1,25
2009 4. Çeyrek*	41,6	-	-	-

* Kasım ayı itibariyle

**13-24 ay arası vadeler için

Yeni ev başlangıçlarını gösteren konut yapı ruhsatları alımında en keskin küçülme 88.892 ile 2009 yılının üçüncü çeyreğinde görülmüştür. Alınan yapı kullanım izin belge sayısında ise 2009 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki döneme göre artış olmuştur. Bu veriler, konut arzında genişleme yaşanırken yeni konut başlangıçlarında kuvvetli daralmalar yaşandığını göstermektedir.

Dönemler	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2009 1. Çeyrek	118.473	100.746
2009 2. Çeyrek	115.369	87.620
2009 3. Çeyrek	88.892	97.832

Ticari Gayrimenkul Sektörü

GYODER'in "2009 3. Çeyrek Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu"na göre krizin etkisiyle 2009 yılında AVM'lerde Outlet'e dönüşüm yaşanmış ve açılan AVM sayısı azalmıştır. 2009 yılında Kasım ayı sonuna kadar 19 AVM açılmıştır ve toplam AVM sayısı 209'a yükselmiştir. Toplam kiralanabilir alan ise 5.080.698 m² olmuştur.

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Açılan AVM Kiralananabilir Alan (m ²)	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralananabilir Alan (m ²)
2009 1. Çeyrek	3	36.700	193	4.366.558
2009 2. Çeyrek	5	129.000	198	4.403.258
2009 3. Çeyrek	7	251.000	205	4.797.758
2009 4. Çeyrek ⁽¹⁾	4	282.940	209	5.080.698

(1) 15 Aralık itibariyle

Satın alma eğilimi yılın ikinci yarısında tüketici güveninin artması ile güçlenmiştir. Hanehalkı tüketim harcamalarında görülen hızlı daralma, 2009 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hız kaybetmiş ve tüketim harcamaları artmıştır. 2009 yılı ilk çeyreğinde yüzde 10 daraldıktan sonra ikinci çeyrekte daralma yüzde 1,5, üçüncü çeyrekte ise yüzde 0,9 olmuştur.

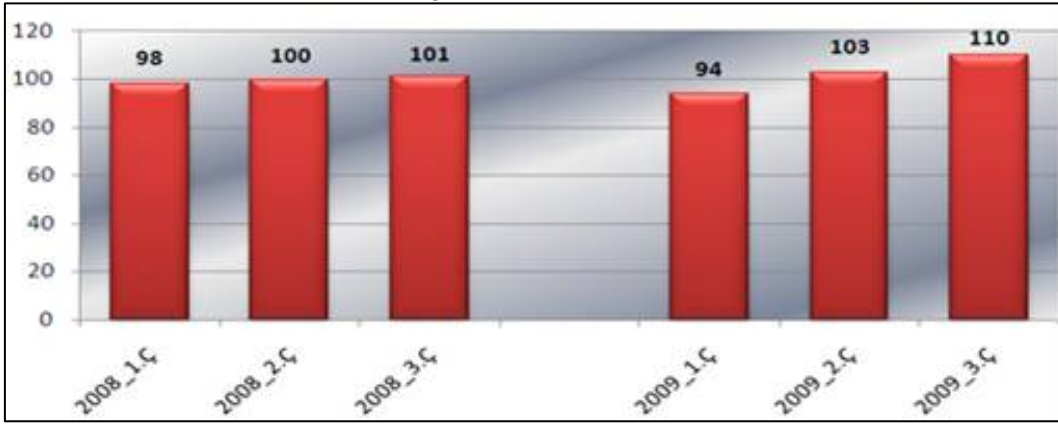
2009 YILINA BAKIŞ

Dönemler	Hanehalkı Tüketim Harcamaları Büyüme (%)	Tüketici Güven Endeksi
2009 1. Çeyrek	-10,0	74,77
2009 2. Çeyrek	-1,5	85,27
2009 3. Çeyrek	-0,9	81,92
2009 4. Çeyrek *	-	78,38

* Kasım ayı itibariyle

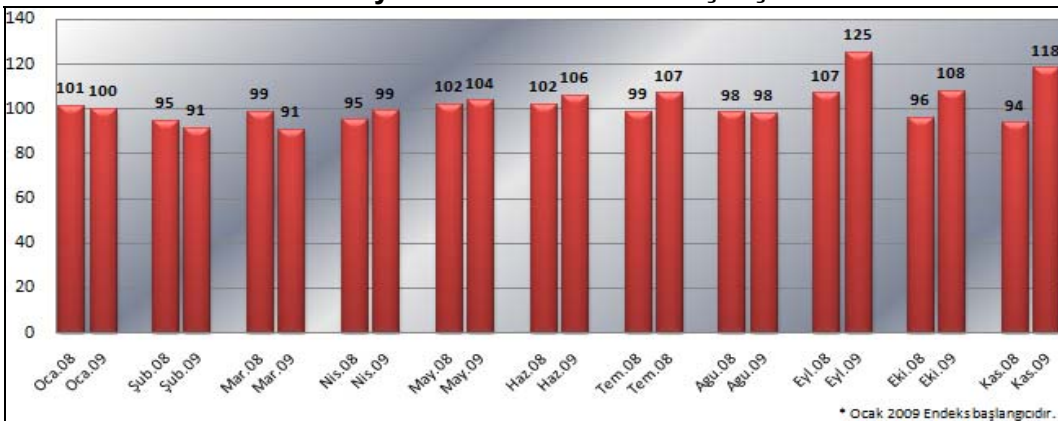
Alışveriş Merkezi Yatırımcılar Derneği ile Akademetre Research tarafından ortak olarak hazırlanan AVM Endeksi'ne göre 2009 yılının Eylül ayı ciro endeksi verileri 2008 yılı Aralık ayına göre %12, 2008 Eylül ayına göre ise %17 artış göstererek rekor kırmıştır. 2008 ve 2009 yılları ilk üççeyrek ciro endeksi verileri karşılaştırıldığında 2009'un üçüncü çeyreği bir önceki seneye oranla %9 daha yüksek gerçekleşmiştir.

2008-2009 İlk Üççeyrek Ciro Endeksi Karşılaştırması



2009 yılı Kasım ayında da cirolar artmaya devam etmiştir. Ekim'den Kasım'a %9 artış kaydederek 2009 yılının en yüksek ikinci ciro endeks değerini oluşturmuştur. Kurban Bayramı'nın Kasım ayı sonuna denk gelmesinin de bu artışta etkisi bulunmaktadır. 2008 yılında görülen Kasım ayındaki ciro düşmesinin aksine 2009 Kasım ayı AVM ciroları 2008'in Kasım ayına göre %25'lik bir artış göstermiştir.

2008-2009 Aylık Ciro Endeksleri Karşılaştırması

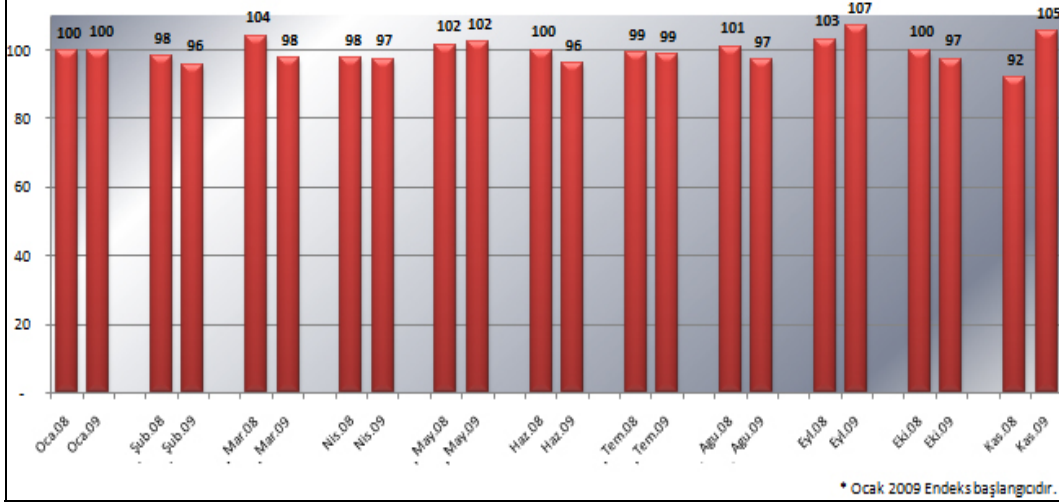


* Ocak 2009 Endeksi başlangıcıdır.

2009 YILINA BAKIŞ

Cirolardaki artışa paralel olarak AVM ziyaretçi sayılarında da artış görülmüştür. Ziyaretçi sayıları Ekim ayına göre %8, 2008 yılı Kasım ayına göre ise %14 oranında artmıştır.

2008-2009 Aylık Ziyaretçi Sayısı Endeksleri Karşılaştırması



Ofis Piyasası

GYODER'in "2009 3. Çeyrek Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu"na göre ofis binası yapımı için alınan yapı ruhsatları ile kullanıma açılma için alınan yapı kullanma izin belgeleri üçüncü çeyrekte ise hızlı bir daralma göstererek 516.539 m² olmuştur. Yapı kullanma m² büyüklüğü ise son çeyrekte 386.035 m² ile en düşük seviyelerine inmiştir.

Dönemler	Yapı Ruhsatı (m ²)	Yapı Kullanma İzin Belgesi (m ²)
2009 1. Çeyrek	1.037.991	725.948
2009 2. Çeyrek	803.302	396.687
2009 3. Çeyrek	516.539	386.035

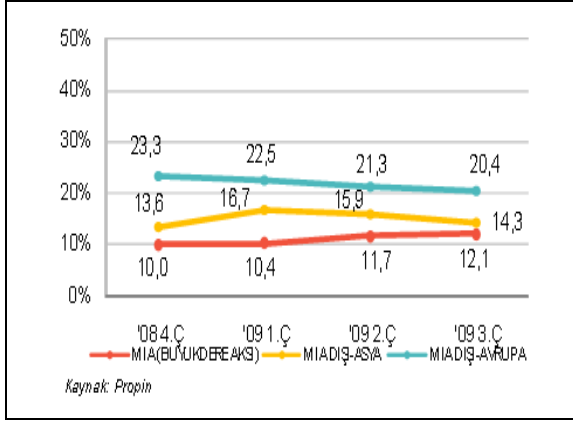
Propin Property Investment Consultancy, 2009 yılı Temmuz-Ağustos-Eylül aylarını içeren "İstanbul Ofis Pazarı 2009" raporuna göre İstanbul'da 12 ofis bölgesi bulunmaktadır. Ofis bölgeleri Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olarak sınıflandırılmaktadır. MİA, profesyonel ofis binalarının yoğun olduğu ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır. İstanbul'un MİA'sı bu 12 bölgeden 5 tanesi olan Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsamaktadır. MİA Dışı/Avrupa Taksim-Nişantaşı, Fulya-Otim-Şişli ve Havaalanı bölgelerini, MİA Dışı/Asya ise Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

Rapora göre, yaz tatilini ve ardından Ramazan ayını kapsayan 3. çeyrek süresince sektörde ilerleme yavaş olmuş, fakat bayram sonrasında hızlanma yaşanmış ve büyük alanlı kiralamalarda artış görülmüştür. Bu işlemler sonucunda, MİA'daki A sınıfı ofis binaların boşluk oranı %12,1, B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %15,1 seviyelerine düşmüştür.

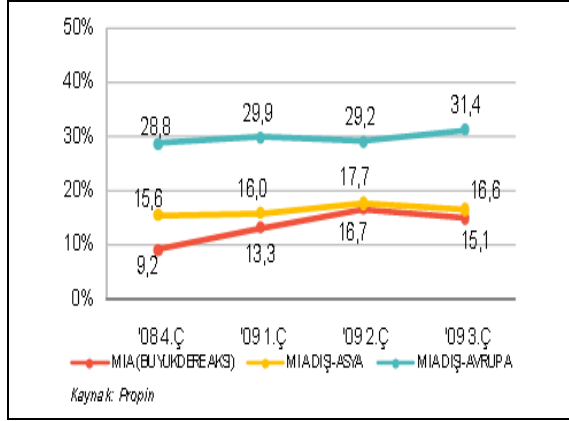
2009 YILINA BAKIŞ

A sınıfı ofis binalarında boşluk oranları ise MİA Dışı Avrupa'da %20,4, MİA Dışı Asya %14,3 seviyesinde, B sınıfı ofis binalarında MİA Dışı Avrupa'da boşluk oranı %31,4, MİA Dışı Asya'da boşluk oranı %16,6 seviyelerinde gerçekleşmiştir.

A Sınıfı Binalardaki Boşluk Oranları Değişimi

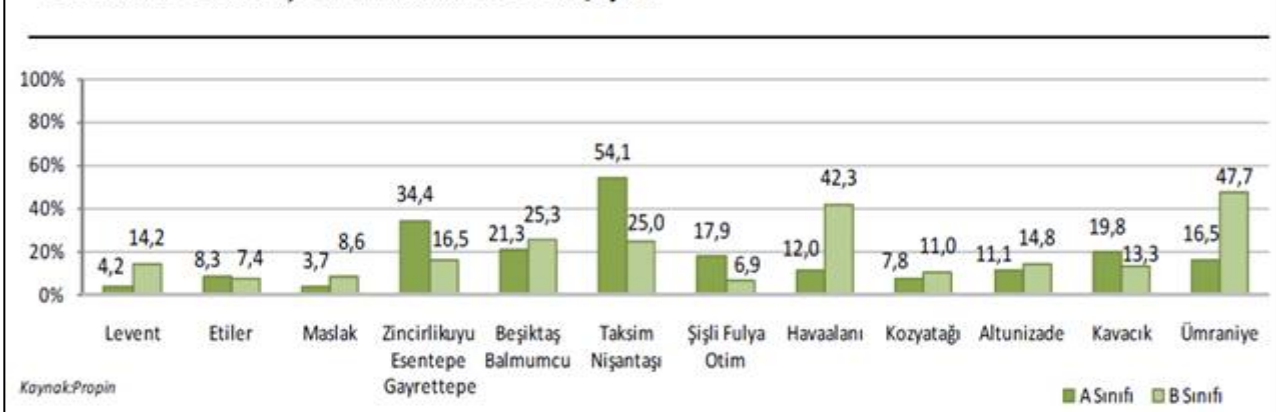


B Sınıfı Binalardaki Boşluk Oranları Değişimi



MİA'daki A sınıfı binaların boşluk oranları yükselmeye devam ederken, B sınıfı binaların boşluk oranları bir önceki döneme göre düşmüştür. MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı bir önceki döneme göre %0,4 yükselerek üççeyrek boyunca toplam %2,1 artış kaydetmiştir. MİA'daki B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise 2009 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde yükselirken üçüncü çeyrekte %1,6 düşüş sergilemiştir. MİA Dışı Avrupa'daki A sınıfı bina boşluk oranı 2009 yılında üççeyrek boyunca azalma göstermiş ve boşluk oranı toplam %2,1 azalmıştır. MİA Dışı Asya'da A sınıfı binaların boşluk oranı ise ikinci çeyrekte azalmaya başlamış ve üçüncü çeyrekte azalmaya devam etmiştir. MİA Dışı Avrupa'daki B sınıfı bina boşluk oranı üçüncü çeyrekte %2,2 çoğalmış, MİA Dışı Asya'da B sınıfı binaların boşluk oranı ise bir önceki döneme göre %1,1 düşmüştür.

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2009 Son Çeyrek



2009 YILINA BAKIŞ

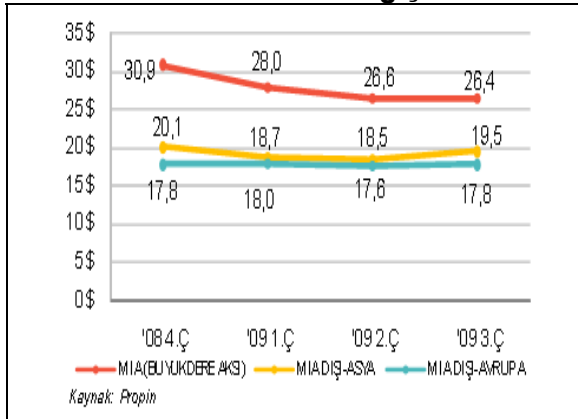
12 ofis bölgesindeki boşluk oranları değerlendirdiğinde, boşluk oranlarındaki en büyük düşüş Ümraniye'de gözlemlenmiştir. 2009 ikinci çeyrekte Ümraniye'deki boşluk oranı %21,4 iken 2009 üçüncü çeyrekte %13,7 oranına gerilemiştir. Gerçekleşen büyük kiralama sonucunda bölgedeki boşluk oranında düşüş yaşanmıştır. Maslak'ta ise %3-4 olan boşluk oranı son çeyrekte yükselmiş ve %5,1 seviyesine ulaşmıştır.

2008 sonu ve 2009 başında duran ya da ertelenen taşınma kararları ağırlıktayken, bu dönemde yer arayışı içinde olan firmalar öne çıkmıştır. Talebin artmasıyla kiracı piyasası sona ermiş ve mal sahipleri pazarlıkta biraz daha kuvvetli hale gelmiş olsalar da, kiralama şartları açısından kullanıcılar avantajlı şartlar almaya devam etmektedir.

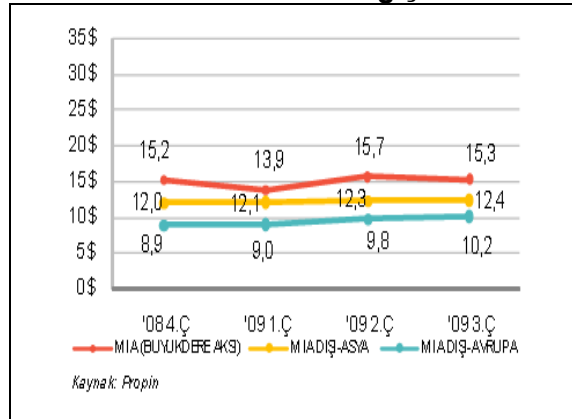
Rapora göre 2009 üçüncü çeyrekte MİA'daki A sınıfı ofis binalarının ortalama kira bedeli 26,4 ABD doları/m²/ay, B sınıfı binalarda ise 15,3 ABD doları/m²/ay seviyesindedir. A sınıfı binaların ortalama kira bedelleri MİA Dışı Avrupa için 17,8 ABD doları/m²/ay, MİA Dışı Asya için ise 19,5 ABD doları/m²/ay seviyelerindedir. MİA Dışı B sınıfı ofis bina kiralaları ise Avrupa'da ortalama 10,2 ABD doları/m²/ay, Asya'da ise ortalama 12,4 ABD doları/m²/ay'dır.

MİA A sınıfı kira ortalamaları birinci ve ikinci çeyrekte keskin düşüşler yaşamıştır. Bu düşüş üçüncü çeyrekte de devam etmesine rağmen daha yumuşak bir düşüş meydana gelmiştir. MİA Dışı Avrupa'da A ve B sınıfı ortalama ofis kiralaları Taksim-Nişantaşı ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerindeki kiralaların artması nedeniyle yükselmiştir. MİA Dışı Asya'daki A sınıfı kira ortalamalarının yükseldiği dikkat çekmektedir. Bunun nedeni, Ümraniye ve Kozyatağı bölgelerine olan yoğun taleple birlikte gerçekleşen bölgesel kira artışıdır.

**A Sınıfı Binalardaki
Kira Ortalama Değişimi**

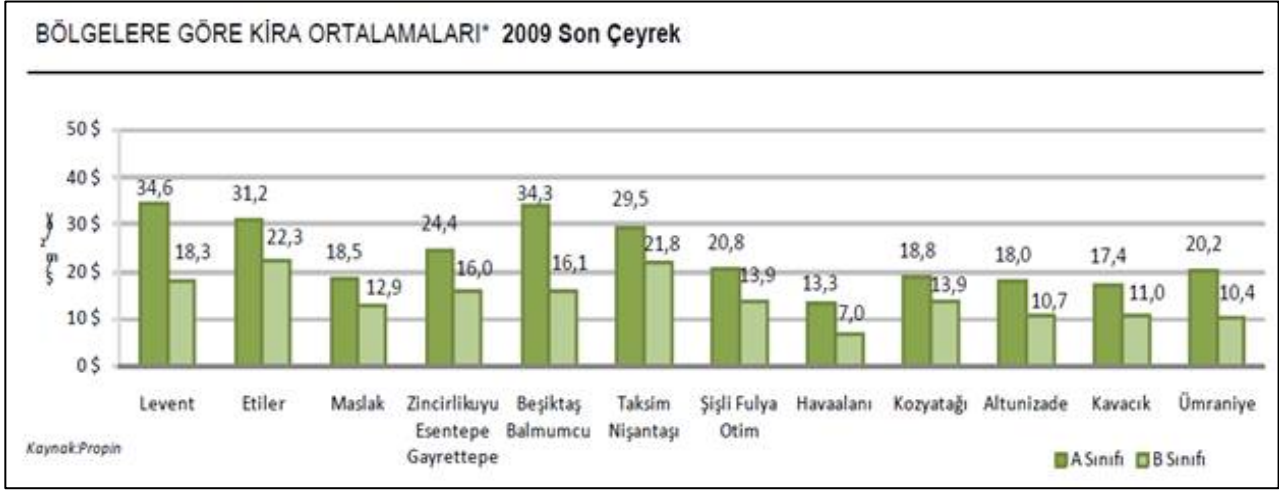


**B Sınıfı Binalardaki
Kira Ortalama Değişimi**



Rapora göre Levent her zaman olduğu gibi yine en yüksek kira rakamının istendiği bölge olma özelliğini korumaktadır. Levent'te A sınıfı bina kira ortalaması 33,0 ABD doları/m²/ay'dır. Maslak'ta boşluk oranı artmasına rağmen kira ortalamalarında çok büyük bir değişiklik olmamıştır. Üçüncü çeyrekte kira ortalaması, ikinci çeyreğe göre küçük bir düşüşle 19,9 doları/m²/ay seviyesinde olmuştur. MİA Dışı Asya Yakası'nda hem Kozyatağı hem de Ümraniye'de ortalama kira 20,9 doları/m²/ay'dır. Bu iki bölgedeki kira ortalamaları geçtiğimiz çeyrekle kıyaslandığında bu bölgelerdeki kiralaların arttığı görülmektedir.

2009 YILINA BAKIŞ



Sanayi ve Lojistik Alanlar

GYODER'in "2009 3. Çeyrek Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu"na göre kriz nedeniyle sanayi üretimi ve ihracatın hızla gerilemesi lojistik alanlara olan talebi düşürmüştü ve birçok proje durmuştur. 2008 yılı sonundan itibaren lojistik alan kiralari ortalama yüzde 15 oranında gerilemiş, boşluk oranları ise yükselmiştir. A sınıfı binalarda boşluk oranlarında, Avrupa bölgesinde ortalama yüzde 10, Asya bölgesinde ise yüzde 20 yükselme olmuştur. Kiralama faaliyetleri sınırlı kalmış, satın alma ve yabancı katılımı olmamıştır.

Yeni sanayi binaları yapımı ve lojistik alan inşaatı için alınan yapı ruhsatları m² büyüklüğünde yatırımların yavaşlamasıyla kuvvetli bir düşüş yaşanmıştır. 2009 yılı ilk çeyreğinde 1,6 milyon m²'ye yükselen yapı ruhsatları m² büyüklüğü, ikinci çeyrekte 725 bin m²'ye, üçüncü çeyrekte ise 579 bin m²'ye gerilemiştir.

Dönemler	Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları (m ²)
2009 1. Çeyrek	1.605.256
2009 2. Çeyrek	725.315
2009 3. Çeyrek	579.121
2009 4. Çeyrek	-

ORGANİZASYON ŞEMASI



Şirketin toplam personel sayısı 12'dir.

ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Rapor Tarihi İtibariyle Son Durum	
	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş	6.029.500	18,18
Rudolph Younes	5.089.500	15,35
Halka Açık Kısım	22.043.530	66,47
Toplam	33.162.530	100,00

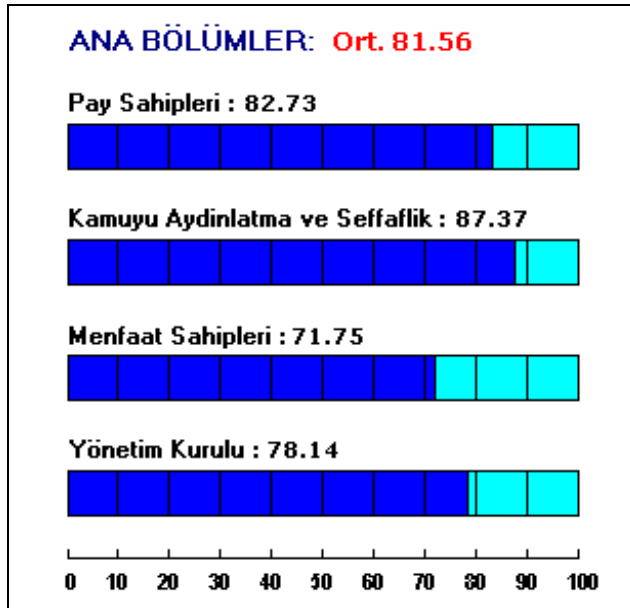


Y&Y GYO KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRMESİ

Bugüne kadar İMKB'de kurumsal yönetim derecelendirmesi yaptıran 24 şirket bulunmaktadır. Söz konusu şirketler ve aldıkları notlar şöyledir:

Şirket Adı	Notu	Şirket Adı	Notu
Doğan Yayın Holding	9,00	YY GYO	8,16
T.S.K.B.	8,77	Otokar	8,12
Hürriyet	8,50	Türk Traktör	8,12
TAV Hava Limanları	8,50	Logo Yazılım	8,05
Vestel	8,50	İş Finansal Kiralama	8,02
Yapı ve Kredi Bankası	8,44	Türk Telekom	8,01
Tüpraş	8,34	Şekerbank	8,00
Coca Cola İçecek	8,30	Asya Katılım Bankası	7,82
Anadolu Efes	8,27	Dentaş Ambalaj	7,82
Doğan Holding	8,26	Vakıf Yatırım Ort.	7,81
Tofaş Otomobil Fab.	8,24	Prysmian Kablo	7,76
Arçelik	8,21	Petkim	7,71

GYO'lar arasında ilk kurumsal derecelendirme yaptıran şirket Y&Y GYO'dur. İMKB, Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayan şirketlerin dahil olduğu Kurumsal Yönetim Endeksini, kurumsal yönetim derecelendirme notu 10 üzerinden en az 6 olan 5 şirketin Borsa'ya bildirilmesi ile birlikte 31 Ağustos 2007 tarihinden itibaren hesaplanmaya başlamıştır. Söz konusu 24 şirket halen bu endeks kapsamında yer almaktadır.



SAHA
Kurumsal Yönetim Notu:

8.16

YATIRIM PORTFÖYÜ

31.12.2009 itibariyle Şirket portföyünde, Tekirdağ-Barbaros'ta 12.000 m²'lik bir arsa, İstanbul-Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'nde 10 adet villa ile alışveriş merkezinde 12 adet işyeri ile İstanbul-Büyükçekmece-Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 36 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	31.12.09	720.000	720.000	% 4
Binalar				0	% 0
Diğer Gayrimenkuller				0	% 0
Gayrimenkul Projeleri				15.584.163	% 94
Güzelşehir Projesi - Villalar	İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'nden 10 adet villa	31.12.09	3.592.000	3.331.568	%20
Güzelşehir Projesi – Alışveriş Merkezi	İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezi'nde 12 adet işyeri	07.01.10	6.570.000	6.570.000	%40
Innovia Projesi - Daireler	İstanbul / Büyükçekmece Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 26 adet daire	31.12.09	5.395.000	3.572.202	%21
Innovia Projesi - Daireler	İstanbul / Büyükçekmece Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 10 adet daire	28.12.09	2.237.000	2.110.393	%13
Gayrimenkule Dayalı Haklar				0	% 0
GAYRİMENKULLER TOPLAMI				16.304.163	% 98
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				322.177	% 2
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				16.626.340	% 100
Hazır Değerler				2.029.812	
Alacaklar				169.555	
Diğer Aktifler				3.529.479	
Borçlar				382.754	
NET AKTİF DEĞER				21.972.432	
Pay Sayısı (100 adet)				33.162.530	
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)				0,66	
Ortaklık Hisse Senedinin İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Fiyatı				0,57	

Yukarıdaki tablo, özet Portföy Tablosu'dur, detaylı tablo aşağıdaki adreste mevcuttur:

<http://www.imkb.gov.tr/companynews/companynews.aspx?sflang=tr>.

YATIRIM PORTFÖYÜ

31.12.2009 tarihli portföy tablosu, 31.12.2009 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. 31.12.2009 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. Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2009 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 849.600-TL'dir. Tekirdağ'daki arsanın değerlendirme raporunda bildirilen değeri (720.000-TL), alış bedelinden (888.744-TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

Portföyde Güzelşehir Proje'sinden 27 adet villa bulunmakta iken, on yedi adet villa tamamen satılmıştır. 31.12.2009 tarihli Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 10 adet villanın piyasa değeri %18 KDV dahil 4.238.000-TL'dir.

Güzelşehir Proje'sindeki alışveriş merkezinde yer alan 12 adet bağımsız bölümün 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.

07.01.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 12 adet natamam işyerinin müşteriye teslim standartlarında tamamlanması durumundaki piyasa değeri %18 KDV dahil ~7.750.000-TL'dir. Aynı raporda, AVM'deki söz konusu işyerlerinin mevcut durumuyla pazar değeri KDV hariç 5.080.000-TL olarak bildirilmiştir.

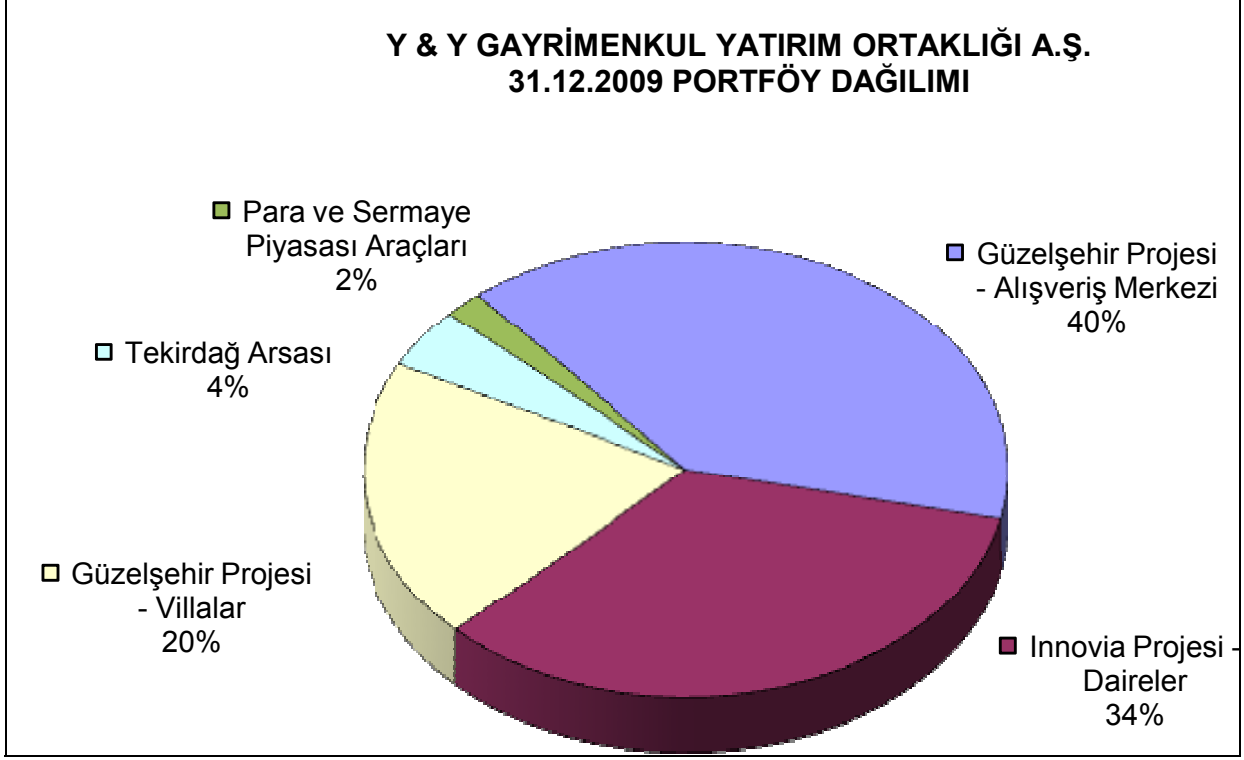
Güzelşehir Projesi'ndeki AVM'de yer alan 12 adet işyerinin değerlendirme raporunda bildirilen piyasa değeri (6.570.000-TL), alış bedelinden (7.528.445-TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

31.12.2009 tarihli Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 26 adet dairenin yapımının tamamlanması durumundaki toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 5.449.000-TL'dir.

28.12.2009 tarihli Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 10 adet dairenin yapımının tamamlanması durumundaki toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 2.259.370-TL'dir.

"Diğer Aktifler" hesabı, Diğer Dönen Varlıklar (1.616.255-TL), Diğer Duran Varlıklar (1.830.756-TL), Maddi Duran Varlıklar (79.725-TL), Maddi Olmayan Duran Varlıklar (2.743-TL) hesaplarından oluşmaktadır.

PORTFÖY DAĞILIMI



PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ

31.12.2009 itibariyle Şirket portföyündeki, Güzelşehir Projesi'ndeki villalar ve alışveriş merkezindeki işyerleri, Innovia Projesi'ndeki daireler ile Tekirdağ/Barbaros'taki arsaya ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Güzelşehir Projesi Villalar & Alışveriş Merkezi'ndeki İşyerleri

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, yürüyüş ve koşu parkurları, alışveriş merkezi, sağlık merkezi, ilköğretim, kreş ve anaokulu, 4 adet yüzme havuzu, 24 saat güvenlik ve çocuk oyun alanları olmak üzere çeşitli sosyal aktiviteler yer almaktadır.

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ

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 inşaat temel işleri tamamlanmış, villa inşaatları devam etmektedir.



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, 2009 yılında ise 11 adet villa satışı gerçekleştirmiştir. 31.12.2009 itibarıyla bu projeden toplam 17 adet villa satılmış ve portföydeki villa sayısı 10'a düşmüştür.

Güzelşehir Projesi dahilindeki alışveriş merkezi toplam 7.392,95 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezinden 12 adet 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 kiracılara teslim standardına göre yaklaşık %65 seviyesinde tamamlanmıştır. Dış cephe tamamlanmış, iç bölümdeki ince inşaat işleri ise devam etmektedir.

Güzelşehir Projesi içinde yer alan alışveriş merkezindeki 12 adet işyerinin geliştirilmesi, pazarlanması, kiralanması ve işletilmesi için, 1 Ağustos 2008 tarihinde YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Potansiyel kiracılarla görüşmeler devam etmektedir. Kiracı karması oluşturulduğunda AVM'nin açılışı gerçekleştirilecek ve bu gayrimenkulden aylık olarak düzenli kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

Innovia Projesi Daireler

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.

PORTFÖYDEKİ GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ



Bölge, Esenyurt Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. 5 etap olarak planlanan yaklaşık 14.000 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. Kapalı otopark, sosyal üniteler binası, fitness salonu, açık ve kapalı yüzme havuzları, basketbol ve mini futbol sahası, kapalı spor alanı, kafeteryalar ve yeşil alanlar bulunmakta ve 24 saat kameralı güvenlik hizmeti sunulmaktadır. 5 etap olarak planlanan Innovia'nın 1.089 dairelik ilk etabı Innovia 1'de yaşam başlamıştır. Innovia 2'de satışlar tamamlanmış, Innovia 3 ise satışa sunulmuştur. 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.



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. 20 Aralık 2009 tarihinde ise 1. Etap'tan 10 daire daha portföye ilave edilmiş ve portföydeki toplam daire sayısı 36'ya yükselmiştir.

Tekirdağ Arsası

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 artırması sebebiyle bölgede yeni bir konut projesi geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Panoramik deniz manzarasına sahip olan arsa, altyapının kısmen tamamlanmış olduğu ve planlı olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Ayrıca, ulaşım kolaylığı ve çevredeki düzgün yapılaşma ile cazip bir konut alanıdır.

KURULUŞTAN BUGÜNE PORTFÖY GEÇMİŞİ

Çekmeköy Park Konaklar Projesi



Marmara depreminden sonra artan az katlı konut talebini karşılamak için İstanbul Çekmeköy'de, doğa ile iç içe bir bölgede 26 dönümlük bir arsa satın alınmış ve üzerine 20 villalık bir proje geliştirilmiştir. İçinde sosyal ve sportif tesislerle yüzme havuzu da yer alan, şehre 15 dakika mesafedeki Park Konaklar Projesi'nin inşaatına 2003 yılı son çeyreğinde başlanmıştır. İnşaat işleri 2006 yılı sonunda tamamlanarak satılan 20 villanın teslimi yapılmıştır.

Yenibosna İhlas Plaza'da İşyeri

İhlas Holding Merkez Binası olarak kullanılan, içinde 3.000 kişinin çalıştığı ve yaklaşık 75.000 m² kapalı alana sahip binanın finans bloğundaki 3.681 m² alana sahip giriş ve asma kat, kira geliri elde etmek için portföye alınmıştır. Telekomünikasyondan ısıtma ve soğutmaya, yangın söndürme sisteminden asansörlere, havalandırmadan aydınlatmaya kadar her şeyin bilgisayar kontrolü ile merkezi olarak yönetildiği binadaki giriş ve asma katın bir bölümü kira geliri elde etmek amacıyla kiraya verilmiştir.

14.11.2006 tarihinde söz konusu işyerinin İhlas Yayın Holding A.Ş.'ne ekspertiz değerinde, KDV dahil 8.685.000 TL'ye satış işlemi gerçekleştirilerek işyeri portföyden çıkarılmıştır.



KURULUŞTAN BUGÜNE PORTFÖY GEÇMİŞİ

Armutlu Tatil Köyü Devremülkleri

Yalova'daki Armutlu Tatil Köyü devremülk projesi, deniz kıyısında bulunan ve aynı zamanda kaplıca imkanlarından yararlanma olanağı sağlayan sağlık ve turizm amaçlı bir projedir. 200.000 m²lik bir arsa üzerine kurulan ve 1.348 daireden oluşan bu projenin 96 adet dairesi Şirketimizin portföyüne alınmıştır. Projedeki daireler, hem deniz hem orman manzarası görecektir şekilde tasarlanmıştır. Projenin inşaat çalışmaları 30 Haziran 2004 itibariyle tamamlanmış, çevre düzenlemesi yapılmış ve Ağustos 2004'te tatil köyünün açılışı yapılmıştır. Portföyümüzdeki dairelerin toplam 2.112 adet 15'er günlük devremülk şeklinde pazarlanması ve satışı için İhlas Holding A.Ş ile 1 Ekim 2004 tarihinde hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. 31.12.2004 itibariyle portföydeki devremülklerden 989 adedi satılmış, 31 Ocak 2005 itibariyle de devremülk satışları tamamlanmıştır.



Marmara Evleri 1. Etap Daire ve Villaları

İhlas Holding tarafından geliştirilen ve İhlas İnşaat tarafından inşa edilen Marmara Evleri 1. Etap, Yakuplu, Büyükçekmece'de 700.000 m² arsa üzerindeki 2.704 daire ve 133 villadan oluşmaktadır. 1994 yılında inşasına başlanan proje, 1997 yılında bitirilmiştir. Projedeki dairelerin büyüklükleri 110, 130 ve 150 m²'dir. Villalar ise 675, 950 ve 1.350 m² arsalar üzerine 300, 500 ve 600 m² toplam alana sahip olacak şekilde inşa edilmiştir. Şirketimizin kuruluş portföyünde yer alan İhlas Marmara Evleri 1. Etap'taki 194 daire ve 10 villanın satışı 2001 yılı içinde tamamlanmıştır.



Marmara Evleri 2. Etap Daireleri

İhlas Marmara Evleri 2. Etap Projesi, Yakuplu, Büyükçekmece bölgesinde İhlas Marmara Evleri 1. Etap kompleksinin yaklaşık 2 km batısında yer almaktadır. 2.186 daireden oluşan ve Marmara Evleri 1. Etap ile aynı avantajlara sahip bu ikinci projeden portföyümüze 144 adet daire alınmıştır. 1997 sonlarında inşaat çalışmaları başlamış ve 2001 yılı içinde tamamlanmıştır. 115, 130 ve 150 m²lik alana sahip söz konusu 144 adet dairenin satışı 2001 yılı içinde bitirilmiştir.



KURULUŞTAN BUGÜNE PORTFÖY GEÇMİŞİ

Tarabya Konakları



Tarabya'da 3.970 m² alana sahip bir arsa üzerinde eski eser restitüsyon projesi şeklinde 563 ve 549 m² inşaat alanına sahip 2 adet konak inşa edilmiştir. Boğaz sahiline 150 metre uzaklıkta konumlanan söz konusu gayrimenkulün bir tarafında koru, diğer tarafında da villalar mevcuttur. Şehir merkezine yakınlık, güçlü altyapı, seçkin çevre gibi avantajların yanı sıra, bölgede yeni inşaat çalışmalarının yasaklanmış olması ve depremde sonra bölgenin değerinin artması neticesinde konakların değeri önemli ölçüde artmıştır. 2001 yılı içinde inşaatı tamamlanan konaklar yine aynı yıl içinde satılmıştır.

Üsküdar İş Merkezi

İstanbul Üsküdar'da, Boğaziçi Köprüsü çevre yoluna 2,5 km mesafede konumlanan 1.500 m²lik bir arsa üzerinde yedi katlı, toplam inşaat alanı 5.000 m² olan bir iş merkezi inşa edilmiştir. %50 kat karşılığı olarak inşa edilen bu projenin inşaatı 2001 yılı içinde tamamlanmış ve şirketimize ait 7 adet bağımsız bölümün hepsi 31.12.2002 itibarıyla satılmıştır.

Bornova Arsası

Kuruluş aşamasında portföyümüzde yer alan İzmir, Bornova'daki 4.824 m² alanlı arsanın, bitişikteki parsellerle birlikte planlanan büyük çaplı alışveriş ve iş merkezi projesinin hayata geçirilememesi ve değişen gayrimenkul trendleri sebebiyle portföyden satışı yapılmıştır.



MALİ TABLOLAR

BİLANÇO VE GELİR TABLOSU

Şirketin mali tabloları Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UMS/IFRS) göre (Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri XI, No: 29 Tebliği'ne göre) hazırlanmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür, Denetimden Sorumlu Komite ve Muhasebe Yönetmeni periyodik mali tabloların şirketin finansal durumunu tam olarak yansıttığını ve şirketin mevzuata tam olarak uyduğunu beyan ederler.

Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

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

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
VARLIKLAR	31.12.2009	31.12.2008
Dönen Varlıklar	13.151.661	13.520.465
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.029.812	1.814.758
Finansal Yatırımlar	322.177	0
Ticari Alacaklar	169.254	0
Stoklar	9.014.163	10.605.458
Diğer Dönen Varlıklar	1.616.255	1.100.249
(Ara Toplam)	13.151.661	13.520.465
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
Duran Varlıklar	9.203.527	10.720.458
Diğer Alacaklar	300	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7.290.000	8.040.000
Maddi Duran Varlıklar	79.728	114.047
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.743	4.746
Diğer Duran Varlıklar	1.830.756	2.561.665
TOPLAM VARLIKLAR	22.355.188	24.240.923

"Nakit ve Nakit Benzerleri", kasadaki nakit ve bankalardaki vadesiz mevduatı içermektedir. "Finansal Yatırımlar", B tipi likit yatırım fonlarından; "Ticari Alacaklar", müşterilerden alacaklar, reeskont edilmiş alacak senetleri ve şüpheli ticari alacak karşılıklarından oluşmaktadır. "Stoklar" hesabında, Güzelşehir Projesi'ndeki 10 adet villa ve Esenyurt'taki Innovia Projesi'nden 36 adet daire bedeli bulunmaktadır. "Diğer Dönen Varlıklar" tutarı, ilişkili taraflara verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, peşin ödenen giderler ve verilen iş avanslarıdır. "Uzun Vadeli Diğer Alacaklar" hesabı Garanti Bankası kiralık kasa depozitosunu içermektedir. "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabında Tekirdağ, Barbaros'taki arsa ve Güzelşehir Projesi'ndeki 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.

MALİ TABLOLAR

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

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
KAYNAKLAR	31.12.2009	31.12.2008
Kısa Vadeli Yükümlülükler	339.936	59.480
Ticari Borçlar	18.319	18.068
Diğer Borçlar	274.000	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	47.617	41.412
(Ara Toplam)	339.936	59.480
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	42.816	27.548
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	42.816	27.548
ÖZKAYNAKLAR	21.972.436	24.153.895
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21.972.436	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	(2.181.459)	(2.150.614)
Azınlık Payları	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	22.355.188	24.240.923

Şirketin finansal borcu bulunmamaktadır. “*Ticari Borçlar*”, şirketin rutin faaliyetlerinden kaynaklanan tutarlardır. “*Diğer Borçlar*”, alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır. “*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 zararının, “*Geçmiş Yıllar Zararları*” hesabına aktarılmasına karar vermiştir. 31.12.2009 zararı ise 2.181.459-TL’dir.

MALİ TABLOLAR

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	01.01.09 – 31.12.09	01.01.08 – 31.12.08
Satış Gelirleri	4.241.557	882.385
Satışların Maliyeti (-)	(3.701.688)	(670.535)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)	539.869	211.850
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar)	0	0
BRÜT KAR / (ZARAR)	539.869	211.850
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(153.772)	(39.284)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.956.410)	(2.368.764)
Diğer Faaliyet Gelirleri	230	60.419
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(750.000)	(527.189)
FAALİYET KARI / (ZARARI)	(2.320.083)	(2.662.968)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	393.257	868.537
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(254.633)	(356.183)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(2.181.459)	(2.150.614)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(2.181.459)	(2.150.614)
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(2.181.459)	(2.150.614)
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(2.181.459)	(2.150.614)
Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00066)	(0,00065)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00066)	(0,00065)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00066)	(0,00065)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00066)	(0,00065)

2009 yılında Güzelşehir Projesi'nden 11 adet, 2008 yılında ise 2 adet villa satılmıştır. Gelir tablosundaki "Diğer Faaliyet Gelirleri" hesabında, maddi duran varlık satış karları, "Diğer Faaliyet Giderleri" hesabında ise, Güzelşehir Alışveriş Merkezi ile ilgili değer düşüklüğü karşılık gideri bulunmaktadır. "Finansal Gelirler", kambiyo karları, faiz gelirleri ve menkul kıymet satış karlarından oluşmaktadır. "Finansal Giderler", kambiyo zararları ve alacak senetleri reeskontlarıdır.

MALİ TABLOLAR

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 alınıncaya 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.

FINANSAL ANALİZ

RASYOLAR	Formül	Oran
LİKİDİTE RASYOLARI		
Cari Oran	Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar	38,69
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar	7,42
BORÇLANMA RASYOLARI		
Kaldıraç Oranı	Toplam Borçlar / Aktif Toplamı	0,02
Borçlanma Oranı	Toplam Borçlar / Öz Kaynaklar	0,02
KARLILIK RASYOLARI		
Aktif Karlılığı	Dönem Karı / Aktif Toplamı	%-9,76
Öz Kaynak Karlılığı	Dönem Karı / Öz kaynaklar	%-9,93
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Satış Gelirleri	%12,73
Net Kar Marjı	Dönem Karı / Satış Gelirleri	%-51,43

2009 yıl sonu mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Likidite oranı 7,42'dir, 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 0,02 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 için %12,73 olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde zarar edildiğinden diğer karlılık rasyoları negatiftir.

İMKB Performansı

Borsada 2009 yılının ilk çeyreğinden sonra, küresel kredi krizinin sona ermesine ilişkin olumlu gelişmeler sebebiyle yıl sonuna kadar yükseliş trendi hakim olmuştur. İMKB-100 Endeksi 22.500 seviyesinden 55 bin seviyesine yükselmiştir. Y&Y GYO hisse senetleri de yıl geneli benzer bir performans izlemiştir. 2009 yılına 0,58 TL seviyelerinden başlayan hisse fiyatları ilk çeyrekte 0,40 TL'ye kadar düştükten sonra yıl sonunda küresel gelişmelerin de etkisiyle 0,69 TL seviyesine kadar yükselmiştir. Yükseliş trendi 2010'un ilk aylarında da devam etmiş, sonrasında kar realizasyonu başlamıştır.

Y&Y GYO BORSA PERFORMANSI



Şirketin 31.12.2009 tarihli pay başı net aktif değeri 0,66 TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 0,57 TL'dir. Aralık sonu itibariyle Y&Y GYO hisseleri %14 oranında iskontoludur. 31.12.2009 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iskonto / prim oranları tabloda özetlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	31.12.2009 Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	31.12.2009 Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı (TL)	İskonto (-) Prim (+) Oranı
Akmerkez GYO	66,43	33,11	-50%
Alarko GYO	23,94	13,74	-43%
Atakule GYO	2,26	1,35	-40%
Doğuş GE GYO	1,79	1,12	-37%
EGS GYO	0,41	0,42	2%
İş GYO	2,78	1,66	-40%
Nurol GYO	5,71	3,37	-41%
Özderici GYO	2,24	1,78	-21%
Pera GYO	1,05	0,56	-47%
Sağlam GYO	1,28	0,87	-32%
Sinpaş GYO	2,71	2,33	-14%
Vakıf GYO	4,84	4,27	-12%
Yapı Kredi Koray GYO	2,44	1,94	-20%
Y&Y GYO	0,66	0,57	-14%
ORTALAMA			-34%

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

Genel Kurul Toplantı Türü	Olağan
Ait Olduğu Hesap Dönemi	01.01-31.12.2009
Tarihi	18.03.2010
Saati	11:00 (A Grubu İmtiyazlı Pay Sahipleri Toplantısı) 11.30 (Olağan Genel Kurul Toplantısı)
Adresi	Şirket Merkezi: Şaşmaz Plaza Kat:12 D:25 Kozyatağı – Kadıköy / İstanbul

“A” Grubu İmtiyazlı Pay Sahipleri Toplantı Gündemi :

1. Açılış, divan teşekkülü ve toplantı tutanağının imzalanması hususunda divana yetki verilmesi,
2. 18.03.2010 tarihinde saat 11:30'da yapılacak olan Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyeliğine aday gösterilecek hissedarların belirlenmesi,
3. Dilekler ve kapanış.

Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi :

1. Açılış, divan teşekkülü ve toplantı tutanağının imzalanması hususunda divana yetki verilmesi,
2. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Murakıp Raporu ve Bağımsız Dış Denetim Kuruluşu Raporlarının okunması ve müzakeresi,
3. 2009 yılı bilanço ve kar/zarar hesaplarının okunması ve geçmiş yıl zararları ile 2009 yılı zararı hakkında Yönetim Kurulu teklifinin görüşülmesi,
4. Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin ibralarının görüşülmesi,
5. Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti,
6. Denetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti,
7. Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakkı ile denetim kurulu üyelerine verilecek ücretin tespiti,
8. Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik gereği Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçimine ilişkin teklifin görüşülmesi,
9. Dilekler ve kapanış.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ

2009 YILI

KURUMSAL YÖNETİM
İLKELERİ UYUM RAPORU

01.01.2009 - 31.12.2009



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Temmuz 2003'te yayınlanan ve Şubat 2005 tarihinde revize edilen "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uyum sağlama yönünde elinden gelen her türlü gayreti özveriyle gösteren Y&Y GYO, 2009 faaliyet yılında da ilkelerin uygulanırılığını azami derecede dikkat göstererek sağlamıştır. Bu doğrultuda da, yönetim kurulumuzun teklifi üzerine Şirketimiz ile Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. arasında "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" 12.02.2010 tarihinde akdedilmiştir.

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 vurgulamakta ve bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını göstermektedir. Şirketimiz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme notunu açıklayan ilk ve tek şirkettir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarına internet sitemizden (www.ygygo.com) ulaşılması mümkündür.

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 aşağıda 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

Işık Gökkaya
Yönetim Kurulu Üyesi

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Esas Sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uyulmasını ve bu hakların kullanılmasını sağlamak amacıyla yönetim kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi oluşturulmuştur. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi başkanı Aslı Çağlayan Pekiyi olup, Seda Eyisoğlu da pay sahipleri ilişkiler personelidir. +90 (216) 4640860 numaralı telefon, +90 (216) 4640858 numaralı faks ve asli.caglayan@ygygo.com ve seda.dundar@ygygo.com elektronik posta adreslerinden kişilere ulaşılabilirken dönem içinde birim, Kurumsal Yönetim Komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve bu doğrultuda pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını gözeterek; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak karşılamıştır. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olabilmeleri, şirket yönetimi ile yeterli düzeyde iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için aktif şekilde çalışan Pay Sahipleri ile İlişkiler Biriminin görevleri ise şu şekildedir;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

- c) Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- d) Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- e) Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- f) Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dâhil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulur. Bilgi, tam ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtacak şekilde zamanında ve özenli bir şekilde verilir.

Bilgi verme yükümlülüğünün kapsamına, şirketin sermaye, yönetim veya denetim bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olduğu gerçek ya da tüzel kişiler ile şirket arasındaki hukuki ve ticari ilişkiler de girer. Pay sahibinin bilgi alma hakkı, aynı zamanda yönetim kurulu ve denetçilerin de bilgi verme yükümlülüğünü ifade eder. Genel kurul veya yönetim kurulu ancak ticari sırların muhafazası veya korunmaya değer bir şirket menfaatinin bulunması gerekçesi ile inceleme ve bilgi talebini reddedebilir. Özel denetçi tayinini istemek hakkı da bilgi alma hakkının bir parçası olduğunun farkında olan Şirketimiz, tavsiye niteliğinde olan bu prensibin uygulanabilirliği üzerinde çalışmaktadır.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin bilgi talepleri; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler Sermaye Piyasası ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplandırılırken, Şirket hakkında oluşan gelişmeler elektronik ortamda pay sahiplerinin bilgilerine sunulur. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Şirket internet sitesi pay sahiplerinin kolayca şirketin yapmış olduğu açıklamalara erişebilecekleri şekilde düzenlenmiştir.

Şirketimiz üç aylık dönemler itibarıyla portföyümüzdeki varlıklara ve bunların maliyet bedelleri ile en son tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda belirtilen rayiç değerlerine ilişkin olarak, portföy tablosu düzenlemekte; Kurul'a ve Borsa'ya gönderilen bilgiler ayrıca internet sitesinde yayınlanmaktadır.

Ayrıca Şirketimiz son üç aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve yönetim kurulu tarafından hazırlanan Faaliyet Raporunu, ortaklığın ilgili döneme ait Portföy Tablosunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi bilgileri, Şirketin bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren "Üç Aylık Rapor" düzenlemektedir. Kurula gönderilen Üç Aylık Rapor aynı zamanda şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurmaktadır. Ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilir.

Pay sahiplerimizin taleplerinin yerine getirilmesinde ilgili mevzuata ve esas sözleşmeye uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2008 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya Şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari/kanuni takip bulunmamaktadır. Pay sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklar konusunda ise sorun pay sahibinin iletmesi veya Şirketin fark etmesi ile hızlı bir şekilde uzman personel, Kurumsal Yönetim Komitesi ve yönetim kurulu vasıtasıyla çözüme ulaştırılacaktır.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş, dönem içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Özel denetçi atanması talebinin ana sözleşmede bireysel bir hak olarak düzenlenmesi hususunun gelişmelere bağlı olarak ileride değerlendirilmesi düşünülmektedir.

4. Genel Kurul Bilgileri

Şirketimiz 2008 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısını 19 Mart 2009 tarihinde Şirket merkezinde sermayenin %30,02'sini temsil eden pay sahiplerinin huzurunda yapmış, toplantıya davet ilanı Türkiye, Dünya ve Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri'nde ilan sürelerine uygun olarak yayınlanmıştır. Medya toplantıya katılmamıştır. Pay sahibi veya vekili sıfatı ile giriş kartı almayan kişilerin toplantıda söz ve oy hakkı yoktur.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirket ortaklarının, toplantı gününden (19.03.2009) iki iş günü öncesi mesai saati sonuna kadar Şirketimizden giriş kartları almaları gerektiği, bilanço, kar/zarar cetveli ve faaliyet raporlarının ilan tarihinden itibaren Şirket merkez adresinde incelemeye açık bulundurulduğu, pay sahiplerinin toplantıda hazır bulunmaları veya kendilerini örnek gösterilen vekâletname ile temsil etmeleri gerektiği Türkiye, Dünya ve Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri'nde ilan edilmiştir. Genel kurul ilanı ve gündem maddeleri ile ilgili dokümanlar (Yıllık Faaliyet Raporu, mali tablo ve raporlar, kar dağıtım önerisi, Genel kurul gündem maddeleri ile ilgili hazırlanan bilgilendirme dokümanı ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Esas Sözleşmenin son hali), mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, www.ygyo.com adresli şirket internet sayfamızda da yayınlanmıştır. Böylelikle en fazla sayıda pay sahibine ulaşılması ve kolaylığın sağlanması hedeflenmiştir.

Şirketimizin nama yazılı hisseleri bulunmamaktadır. Genel kurul toplantısından önce pay sahiplerine sunulan bilgi, gündem maddeleri ile ilişki kurulmasında kolaylık sağlayacak şekilde olması gözetilerek genel kurul toplantısı için davet usulü, içeriği ve zamanlaması; pay sahiplerinin toplantı gündem maddeleri hakkında yeterince bilgilenmelerini sağlayacak şekilde yapılmıştır. Genel kurul toplantısı öncesinde kendisini vekil vasıtasıyla temsil ettirecekler için vekâletname örnekleri ilan edilmekte ve İnternet sitesi vasıtasıyla pay sahiplerinin bilgilerine sunulmaktadır.

Genel kurulda kullanılacak toplam oy adedi ve sahip olunan imtiyaz, pay sahipleri bazında sınıflandırılarak yönetim kurulunca tespit ettirilir ve toplantı başlangıcında pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Genel kurul toplantısında Yıllık Faaliyet Raporunun ve şirketin performans göstergelerinin tartışılması imkânı pay sahiplerine tanınır. Medyada çıkan Şirket hakkındaki ihtilafli konulara ilişkin haber ve analizler hakkında pay sahiplerine bilgi verilir. Toplantı başkanı, toplantıyı adil, etkin ve pay sahiplerinin haklarını kullanmalarını sağlayacak şekilde yönetir. Toplantı başkanı Genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan her sorunun doğrudan Genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlar. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması ve hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde ise, sorulan soru en geç bir hafta içerisinde yazılı olarak cevaplanır. Yönetim kurulu üyeleri, mali tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler ile gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere konu ile ilgili kişiler toplantıda hazır bulunurlar. Toplantı başkanı, toplantıya katılan pay sahiplerinin çoğunluğunun iradesini yansıtacak oylama yöntemlerini uygulama konusunda gerekli tedbirleri alır. Toplantıda her gündem maddesi ayrı ayrı oylanır. Oylama sonuçlarına ilişkin herhangi bir şüphe oluşmaması için genel kurul toplantısı bitmeden oylar sayılır ve oylama sonuçları duyurulur.

Şirketimizin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya bilgimiz dahilinde gelecek dönemlerde planladığı yönetim ve faaliyet organizasyonunda önemli bir değişiklik söz konusu değildir. Böyle bir değişiklik söz konusu olduğu takdirde mevzuat hükümleri dahilinde kamuya duyurulacaktır.

2009 yılı içerisinde pay sahipleri tarafından gündeme madde eklenmesi yönünde herhangi bir talep olmamıştır. Olağan genel kurul, her hesap dönemi sonundan itibaren üç ayı geçmemek üzere mümkün olan en kısa sürede toplanır.

Genel kurul toplantılarımız, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmektedir. Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya aynı ilde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Önceden muhtemel katılımcı sayısı tespit edilmeye çalışılmıştır. Dolayısıyla genel kurul toplantılarımızın yapıldığı mekân bütün pay sahiplerinin katılımına olanak verecek özelliktedir.

Genel kurul toplantılarında gündemde yer alan konular ayrıntılı açık ve anlaşılır bir yöntemle aktarılmakta; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmekte ve sağlıklı bir tartışma ortamı oluşturulmaktadır. Toplantı tutanakları, hazırlanmış cetveli, vekâlet örneği ve gündem maddeleri internet sitesinde her zaman ulaşılabilir şekilde yayınlanmaktadır.

Yönetim kurulu üyeleri, TTK'nın 334. maddesi ile getirilen Şirketle muamele yapma yasağından ve 335. maddesi ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar.

Ayrıca Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

A- Taraflar

- Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin iştirakleri.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Şirketin hisse senetlerinin halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği madde 16 uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul senedi ihraç edemez.

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir. Oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kesinlikle kaçınılmakta; pay sahiplerine haklarını kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir; bu konuda 2008 faaliyet yılı içerisinde herhangi bir eleştiri veya şikayet olmamıştır. Şirket politikasının temelinde yer alan şeffaflık sebebiyle Genel kurul toplantılarına söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya katılabilmektedir.

Şirketimizin karşılıklı iştirak içinde bulunduğu şirket yoktur.

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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 aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu madde 466 uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Birinci Temettü

- b) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen oranda Birinci Temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.
- c) Kalanın %5'i genel kurulca alınacak kar dağıtım kararından sonra yönetim kurulu kararı ile Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçiler arasında dağıtılır.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- d) Safi kârdan Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe'den başka pay sahipleri için Türk Ticaret Kanunu madde 466/2,b.3 hükmünde belirtilen %5'lik kâr payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kâra iştirak etmesi kararlaştırılmış olanlara dağıtılacak kısmın 1/10'u da Kanuni Yedek Akçeye eklenir.

Geri kalan kısım üzerinde genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen 1. temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Temettü Avansı

Şirket, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş ve bağımsız sınırlı denetimden geçmiş 3, 6 ve 9 aylık dönemler itibariyle hazırladıkları ara mali tablolarında yer alan kârları üzerinden nakit temettü avansı dağıtılabilir. Dağıtılacak temettü avansı, ara dönem kârından kanunlara ve esas sözleşmeye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve benzeri karşılıklar ve varsa geçmiş yıllar zararları düşüldükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez.

Şirketin temettü avansı dağıtılabilmesi için, yönetim kuruluna, ilgili yıllar sınırlı olmak üzere, genel kurul kararıyla yetki verilmiş olmalıdır.

Temettü avansının dağıtım usul ve esasları hakkında Sermaye Piyasası mevzuatına uyulur.

Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir. 2009 yılı içerisinde Şirket zarar etmiş olduğundan kâr dağıtamamaktadır.

7. Payların Devri

Şirketin hisse senetleri A Grubu ve B Grubu olarak ikiye ayrılır. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma (rüçhan) hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; sadece B grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır.

Ana sözleşmemizde pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıracı herhangi bir hükme yer verilmemektedir.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Pay sahiplerinin malvarlıksal haklarının yanında malvarlıksal haklarının kullanımını sağlamak bakımından yönetsel hakları bulunmaktadır, zira pay sahibi sermayedar olarak ekonomik anlamda şirket malvarlığının

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

önemli yapı taşıdır; Şirket'in yönetimi ve hukuki durumu ile ilgili olarak düzenli ve güvenilir bilgiye erişim ihtiyacı duyarlar. Kamuya da duyurulan ve internet sitemizde yer alan Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Yönetimi'nin amacı; pay ve menfaat sahipleri ile ilgililerin bilgilendirilmesini temin etmek, Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeleri zamanında ve yeterli bilgi ile kamuya duyurulmasını ve bilgilere kolay erişimi sağlamaktır.

Şirket tarafından açıklanan bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunulur. Bilgilendirme yapılırken yöntem olarak, yasal düzenlemelerde öngörülenlere ek olarak, internet sitesi, elektronik posta gönderileri, basın bültenleri, medya kuruluşları ve broşürler somut olayın gereklerine uygun olarak kullanılır. Bilgilendirme Yönetimi kapsamında mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya Şirket'in yönetimi, hukuki durumu ve Şirket projeleri ile ilgili bilgiler, yöneticiler ve yönetim kurulu üyelerince yapılacak açıklamalarla sunulur. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri yanıtlanır.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olmaları, Şirket yönetimi ile iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi faaliyettedir. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nde Aslı Çağlayan Pekiyi ve Seda Eyisoylu, pay sahipleri ile yönetimin iletişimini sağlarken pay sahipliği haklarının kullanılmasını gözetirler.

Kurumsal Yönetim Komitesi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Yatırımcılardan ve diğer kişilerden gelen sorular sorunun içeriğine göre yönlendirilerek uzman kişilerce cevaplandırılması sağlanmaktadır.

9. Özel Durum Açıklamaları

SPK düzenlemeleri uyarınca, Şirketimiz tarafından 2009 yılı içerisinde 15 (on beş) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. İMKB tarafından ek açıklama istenmemiştir. Kamuya yapılan açıklamalarla ilgili yürütülen çalışmalar Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetiminde gerçekleştirilmektedir. Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler gecikmeksizin kamuya duyulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir. Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirket hisse senetleri yurt dışında kote olmadığından ötürü ek yükümlülükler bulunmamaktadır. Özel durumlar zamanında Sermaye Piyasası mevzuatına ve ilkelere uygun ve özenle yapıldığından ötürü SPK tarafından herhangi bir yaptırım ile karşılaşılmamıştır.

10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi adresi www.vygyo.com'dur. SPK İlkelerinin öngördüğü şekilde kamunun aydınlatılmasında internet adresi aktif olarak Türkçe ve yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak SPK ilkelerinin paralelliğinde kullanılmaktadır. İnternet sitesinde; ticaret sicil bilgileri, ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi, değişikliklerin yayınlandığı Ticaret Sicil Gazeteleri'nin tarih ve sayısı ile birlikte şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirküleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı yoluyla hisse senedi veya vekalet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar, sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli yönetim kurulu kararlarının toplantı tutanakları ve sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ve bunlara verilen cevaplar ile mevcut ve gelecek projeler hakkında bilgiler yer almakla birlikte, Şirket tarafından kamuya açıklanmış bilgilere internet üzerinden erişim sağlanmaktadır. Şirketin antetli kâğıdında internet sitesinin adresi yer almaktadır.

Yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek bir şekilde yer verilmiştir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

11. Gerçek Kişi ve Nihai Hakim Pay Sahibi / Sahiplerinin Açıklaması

Şirketimizin sermaye yapısı ve/veya yönetim kontrolüne ilişkin değişiklikler Sermaye Piyasası Mevzuatı ve SPK düzenlemeleri doğrultusunda açıklanmaktadır.

Son 3 yılsonu itibariyle Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahibi/sahipleri dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile sahip oldukları oy oranları tabloda gösterilmektedir:

Hissedarlar	Hisse Senedi Grubu	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008		31 Aralık 2007	
		Pay oranı	Tutar	Pay oranı	Tutar	Pay oranı	Tutar
Halka Açık Kısım	B Grubu	67,98%	22.483.530	69,30%	22.983.530	69,30%	22.983.530
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizm. Tic. A.Ş.		16,67%	5.529.500	15,35%	5.089.500	15,35%	5.089.500
	A Grubu	2,26%	748.550	2,26%	748.550	2,26%	748.550
	B Grubu	14,41%	4.780.950	13,09%	4.340.950	13,09%	4.340.950
Rudolph Younes		15,35%	5.089.500	15,35%	5.089.500	15,35%	5.089.500
	A Grubu	2,26%	748.550	2,26%	748.550	2,26%	748.550
	B Grubu	13,09%	4.340.950	13,09%	4.340.950	13,09%	4.340.950
TOPLAM		100,00%	33.162.530	100,00%	33.162.530	100,00%	33.162.530
	Toplam A Grubu	4,51%	1.497.100	4,51%	1.497.100	4,51%	1.497.100
	Toplam B Grubu	95,48%	31.665.430	95,48%	31.665.430	95,48%	31.665.430

YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

PAY SAHİBİNİN ADI VE UNVANI	ÇIKARILMIŞ SERMAYE	HİSSE ADEDİ	HİSSE ORANI	YEŞİL İNŞAAT Y&Y GYO PAYI	Y&Y GYO DOLAYLI PAYLARI
Emel Yeşil Küçükçolak	750.000	750.000	7,50%	5.529.500	414.713
Fatma Yücel Yeşil	80.000	80.000	0,80%	5.529.500	44.236
Kamil Engin Yeşil	8.875.000	8.875.000	88,75%	5.529.500	4.907.431
Mustafa Yeşil	150.000	150.000	1,50%	5.529.500	82.943
Adi Chabli	125.000	125.000	1,25%	5.529.500	69.119
Cengiz Dilli	20.000	20.000	0,20%	5.529.500	11.059
TOPLAM	10.000.000	10.000.000	100,00%		5.529.500

Pay sahipleri, Şirket yönetiminde etkinlik sağlamak amacıyla herhangi bir oy sözleşmesi yapmamıştır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

İçeriden öğrenilen bilgilerin kullanımın önlenmesi için gerekli her türlü tedbir alınmaktadır. İçeriden öğrenebilecek olan kişiler aşağıda belirtilmiştir:

1. Tavit Köletavitoğlu - Yönetim Kurulu Eski Başkanı (*)
2. Adnan Başkır - Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
3. Işık Gökkaya - Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi
4. Prof. Dr. Derin Orhon - Yönetim Kurulu Üyesi, Kurumsal Yönetim Komite Başkanı
5. Mehmet Uğurlu - Yönetim Kurulu Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
6. Prof. Dr. H. Fehim Üçışık - Yönetim Kurulu Üyesi, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
7. Günay Yavaş - Yönetim Kurulu Üyesi
8. Engin Yeşil - Şirket hissedarı
9. Rudolph Younes - Şirket hissedarı
10. Serap Evcik - Genel Müdür Asistanı

(*) 03.08.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanı Tavit Köletavitoğlu istifa etmiş, yerine henüz yeni atama yapılmamıştır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM III – MENFAAT SAHIPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahibi, işletmenin hedeflerine ulaşmasında ve faaliyetlerinde ilgisi olan herhangi bir kimse, kurum veya çıkar grubu olarak nitelendirilmektedir. Yani esas itibarıyla Şirket ile doğrudan ilişki içerisinde bulunan üçüncü kişileri ifade etmek üzere kullanılan bir tanımlamadır. Kurumsal yönetim uygulamalarıyla menfaat sahiplerinin mevzuat veya sözleşmeler ile düzenlenen haklarının garanti altına alınması amaçlanmaktadır. Menfaat sahipleri ile açık ve dürüst iletişim kanalları kurulmuş olup, kendilerini ilgilendiren konularda bilgi edinmeleri azami dikkatle sağlanmaktadır. Şirket menfaat sahipleri ile profesyonelce kurduğu ilişkilerinde dürüst ve eşit davranmayı kendisine borç bilir. Sözleşmelerin güvenilirliğini ön planda tutar ve taahhütlerini her zaman yerine getirir. Şirketin kurumsal yönetim bilinci, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almaktadır.

Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli ve hızlı sonuca ulaşılmasını sağlayan bir politika izlenir, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkanları ölçüsünde, şirketin itibarı da gözetilerek korunur. Menfaat sahipleri, haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında yeterli bir şekilde bilgilendirilir.

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Şirket öncü rol oynar. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkanları ölçüsünde, Şirket'in itibarı da gözetilerek korunur.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması sayesinde menfaat sahipleri Şirket'in durumu hakkında doğru bilgilendirilir. Menfaat sahiplerinden gelen bildirimler, konu ile ilgili uzman birimlere yönlendirilerek üst yönetimin bilgisine sunulur. Bu doğrultuda menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanarak çözüm önerilerine artı değerlerin eklenmesi sağlanır. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını doğrudan yönetime iletilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler menfaat sahiplerini zarara uğratmak kastıyla malvarlığının azalmasına yol açacak tasarruflarda bulunamaz.

Şirketin kurumsal yönetim yapısı çalışanlar ve temsilcileri dâhil tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletilmesine imkânı tanınmıştır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almıştır; müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılar ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi, ortak kurumsal değerleri temel alan genel yönetim ilkeleri; öncülük, saygınlık, tam bilgilendirme, esneklik, değer oluşturma ve yetkilendirme kavramları çerçevesinde bütünleşirken insan önceliklidir. İnsan kaynaklarının en etkin ve verimli biçimde kullanılması ve yönetim gücünün Şirket hedefleri doğrultusunda yönlendirilmesi amacıyla sürekli kaliteyi iyileştirici süreç ve sistemlerle bireysel performansı ve takım performansını geliştirmek, çalışanlara profesyonel bir iş ortamı ve kariyer geliştirme fırsatları oluşturmak İnsan Kaynakları Yönetiminin hedefidir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Bu doğrultuda:

- Tüm çalışanlara, yeteneklerini ve becerilerini kullanabilecekleri bir çalışma ortamı sağlanır.
- Çalışanların reel ücret artışında, eğitim ihtiyaçlarının belirlenmesinde ve kariyer planlarının yapılmasında objektif ölçütler dahilinde değerlendirilmesi sağlanır.
- Çalışanlara gelişmelerini sağlayacak, başarılarını artıracak ve onları üst görevlere hazırlayacak Şirket içi ve dışı eğitim ortamları oluşturulur.
- Karşılıklı saygı, güven, anlayış ve etkin iletişim çerçevesinde yeni fikirlerin oluşmasına ve önerilmesine zemin hazırlanır, sorunlara çözüm getirilir.
- Başarıyı teşvik eden ve ödüllendiren sistemler geliştirilir ve uygulanır.
- Çalışma ortamında; bireylerin onur ve değerlerine saygı gösterilir. Bunun için objektif, işbirliği ve ekip çalışma ortamında çalışanların en yüksek performans düzeylerini teşvik edilir. Birey haklarına saygı duyulur. Çalışanlarla zamanında ve açıkça yapılan görüşmeler, ister onlardan gelsin isterse yönetimin kendisinden, teşvik edilir. Yöneticiler kendilerine bağlı elemanların performansından ve gösterdikleri gelişmeden sorumludurlar. Her koşulda Şirket içi sosyal denge korunur.
- Bireysel yeteneklerin geliştirilmesi teşvik edilir. Bu sağlıklı yerleştirme, yönlendirme ve geliştirme çalışmaları ile yapılır. Geliştirmenin sorumluluğu çalışanlar, yöneticiler ve Şirket tarafından paylaşılır.
- Çalışanların kendilerini geliştirmeleri için eşit fırsat verilir ve iyi performans objektif bir şekilde ödüllendirilir.

Performans objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir.

Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Birol Şeflek atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

16. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Müşterinin satın aldığı mala ilişkin talepleri süratle karşılanır ve olabilecek gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Pazarlama ve satışta müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbir alınır.

Şirketimiz, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir.

Ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine özen gösterilir. Şirket ile müşteriler ve tedarikçiler arasında haksız menfaatten uzak iyi ilişkiler kurulması ve taraflar arasında yapılan anlaşma koşullarına uyum sağlanması için Şirketçe gerekli önlemler alınır.

17. Sosyal Sorumluluk

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, sektöründe değişen pazar koşullarına sürekli adapte olmayı hedefleyen, genç ve dinamik bir çizgi izlemektedir. Global pazar koşullarında uluslararası yatırımcılarla birlikte çalışmak Y&Y GYO'nun başarı için inandığı değerlerin başında gelmektedir. Bu amaçla Y&Y GYO, Şubat 2000 tarihinde ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olmuştur. 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, Türkiye'de yeni ve gelecek vaat eden, ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulan GYODER'e (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üye olarak katılmıştır. Kurumsallaşmış yapımız ve sosyal sorumluluk bilinci gelişmiş çalışanlarımız ile birlikte oluşan sinerjimiz sayesinde sosyal sorumluluk ile ilgili projelerimizi somutlaştırmaktayız. Bu amaçla çeşitli sosyal faaliyetleri destekleyen Y&Y GYO, küresel ısınma tehdidine karşı çalışanları ile birlikte neler yapılabileceğini belirlemiştir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

ŞİRKETİN DESTEKLEDİĞİ SOSYAL FAALİYETLER - 2009

1-) “FORUM İSTANBUL” (28 - 29 Mayıs 2009)

“Dünya Finansal ve Ekonomik Krizinden 2023 Türkiye’sine”

Y&Y GYO’nun Ana Sponsor olarak destek verdiği Forum İstanbul 2009 “Yarının Kurulması Hedef 2023”, 28-29 Mayıs 2009 tarihlerinde Swiss Otel’de gerçekleştirilmiştir.

2009’da sekizincisi düzenlenen konferansa ekonomi, siyaset, teknoloji, gayrimenkul, strateji gibi birçok alanda uzman yerli ve yabancı konuşmacı katılmıştır. Türkiye ve dünyada güçlü bir dönüşümün yaşandığı süreçte, konferansta vurgulanan ana başlıklar, “Krizde Liderlik, Krizin Gelişen Pazarlara Etkisi, Türkiye’nin Gelişme Dinamikleri, Küresel Kriz ve Avrupa Birliği ve Gıda,Su, Enerji Stratejik Sektörler” olmuştur.

2009 toplantıları, “Küresel mali ve ekonomik kriz” ana temasıyla değişik açılardan değerlendirilirken, krizin nedenleri ve ortaya çıkardığı gerçekler incelenmiştir. Sürdürülebilir istikrarlı büyüme için, kriz sonrasında dünya ve Türkiye ekonomi politikalarına yansıyan ana sonuçlar üzerinde durulmuştur.

2023’te ‘bambaşka’ bir Türkiye hedefiyle bir fikir üretme kuruluşu olarak yola çıkan Forum İstanbul, “Geleceğin Kapıları Aralanıyor 2009” ile bir adım daha atmıştır.

2-) “İSTANBUL RESTATE” (2-4 Haziran 2009)

2 Haziran 2009 : **Gayrimenkul Zirvesi 9**

3-4 Haziran 2009 : **Fuar ve Paneller**

Y&Y GYO’nun sponsor olarak destek verdiği Gayrimenkul Zirveleri, düzenlenmeye başladığı 2000 yılından beri, Türkiye’de gayrimenkul sektörünün gündemini belirlemiş ve tüm sektör tarafından benimsenerek geleneksel bir hale gelmiştir.

9. Gayrimenkul Zirvesi ve dünyanın en büyük fuar organizatörü Reed Exhibitions işbirliği ile gerçekleştirilen Türkiye’nin ilk uluslararası katılımlı bölgesel gayrimenkul fuarı İstanbul REstate 2-3-4 Haziran 2009 tarihlerinde Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Saray’ında gerçekleştirilmiştir.

Gayrimenkul dünyasının en önemli etkinliklerinden birisi olan İstanbul REstate sektör açısından büyük önem taşıyan, yatırım ve iş olanakları yaratan, **Gayrimenkul Zirvesi** ve **Gayrimenkul Fuarı**’nı bir arada sunarak bir ilki gerçekleştirmiştir. İstanbul REstate 27 ülkeden katılım sağlayarak, yatırımcı, finansör, gayrimenkul yönetim şirketleri, yerel yönetimler ve basından oluşan kurumsal ziyaretçilere ev sahipliği yapmıştır.

Zirve ve panellerde “Global Piyasalar, Küresel Kriz”, “Kentsel Dönüşüm”, “AVM, Otel/Turizm Yatırımları”, “Gayrimenkul Yönetimi”, “Konut Yatırımları”, “Yeşil Binalar ve Sürdürülebilirlik” gibi konular ele alınmıştır. Avrupa, Rusya, Türki Cumhuriyetleri ve Türk gayrimenkul pazarına odaklanan fuarda başlıca hedef dünyanın en önemli gayrimenkul platformu olmaktır.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

Yönetim kurulu, genel kurulda pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, esas sözleşme, şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanır ve şirketi temsil eder.

Görevlerini gerektiği gibi yerine getirmemeleri nedeni ile şirketi ve dolayısıyla pay sahiplerini zarara uğratan yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler, sebep oldukları zararı şirkete ve pay sahiplerine ödemek durumundadırlar. Yönetim kurulu üyesi görevini basiretli biçimde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde yerine getirir. Görevin basiretli ve iyi niyet kuralları çerçevesinde ifa edilmesi, benzer durumlarda ve benzer koşullar altında, asgari olarak gösterilmesi gereken dikkat ve özenin gösterildiği anlamına gelmektedir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Yönetim kurulu üyeleri görevlerini rasyonel şekilde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde, şirketin çıkarları ile pay ve menfaat sahipleri arasındaki hassas dengeyi gözeterek yerine getirirler. Yönetim kurulu üyeleri, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgileri, ilgili mevzuatı da dikkate alarak, kendi, eşleri ve üçüncü kişilerin çıkarları için kullanmazlar.

Yönetim kurulu üyesi, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; bu kuralların tüm şirket çalışanları tarafından da uygulanmasını sağlayıcı önlemleri alır.

18. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

<u>Yönetim Kurulu</u>		<u>Şirket Dışında Yürüttüğü Görev</u>
Tavit Köletavitoğlu (*)	Eski Başkan	Atlas Proje ve Arazi Geliştirme Şirketi Başkanı
Adnan Başkır	Başkan Vekili	Hukuk Danışmanı
Işık Gökçaya	Üye, Genel Müdür	Yoktur.
Günay Yavaş	Üye	Avukat
Prof. Dr. Derin Orhon	Üye (bağımsız)	Emekli Öğretim Görevlisi
Mehmet Uğurlu	Üye (bağımsız)	Ekonomist
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Üye (bağımsız)	BM Kalkınma Programı

(*) 03.08.2009 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanı Tavit Köletavitoğlu istifa etmiş, yerine henüz yeni atama yapılmamıştır.

Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Genel Müdürlük görevlerini ayrı kişiler yürütmektedir. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiç bir etki altında kalmaksızın icra etme niteliğine ve potansiyeline sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyesine yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeydedir.

Bağımsız üyenin nitelikleri şu şekildedir:

Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığı, yönetim kurulu üyelerinin Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması hali olup, ortaklık yönetim kurulunda toplam yedi yıl süre ile bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapan bir kişinin bağımsızlığı ortadan kalkmış sayılır:

- Şirket veya Şirket'in iştiraki, bağlı kuruluşu ve grup içi şirketlerden biri ile kendisi, eşi ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımları arasında son iki yıl içinde istihdam, sermaye veya ticaret anlamında doğrudan veya dolaylı bir menfaat ilişkisinin kurulmamış olması,
- Yönetim kuruluna belirli bir pay grubunu temsilen seçilmemiş olması,
- Başta Şirketin denetimini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmıyor olması ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olması,
- Son iki yıl içerisinde, Şirket'in bağımsız denetimini yapan kuruluşlarda istihdam edilmemiş veya bağımsız denetim sürecinde yer almamış olması,
- Şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde çalışmamış ve son iki yıl içerisinde yönetici olarak görev almamış olması,
- Eşi veya üçüncü dereceye kadar olan kan ve sıhri hısımları arasında hiçbirisinin Şirket'te yönetici, toplam sermayenin %5'inden fazlasını elinde bulunduran veya her halükarda yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahibi veya herhangi bir yönetici pozisyonunda veya Şirket'in kontrolünde etkili olmaması,
- Şirket'ten yönetim kurulu üyeliği ücreti ve huzur hakkı dışında başka herhangi bir gelir elde etmiyor olması; yönetim kurulu görevi dolayısıyla hissedar ise %1 seviyesinin altında hisseye sahip olması, bu payların imtiyazlı olmaması,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi, mevzuat, Esas Sözleşme ve yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin yazılı bir beyanı atama esnasında yönetim kuruluna vermektedir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletilir. Bu durumda asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, bağımsızlığını kaybeden yönetim kurulu üyesi ilke olarak istifa eder. Yönetim kurulu bu durumda ilk Genel Kurul'a kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçer. Ancak toplantı ve karar nisaplarının oluşmasında sorun yaşanması durumunda, bağımsızlığını kaybeden üye görevine devam eder. Bu kapsamda yapılan işlemler ayrıca yönetim kurulu tarafından kamuya en kısa sürede duyurulur.

19. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı maddesine göre; "Şirkette görev alacak yönetim kurulu üyelerinin,

- Müflis olmamaları ve zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, emniyeti suistimal, sahtecilik, hırsızlık, dolandırıcılık, istihsal kaçakçılığı hariç kaçakçılık gibi yüz kızartıcı suçlardan dolayı veya Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı hüküm giymemiş olmaları,
- Sermaye piyasası faaliyetlerine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet izinlerinden biri veya birkaçı, sürekli veya geçici olarak kaldırılmış veya Borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu tespit edilmiş kişilerden olmamaları,
- Gayrimenkul geliştirme, inşaat mühendisliği, mimarlık, ekonomi, işletme, hukuk, finans veya benzeri alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları,
- Ortaklığın faaliyet konusu ile ilgili alanlarda en az 3 yıl tecrübeli olmaları şartları aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun T.C. vatandaşı olmaları ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Ayrıca yönetim kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile ;

- sermaye piyasası mevzuatında tanımlanan lider girişimci,
- lider girişimcinin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar
- Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- işletmeciler şirketler,

arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dahil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın başlıca hedefleri ve şirket politikası, yeni projeler geliştirmek üzere yerli ve yabancı ortaklarla anlaşmalar yapmak, depreme dayanıklı malzeme ve en son teknoloji kullanılarak yeni yerleşim merkezleri inşa etmek, sadece belli bir bölümüne değil toplumun bütün kesimlerine hitap etmek, karlılığı artırmak ve yatırımcıların riskini azaltmak amacıyla dengeli bir portföy yapısına sahip olmak, gelişmiş pazarlarla bilgi transferi ve iletişim içerisinde bulunmak ve Türk gayrimenkul sektörünün potansiyeli hakkında uluslararası yatırımcılara bilgi aktarmaktır.

Yatırım Amacı / Stratejisi

SPK tarafından belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktır. Müstakil, bahçeli ev projelerine ağırlık verilmesi düşünülmektedir. Her türlü sosyal alanları içeren, depreme dayanıklı, az katlı konutları içeren, şehirden uzak olmayan, ana arterlere yakın projelere yatırım yapılması planlanmaktadır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devremülk, 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.

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren Y&Y GYO özel bir portföy yönetim şirketidir. Sermaye Piyasası mevzuatında bir Sermaye Piyasası kurumu olarak sayılan Şirketimiz, genel olarak yatırım ortaklığı ile faaliyet göstermesine rağmen SPK'nın Seri:VI, No:11 Sayılı Tebliği ile özel olarak düzenlenmiş olan gayrimenkule yatırım yapan halka açık anonim şirkettir. Bu anlamda bakıldığında Y&Y GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanıyla hem gayrimenkul hem de finans sektöründe yer alan karma nitelikli bir şirkettir.

Emlakçılık, danışmanlık ve inşaat işleri yapamayacak olduğumuz işler olarak belirlenmişken, yapabileceğimiz işler, ilgili Tebliğ ile detaylı olarak sayılmış olup, gayrimenkul sektöründe halka açıklığı, kaydılığı ve kurumsallaşmayı teşvik etmek maksadıyla Kurumlar Vergisi Kanunu çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna sağlanmıştır.

Halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan toplanan kaynaklar bir havuzda birikerek bunlarla değerli gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte, hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Şirketimiz gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde edebilmektedir. Şirketimiz farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilmektedir. Portföydeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. Şirketimiz, SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidir.

Şirketimizin toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Şirketimiz faiz oran riskini, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Fonlama riski ise; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi, kaliteli finansal kuruluşlardan ve hissedarlarından yeterli finansman olanakları sağlanarak yönetilmektedir. Şirket, döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riskini ise, yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Risk yönetimi ve iç kontrol sistemi için Denetim Komitesi bünyesinde çalışmalar gerçekleştirilmiştir. 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 yapar. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticileri Yetki ve Sorumlulukları

Şirketin yönetim ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Şirket'in unvanı altına konmuş ve ilzama yetkili bir kişinin imzasını taşıması gereklidir. Şirketi temsil ve ilzama Işık Gökkaya yetkilidir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirket yöneticileri görevlerini adil, şeffaf, hesap verilebilir ve sorumlu bir şekilde yürütürler. Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, Esas Sözleşmeye, Şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyarlar; yapılan işlerin bunlara uygunluğu ile ilgili olarak yönetim kuruluna bilgi verirler.

Yönetim kurulu üyelerimizin öz geçmişleri faaliyet raporumuzda yer almaktadır.

23. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu bir şirketin stratejik karar alma, temsil ve en üst seviyede yürütme organıdır. Yönetim kurulu kararlarını alırken ve bunları uygularken, Şirket'in piyasa değerinin mümkün olan en üst seviyeye çıkarılmasını hedefler. Yönetim kurulu bunun bilinci içerisinde Şirket işlerini pay sahiplerinin uzun vadeli ve istikrarlı bir kazanç sağlamasını temin edecek şekilde yürütür.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Yasalar ve ana sözleşme düzenlemelerine göre genel kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler yönetim kurulu tarafından deruhte olunur.

Yönetim kurulu özellikle;

- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirket faaliyetinin mevzuata, Ana Sözleşmeye, iç düzenlemelere uygunluğunu gözetir,
- Ana Sözleşmenin amaç maddesinde belirlenmiş olan faaliyetlerden gerçekleştirilecek olanlarını belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve bunların sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,
- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler,
- Şirket ile pay sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncülük eder, Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin anlaşmazlığın sebebi ve çözümü ile ilgili araştırmalar ve raporlama yapmasını sağlar,
- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,
- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır, yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirilme esaslarını saptar,
- Şirket ve çalışanları için etik kurallarını belirler,
- Genel kurul toplantılarının yasa ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler.

Yönetim kurulu gerek yasa ve gerekse Ana Sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumluluklarını yerine getirirken bunları kısmen Şirket bünyesindeki komitelere fakat kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin devredebilir.

Yönetim kurulu üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır. Yönetim kuruluna bilgi akışının aksamasını engelleyici hareketlerde bulunan Şirket çalışanlarına gerektiğinde uyarı ve iş akdinin sona erdirilmesine kadar giden yaptırımlar uygulanmaktadır. Buna ilişkin esaslar şirketin iç düzenlemelerinde yer verilmiştir.

Yönetim kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır.

2009 faaliyet yılında yönetim kurulu 17 kez toplanmıştır. Yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar mevcudun oybirliği ile alınmış, alınan kararlara muhalif kalan yönetim kurulu üyesi olmamıştır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Yönetim kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm yönetim kurulu üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan Vekili'ne bağlı bir yönetim kurulu sekreteryası oluşturulmuştur. Yönetim kurulu sekreteryasının görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Gerek yönetim kurulunun ve gerekse komitelerin toplantı hazırlıklarını yapmak ve toplantı tutanaklarını düzenlemek,
- Adı geçen kurul ve komitelerle ilgili dahili yazışmaları izlemek,
- Gerekli tüm dokümantasyonu düzenlemek,
- Arşivi oluşturmak ve güncel olarak izleyip düzenlemek,
- Kurul ve komite üyeleri arasında iletişimi sağlamak.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekili'nin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurul'u toplantıya çağırmasa üyeler de resen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin 1 oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Toplantı çağrılarını gündemi içermekte; gündemde yer alan konularla ilgili bilgiler ve belgeler de üyelere iletilmektedir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu yarıdan bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. Olumsuz oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karşı oy gerekçeleri kamuya açıklanır.

Yönetim kurulunun seyahat/toplantı giderleri, görevi ile ilgili özel çalışma istekleri ve benzer masrafları herhangi bir sınırlama olmaksızın genel bütçeden karşılanmaktadır.

24. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Yönetim kurulu üyeleri, TTK 334. madde ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335. madde ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık genel kurulundan izin alamazlar.

Yönetim kurulu üyelerinden biri genel kuruldan izin almadan kendi veya başkası namına bizzat veya dolayısıyla Şirketle Şirket konusuna giren ticari muamele yapamaz. Aksi takdirde Şirket yapılan muamelelerin batıl olduğunu iddia edebilir.

25. Etik Kurallar

Yönetim kurulu tarafından şirket ve çalışanlar için etik kurallar oluşturulmuş; Şirket çalışanlarına ve bilgilendirme politikası çerçevesinde Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Buna göre Şirket'in ortak değerleri şunlardır:

a) Topluma duyarlılık: Sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olan Şirketimiz; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uymaktadır.

b) Güvenilirlik ve dürüstlük: Çalışanlar ve pay sahipleri ile ilişkilerde öncelikli değerimiz olan dürüstlük ile hareket edilir; tüm ilişkilerde ve iş süreçlerinde güvenilirlik ve dürüstlük ön plandadır.

c) İş ahlakı: Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

d) Pay sahiplerine özen ve öncelik: Yönetim kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; çalışanların da pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmemeleri ve maddi menfaat kabul etmemeleri için gerekli düzenlemeyi Kurumsal Yönetim Komitesi ile oluşturmuştur.

e) Takım ruhu ve dayanışma anlayışına sahip olma: Ayrımcılıktan uzak bir çalışma ortamı ile takım ruhu ve dayanışma anlayışı ile ortak değerler oluşturulmuştur.

f) Dinamiklik: Aktif ve rekabetçi iş hayatının dinamiklerine uyum sağlayabilmek için hızlı karar alabilmek ve alınan kararın uygulanabilirliği sağlanmaktadır.

g) Özgüvene sahip olma: Amaç, Şirketimizin vizyonu ile örtüşen, bilgiye erişme becerisine sahip, verimli ve etkin çalışma alışkanlığı kazanmış, sorgulayıcı ve bağımsız düşünebilen, insana duyarlı, etik değerlere saygılı, ilkeli ve özgüven sahibi yönetim kurulu üyeleri ve çalışanlar ile birlikte ortak bir sinerji oluşmaktadır.

h) Objektif olma: Müşterilerimizin ve pay sahiplerimizin güveni pekiştirmek için objektif davranır ve objektifliğimizi zedeleyebilecek durumları tespit eder önceden tedbir alırız.

i) Bağımsızlık:

- Bağımsız denetim kuruluşları ve bu kuruluşlarda istihdam edilen denetim elemanlarının bağımsızlığı esastır. Bağımsızlık ilkesi; bağımsız denetim faaliyetlerinin, bağımsız denetçinin mesleki takdir ve tarafsızlığını zedeleyebilecek nitelikteki herhangi bir ilişki, çıkar veya etkiden etkilenmeksizin yürütülmesini ifade eder.
- Yönetim kurulu, etkinliğinin en üst düzeyde olmasını ve her türlü çıkar çatışmasından ve etkiden uzak, karar alma, yürütme ve temsil görevlerini bağımsız bir şekilde yerine getirmesini sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulu üyelerinin yetenek, beceri ve deneyim düzeyleri ile bağımsızlık derecesi, Yönetim kurulunun performans düzeyini ve başarısını belirlemekte ve Şirket'in hedefe ulaşmadaki başarısını doğrudan etkilemektedir.

j) Uyumluluk: Şirket ile çalışanlar, çalışanlar ile mesai arkadaşları, Şirket ile müşteriler ve tedarikçilerin uyum içerisinde olmasına özen gösterilir. Uyumun sağlanması için gerekli önlemler alınır.

k) Dışadönüklük: Pay sahipleri, menfaat sahipleri ve tedarikçilerle iyi ilişkilerin kurulabilmesi için dışadönük iletişim yeteneği teşvik edilmektedir. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililere gerekli bilgiler verilmektedir.

l) Tutarlılık: Kayıt dışı faaliyetler yasaktır; iş kayıtlarının doğruluğu ve tutarlılığı esastır. Müşteriler, tedarikçiler ve Şirket'in iş ilişkisinde olduğu diğer kişi ve kurumlarla ilişkilerde, dürüstlük, güven, tutarlılık, profesyonellik, bağımsızlık, uzun süreli ilişki ve karşılıklı menfaatlere saygı ilkeleri gözetilir.

26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite başkanları bağımsız Yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dahilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir. Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komitelerin tüm yazışma ve bilgilendirme işleri yönetim kurulu sekreteryası tarafından yürütülür.

Denetim Komitesi, her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumlu olup aşağıda belirtilen hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur:

- Kamuya açıklanacak mali tabloların ve dipnotlarının mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve onaylanması,
- Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetimin ve şirketi iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması,

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

- Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması ile Şirket çalışanlarının bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmesi,
- Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarının önlenmesi ile şirket ticari sırlarının kötüye kullanılmasını önleyebilecek düzenlemelerin saptanması.

Denetim Komitesi en az üç ayda bir Başkan'ın daveti üzerine toplanır. Gerekli gördüğü yönetici, iç ve bağımsız deneticiyi toplantılarına davet ederek bilgi alabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri ile ilgili çalışmalar yapmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirilmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek,
- Pay Sahipleri İlişkileri Biriminin çalışmalarını denetlemek.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık	Komitelerde Aldığı Görev
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Bşk. Vekili	Bağımlı	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Yok
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Yok
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Kurumsal Yönetim Komite Bşk.
Mehmet Uğurlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Denetimden Sorumlu Komite Bşk.
Prof. Dr. H. Fehim Üçişik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

27. Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar

Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel kurulca tespit olunur. 19.03.2009 tarihli Genel kurulda yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.200-TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yöneticiler görevlerini adil, şeffaf, hesap verebilir ve sorumlu bir şekilde yürütürler. Yöneticiler şirket işlerinin; misyon, vizyon, hedefler, stratejiler ve politikalar çerçevesinde yürütülmesini sağlarlar. Yöneticilerin görevlerini ifa edebilmeleri için gerekli yetkiler kendilerine verilmiştir.

Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az 5 yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür. Genel Müdür'ün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, Esas Sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyarlar; yapılan işlerin bunlara uygunluğu ile ilgili olarak her ay Yönetim Kurulu'na rapor verirler.

Yöneticiler, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgiyi kendileri veya başkaları lehine kullanamaz, Şirket hakkında yalan, yanlış, yanıltıcı, mesnetsiz bilgi veremez, haber yayamaz ve yorum yapamazlar.

Yöneticiler, Şirket işleri ile ilgili olarak doğrudan veya dolaylı hediye kabul etmezler, haksız menfaat sağlamazlar.

Y & Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01–31.12.2009 DÖNEMİ
KÂR DAĞITIM TABLOSU

(Türk Lirası)		
1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		33.162.530
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		-
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtım imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi	Birinci tertip kanunu yedek akçe ve birinci temettü ayrıldıktan sonra, kalanın %5'i genel kurulca alınacak kar dağıtım kararından sonra yönetim kurulu kararıyla genel müdür ve genel müdür yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçiler arasında dağıtılır.	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3. Dönem Kârı	-	-
4. Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5. Net Dönem Kârı (=)	-	-
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(19.431.828)	(19.431.828)
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	-	-
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)		
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	-	-
10. Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklendiği Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	-	-
11. Ortaklara Birinci Temettü (*)	-	-
- Nakit	-	-
- Bedelsiz	-	-
-Toplam	-	-
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
13. Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'ye Temettü	-	-
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
15. Ortaklara İkinci Temettü	-	-
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
17. Statü Yedekleri	-	-
18. Özel Yedekler	-	-
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	-	-
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
- Geçmiş Yıl Kârı		
- Olağanüstü Yedekler		
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler		

Şirket 2009 yılını zararla kapattığından kâr dağıtımını söz konusu değildir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ

2009 YILI

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

01.01.2009 - 31.12.2009



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

1. Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 31.12.2009 tarihi itibarıyla ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait gelir tablosunu, kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayımladığı denetim ilke ve kurallarına göre denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Bizim sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Görüş

4. Görüşümüze göre, Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2009 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot: 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşü etkilememekle beraber, aşağıdaki hususa dikkat çekmek isteriz.

5. Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla sermayesi 33.162.530 TL (2008: 33.162.530 TL) ve toplam bilanço açığı 21.613.287 TL'dir (2008: 19.431.828 TL). Şirket'in sürekliliğini devam ettirme konusunda Şirket yönetiminin 2 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklanan planları bulunmaktadır. Şirket'in sürekliliği bu planların hayata geçirilmesine ve Şirket ortaklarının Şirket'e gerekli kaynak ve desteği sağlamasına bağlıdır.

Engin Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
Grant Thornton International

Ajda Düzgün
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İstanbul, 16 Şubat 2010

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ BİLANÇOLAR

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2009	31.12.2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		13.151.661	13.520.465
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	2.029.812	1.814.758
Finansal Yatırımlar	7	322.177	0
Ticari Alacaklar	10	169.254	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	0	0
Stoklar	13	9.014.163	10.605.458
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.616.255	1.100.249
(Ara Toplam)		13.151.661	13.520.465
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		0	0
Duran Varlıklar		9.203.527	10.720.458
Ticari Alacaklar	10	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar	11	300	0
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	7.290.000	8.040.000
Maddi Duran Varlıklar	18	79.728	114.047
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	2.743	4.746
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26	1.830.756	2.561.665
TOPLAM VARLIKLAR		22.355.188	24.240.923

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHİ İTİBARIYLA
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ BİLANÇOLAR

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2009	31.12.2008
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		339.936	59.480
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	18.319	18.068
Diğer Borçlar	11	274.000	0
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	47.617	41.412
(Ara Toplam)		339.936	59.480
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		42.816	27.548
Finansal Borçlar	8	0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10	0	0
Diğer Borçlar	11	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24	42.816	27.548
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26	0	0
ÖZKAYNAKLAR		21.972.436	24.153.895
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	27	21.972.436	24.153.895
Ödenmiş Sermaye		33.162.530	33.162.530
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri		2.576	2.576
Değer Artış Fonları		10.420.617	10.420.617
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		0	0
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(19.431.828)	(17.281.214)
Net Dönem Zararı		(2.181.459)	(2.150.614)
Azınlık Payları		0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		22.355.188	24.240.923

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş	Geçmiş
		01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2008- 31.12.2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	28	4.241.557	882.385
Satışların Maliyeti (-)	28	(3.701.688)	(670.535)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)		539.869	211.850
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler		0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar)		0	0
BRÜT KAR / (ZARAR)		539.869	211.850
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	29	(153.772)	(39.284)
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(1.956.410)	(2.368.764)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31	230	60.419
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31	(750.000)	(527.189)
FAALİYET KARI / (ZARARI)		(2.320.083)	(2.662.968)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / (Zarar)larındaki Paylar (Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	393.257	868.537
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(254.633)	(356.183)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(2.181.459)	(2.150.614)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		0	0
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(2.181.459)	(2.150.614)
DURDURULAN FAALİYETLER		0	0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		0	0
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(2.181.459)	(2.150.614)
Diğer Kapsamlı Gelir:		0	0
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir / (Giderleri)		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(2.181.459)	(2.150.614)
Dönem Karı / (Zararı)nın Dağılımı			
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		(2.181.459)	(2.150.614)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		(2.181.459)	(2.150.614)
Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	36	(0,00066)	(0,00065)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)	36	(0,00066)	(0,00065)
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)	36	(0,00066)	(0,00065)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)	36	(0,00066)	(0,00065)

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Zararı	Toplam Öz Kaynaklar
1 Ocak 2008	33.162.530	11.492.563	2.576	(16.913.006)	(1.440.154)	26.304.509
Transferler	0	(1.071.946)	0	(368.208)	1.440.154	0
Net Dönem Zararı	0	0	0	0	(2.150.614)	(2.150.614)
31 Aralık 2008	33.162.530	10.420.617	2.576	(17.281.214)	(2.150.614)	24.153.895
1 Ocak 2009	33.162.530	10.420.617	2.576	(17.281.214)	(2.150.614)	24.153.895
Transferler	0	0	0	(2.150.614)	2.150.614	0
Net Dönem Zararı	0	0	0	0	(2.181.459)	(2.181.459)
31 Aralık 2009	33.162.530	10.420.617	2.576	(19.431.828)	(2.181.459)	21.972.436

İlişikteki dipnotlar,mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2009 VE 31 ARALIK 2008 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIM TABLOLARI (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	
		Geçmiş	Geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2009	1 Ocak – 31 Aralık 2008
Faaliyetlerden Sağlanan Nakit Akımı			
Dönem Zararı		(2.181.459)	(2.150.614)
Esas Faaliyetlerden Sağlanan Net Nakit Mevcudunun Dönem Karı ile Mutabakatını Sağlamak İçin Yapılan Düzeltmeler:			
Amortisman ve İtfa Payları	18,19	38.359	40.297
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılık Gideri	24	15.268	12.688
Faiz Gideri		0	4.768
Faiz Geliri	32	(129.563)	(236.768)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı (Net)		(230)	(11.976)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Düşüklüğü		750.000	377.189
Şüpheli Ticari Alacak Karşılık Gideri		0	150.000
Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişiklikler Öncesi Esas Faaliyet Karında Kullanılan Nakit:		(1.507.625)	(1.814.416)
Ticari Alacaklardaki Artış	10	(169.254)	(454.130)
Stoklardaki Azalış	13	1.591.295	639.334
Diğer Dönen Varlıklardaki Azalış / (Artış)	26	(516.006)	552.498
Diğer Alacaklardaki Artış	11	(300)	0
Menkul Kıymetlerdeki (Artış)	7	(322.177)	0
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış)	10	251	(31.719)
Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)	11	274.000	(465.880)
Diğer Duran Varlıklardaki Azalış / (Artış)	26	730.909	(343.246)
Diğer Yükümlülüklerdeki Artış / (Azalış)	26	6.205	(69.150)
Esas Faaliyetlerde Kullanılan Net Nakit		87.298	(1.986.709)
Yatırım Faaliyetleri:			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satın Alımları	18,19	(2.037)	(47.757)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satışları	18,19	230	14.997
Alınan Faizler	32	129.563	236.262
Yatırım Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit		127.756	203.502
Finansman Faaliyetleri:			
Kısa Vadeli Banka Kredilerinde Azalış		0	(36.841)
Ödenen Faiz		0	(9.536)
Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Net Nakit		0	(46.377)
Nakit ve Nakit Benzerlerinde Meydana Gelen Net Azalış		215.054	(1.829.584)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		1.814.758	3.644.342
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		2.029.812	1.814.758

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

1. ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adıyla 1997 yılında İstanbul'da kurulmuştur. 26 Aralık 2006 tarih ve 26 No'lu Yönetim Kurulu kararına göre Şirket'in "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29 Ocak 2007 tarihinde İstanbul Ticaret Memurluğu'nda tescil ettirilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in İMKB'ye kayıtlı %67,98 oranında hissesi mevcuttur.

Şirket'in kayıtlı adresi "Şaşmaz Plaza, Kat 12, Daire 25, Kozyatağı, Kadıköy, İstanbul"dur. 31.12.2009 tarihi itibarıyla, Şirket bünyesinde istihdam edilen ortalama personel sayısı 12'dir (31.12.2008: 12).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Grup'un tarihsel maliyet esasına göre hazırlanmış yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası cinsinden ifade edilmiş olup 31.12.2007'ye kadar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: XI, No: 25, "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği"ne göre (XI-25 Tebliği), bu tarihten itibaren Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne (XI-29 Tebliği) göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 09.04.2008 tarihinde yayımlanan XI-29 numaralı tebliğinde belirlenen ve uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 16.02.2010 tarihinde onaylanmıştır. Mevzuat çerçevesinde Şirket'in yetkili kurullarının finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.3 İşlevsel ve Raporlama Para Birimi

Şirket mali tablolarını faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunmuştur. Şirket mali durumu ve faaliyet sonuçları geçerli para birimi olan ve mali tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları:

Şirket cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (IFRIC) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

2009 yılında yürürlüğe giren ancak Şirket'in operasyonları ile ilgili olmadığından uygulanmayan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 01.01.2009 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan mali dönemler için zorunlu olduğu halde Şirket'in faaliyetleri ile ilgili değildir veya uygulaması tercih edilmemiştir:

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

- UMS 32 ve UMS 1 : Finansal Tablolardaki Değişiklikler: Sunum ve UMS 1- Finansal Tabloların Sunumu: Tasfiyeden Kaynaklanan Satım Opsiyonu Bulunan Finansal Araçlar,
- UFRS 1 ve UMS 27: UFRS 1 Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması ve UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolardaki Değişiklikler,
- UFRS 2: Hisse Bazlı Ödemeler: Devir Koşulları ve İptaller,
- UMS 23: Borçlanma Maliyetindeki Değişiklikler,
- UFRS 8: Faaliyet Bölümleri,
- UFRS Yorumu 15: Gayrimenkul İnşasındaki Anlaşmalar,
- Muhtelif: UFRS 2008'de Yıllık Düzeltmeler,
- UFRS Yorumu 16: Yabancı Faaliyetlere Yapılan Net Yatırımlardaki Hedgeler,
- UMS 39 ve UFRS Yorumu 9: Gömülü Türevler – UFRS Yorumları 9 ve UMS 39'daki Değişiklikler.
- UMS 39, UMS 39'daki Değişikliğe Göre Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme: Makul Hedge Araçları
- UFRS Yorumu 17, Nakdi Olmayan Varlıkların Sahiplerine Dağıtılması
- UFRS 3, İşletme Birleşmeleri
- UFRS Yorumu 18: Müşterilerden Gelen Varlıkların Transferi
- UFRS 1, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- UFRS 27, Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

2009 yılında yürürlüğe giren ve Şirket tarafından uygulanan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- UFRS 7: Finansal Araçlar Açıklamalarındaki Değişiklikler: Finansal Araçlardaki Açıklamaların Geliştirilmesi,
- UMS 1: Finansal Tabloların Sunumu.

Şirket yöneticileri, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Şirket'in mali tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağını düşünmektedir ve yukarıdaki standartları erken uygulama yoluna gitmemiştir.

2.5. İşletmenin Sürekliliği Varsayımının Değerlendirilmesi

Şirket'in finansal tabloları, işletmenin sürekliliği varsayılarak hazırlanmıştır. 2008 yılının özellikle son çeyreğinde gittikçe şiddetlenen uluslararası kredi krizi, düşen talep ve kötüleşen ekonomik koşullar sonrasında, olumsuz bir konjonktür içine giren gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketin sürekliliğinin sağlanması için yönetim tarafından bir dizi önlemler uygulamaya konmuştur.

İlk olarak 2009 yılı içinde işletme giderlerinin azaltılması amacıyla, masraf kalemleri gözden geçirilerek, giderlerin azaltılması konusunda çalışmalar yapılarak uygulamaya konmuştur. Personel giderleri arasında yer alan yıllık 2 adet ikramiye iptal edilmiştir.

Buna ilaveten, yıl içinde oluşacak işletme sermayesi gereksiniminin finansmanı için, 2008 sonu itibarıyla şirket portföyünde yer alan Güzelşehir Proje'sindeki 21 adet villanın uygun ödeme koşullarıyla satışı için kampanya düzenlenmiştir. 31 Aralık 2009 sonu itibarıyla 11 adet villanın satışı yapılmıştır. Merkez Bankası'nın politika faiz oranlarını indirmesiyle birlikte konut kredisi oranları da cazip seviyelere gelmiş ve A+ grubu müşterilerin talebi canlanmıştır. Buna ilaveten artan döviz kurlarının da önümüzdeki dönemde villa satışlarına olumlu etki yapması beklenmektedir.

Güzelşehir Projesi içinde yer alan alışveriş merkezinde şirket portföyünde bulunan 5.000 m² ticari alanın geliştirilmesi, pazarlanması, kiralanması ve işletilmesi için, 1 Ağustos 2008 tarihinde YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Potansiyel kiracılarla görüşmeler devam etmekte, ana kiracılarla sözleşmeler neticelenmek üzeredir. Söz konusu AVM'nin açılışının 2009 yaz-sonbahar sezonuna yetiştirilmesi için yoğun çabalar devam etmektedir. Açılışla birlikte Şirket bu gayrimenkulden aylık olarak düzenli kira geliri elde etmeye başlayacaktır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, en son portföy tablosunda bildirilen net aktif değerinin 3 katına kadar borçlanma imkanı bulunmasına rağmen, mevcut kriz ortamında yönetim tarafından banka kredisi ve benzeri

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

fonlama imkanlarına başvurulmamıştır. Gayrimenkul sektöründe ağırlıklı olarak özsermaye yatırımları tercih edilmektedir. Şirketin finansal borcu bulunmamakta olup, net borç ve kısa vadeli net borç pozisyonu olumludur. Şirket likiditesini değerlendirmek için kullanılan rasyolardan Nakit Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar) ve Asit Test Rasyosu (Dönen Varlıklar - Stoklar) / Kısa Vadeli Borçlar, kritik değer olan 1'in üzerindedir. Ayrıca mevcut gayrimenkul portföyünün tamamlanmasına ilişkin yapılacak bir ödeme bulunmamaktadır.

Şirket, yeni projelerin finansmanı amacıyla daha önce SPK'ya başvurarak kayıtlı sermaye tavanını 400.000.000 TL'ye yükseltmiştir. Gerek yeni projelerin, gerek işletme sermayesinin finansmanı amacıyla, rüçhan hakları kısıtlanarak veya kısıtlanmaksızın, tahsisli veya tahsis olmadan ihtiyaç halinde bedelli sermaye artırımları yapılarak işletmenin sürekliliği sağlanacaktır. Şirket ortakları işletmenin sürekliliği için ortaklığa gerekli kaynak ve desteği sağlama niyetindedir.

Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu 21.10.2009 tarih 14 numaralı kararında geçmiş yıllar zararları ve net dönem zararının toplamından oluşan bilanço açığı tutarı olan 19.431.828 TL'nin bir kısmının kapatılması amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2009/ 18 sayılı 20.04.2009- 24.04.2009 tarihli bülteninde duyurduğu " Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar" kapsamında, 400.000.000 TL sermaye tavanı dahilinde 33.162.529,95 TL olan çıkarılmış sermayenin, sermaye azaltımı yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Karar doğrultusunda, Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nden alınan 2009/1156 E. ve 2009/771 Karar No'lu Bilirkişi Raporu ile sermaye azaltımı için 25.11.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

12.11.2009 tarihli bilirkişi raporuna göre, Şirket ödenmiş sermayesinin 33.162.529,95 TL'den 13.730.702,06 TL'ye indirilmesinde bir sakınca olmadığı görüşü Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi Başkanlığı'na arz edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu, 2010/ 6 sayılı Haftalık Bülteni'nde kamuya duyurduğu üzere; Şirket'in, 400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 33.162.529,95 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin Kurulun 22.04.2009 tarih ve 12/296 sayılı kararıyla belirlenen ve Kurulun 2009/18 sayılı Haftalık Bülteni'nde ilan edilen " Halka Açık Anonim Ortaklıkların Fon Çıkışı Gerektirmeyen Sermaye Azaltımı İşlemlerinde Uyulacak İlke ve Esaslar" duyurusu kapsamında 13.730.702,06 TL'ye azaltılması talebinin olumlu karşılanmasına ve sermaye azaltımına konu 19.431.827,89 TL nominal değerli Şirket paylarının Kurul kaydından çıkarılmasına karar vermiştir.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve benzeri karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların yerine gelmesi gerekmektedir:

Gayrimenkulün Satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Faiz

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Kira Geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Stoklar

Şirketin, normal iş akışı içerisinde, tekrar satmak üzere satın aldığı gayrimenkuller, 'stoklar' kalemi altında muhasebeleştirilir. Stoklar, maliyet ve net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer; işin normal akışı içinde, tahmini satış fiyatından, satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının, düşürülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi varlıklar aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedir:

<u>Faydalı Ömür</u>	
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

Bina ve tesislerin satışından veya itfası nedeniyle oluşan kar veya zararlar, aktifin satış hasılatı ve defter değeri arasındaki fark olarak tanımlanır ve gelir ve gidere yansıtılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve maliyet yöntemi kullanılarak kayıtlara yansıtılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, maliyet değerinin, kira gelirinden ve/veya değer artış kazancından fazla olması durumunda oluşan değer düşüklüğü, oluştuğu dönemdeki gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan bilgisayar yazılımları ve web sitesi tasarımı ile ilgili harcamalar satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (5 yıl) amortisman tabii tutulur. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

İtfaya tabii olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler).

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Ertelenen Vergiler

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket, yürürlükteki mevzuat uyarınca kurumlar vergisinden muaf tutulduğu için bu finansal tablolarda oluşan geçici farklar üzerinden ertelenen vergi hesaplanmamıştır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar/ Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlara ilişkin kısmın düşülmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket’in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı parasal varlık ve borçlar bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmişlerdir. Gerçeğe uygun değerden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki döviz kurları kullanılarak çevrilir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmezler. Parasal kalemlerin çeviriminden ve dövizli işlemlerin tahsil ve tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları ve zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır.

Etkin Faiz Yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Vadesine Kadar Elde Tutulan Finansal Varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez.

Krediler ve Alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden gösterilir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıklar her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

İskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Takip eden dönemde kayıtlardan silinmiş bir alacağın tahsili durumunda karşılık hesabına alacak verilerek muhasebeleştirilir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlükler veya diğer finansal yükümlükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda mali tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Hisse Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur, (Hesaplama için Not 36'ya bakınız).

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

İlişkili Taraflar

Ekteki mali tablolarda, Şirket'in hissedarları, onların sahip olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar ("İlişkili Taraflar") olarak tanımlanmışlardır.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul operasyonlarından kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. İŞ ORTAKLIKLARI

Bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla endüstriyel ve coğrafi olarak bölümlere göre raporlamayı gerektirecek farklı özelliklere sahip bölümleri yoktur.

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2009	31.12.2008
Nakit	1.988.031	1.642.424
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat	41.781	172.334
	2.029.812	1.814.758

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2009	31.12.2008
Garanti B Tipi Likit Fon	322.177	--
	322.177	--

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Şirket'in 12.000 adet Garanti Bankası B Tipi Likit Fonu bulunmaktadır.

8. FİNANSAL BORÇLAR

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

9. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

10. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar:	31.12.2009	31.12.2008
Alınan Senetler	320.419	150.000
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı (-)	(150.000)	(150.000)
Alınan Senetler Reeskontu	(1.165)	--
	169.254	--

Güzelşehir Villaları satışları için alınan ve karşılıksız çıkan 150.000 TL. tutarındaki çek için 2008 mali yılında başlayan hukuki takip işlemi 2009 döneminde de devam etmektedir. Alacağa ilişkin karşılık ayrılmıştır.

Ticari alacakların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009	31.12.2008
0-3 Ay Arası Vadeli Alacaklar	169.254	--
	169.254	--

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.-31.12.2009	01.01.-31.12.2008
Açılış Bakiyesi	150.000	--
Dönem İçinde Karşılık Ayrılan	--	150.000
	150.000	150.000

Kısa Vadeli Ticari Borçlar:	31.12.2009	31.12.2008
Ticari Borçlar	18.319	18.068
	18.319	18.068

11. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar:	31.12.2009	31.12.2008
Kasa Depozitosu	300	--
	300	--

Kısa Vadeli Diğer Borçlar:	31.12.2009	31.12.2008
Alınan Sipariş Avansları	274.000	--
	274.000	--

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

12. FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

13. STOKLAR

	31.12.2009	31.12.2008
Güzelşehir Villa Projesi	3.331.568	7.033.256
Innovia Konut Projesi	5.682.595	3.572.202
	9.014.163	10.605.458

	31.12.2009	31.12.2008
1 Ocak İtibarıyla	10.605.458	11.244.792
Alımlar	2.110.393	31.201
Satışlar	(3.701.688)	(670.535)
	9.014.163	10.605.458

31.12.2008 tarihi itibarıyla 26 adet daireden oluşan Innovia konut projesi, 28.12.2009 tarihinde 10 adet dairenin alımıyla 31.12.2009 tarihi itibarıyla 36 adet daireden oluşmaktadır.

Güzelşehir Villa Projesi

Güzelşehir villa projesi, Büyükçekmece İlçesi'nde Güzelce mevkiinde yer almakta ve 555.000 m² alana sahip arsa üzerinde inşa edilmiş 843 adet villadan oluşmaktadır. Şirket 28 Ocak 2005 tarihli "Gayrimenkul Satış Vaadi" sözleşmesi gereği Konak İnşaat A.Ş.'ye toplam KDV dahil 13.000.000 TL bedelle 35 adet villa için avans ödemiştir. 23 Aralık 2005 tarihinde aynı firma ile yapılan ek protokol ile sözleşme bedeli KDV dahil 10.142.000 TL olarak revize edilmiş, villa adedi ise 27 adet olarak değiştirilmiştir.

Villalar için 30 Kasım 2006 tarihi itibarıyla tapu devirleri yapılarak Şirket'in aktifine alınmıştır. Şirket, 1 Ocak-31 Aralık 2009 döneminde ise 11 adet villanın tapu teslim işlemlerini tamamlayarak yapılan satışı gelir tablosuna yansıtmıştır. Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2009 tarih 2009R102-2 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 10 adet villanın tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.592.000 (31.12.2008: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 26 Kasım 2008 tarih 2008/4305 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre 21 adet villa, KDV hariç 7.560.000 TL) TL'dir.

Söz konusu 10 adet villanın %90'lık kısmı tamamlanmış olup, tamamlanma maliyeti, Şirket ile Konak İnşaat Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. ("Konak İnşaat") arasındaki sözleşme gereği, Konak İnşaat tarafından karşılanacaktır. Gayrimenkullerin lüks konut niteliğinde olması, alıcıların gayrimenkul üzerinde değişiklikler istemeleri sebebiyle, satış sırasında pazarlık gücünü arttırmak maksadıyla, karşılıklı görüşmeler sonrasında %10 kısım natamam bekletilmektedir.

Innovia Konut Projesi

Innovia konut projesi, Beylikdüzü ilçesinde Esenyurt mevkiinde yer almakta ve yaklaşık 8.000 konutluk 3 etap olarak planlanmaktadır. Şirket, 11 Aralık 2007 tarihinde Innovia 1.Etap Konut Projesinde Esenyurt Belediyesi'ne ait olan daireler için açtığı ihaleye katılarak 26 adet daireyi anahtar teslim koşullarıyla satın almış olup ödemeleri 28 Aralık 2007 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Başlangıçta Modernist projesi olarak anılmakta olan proje ismi, Kasım 2008 tarihinden itibaren Innovia projesi olarak değiştirilmiştir.

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2009 tarih 2009R102-4 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre 26 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 5.395.000 TL'dir. (2008: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 26 Kasım 2008 tarih 2008/4307 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre KDV hariç 5.125.000 TL)

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Innovia konut projesinden 28.12.2009 tarihinde 10 adet daire alınmıştır. 5 adet dairenin yapımı tamamlanmıştır, geri kalan 5 adet dairenin ise 2010 yılı Mayıs ayına kadar teslim edileceği üretici firma tarafından ifade edilmiştir.

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 28 Aralık 2009 tarih 2009R102-5 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre inşaatı devam eden 5 adet dairenin tamamlanması durumundaki değeri ile kalan 5 adet dairenin piyasa değeri 2.237.000 TL'dir.

14. CANLI VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

15. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

16. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

17. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet	Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Arsa	Toplam
01.01.2009	7.320.000	720.000	8.040.000
Girişler	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(750.000)	-	(750.000)
31.12.2009	6.570.000	720.000	7.290.000

Maliyet	Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Arsa	Toplam
01.01.2008	7.528.445	888.744	8.417.189
Girişler	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(208.445)	(168.744)	(377.189)
31.12.2008	7.320.000	720.000	8.040.000

Yatırım Amaçlı gayrimenkuller, aşağıda detayları açıklanan 'Güzelşehir, Büyükçekmece Alışveriş Merkezi Projesi' ve 'Tekirdağ, Barbaros Arsa'dan oluşmaktadır.

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi

Şirket'in Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer almakta olan ve 8.040 m² kullanım alanına sahip Güzelşehir alışveriş merkezi projesinden oluşmaktadır. Şirket 23 Aralık 2005 tarihinde imzaladığı sözleşmeyle söz konusu alışveriş merkezinin 5.000 m²'lik alanına sahip olmuştur.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla söz konusu alışveriş merkezinin, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 07 Ocak 2010 tarih 2010/093 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre %65'lik kısmı tamamlanmıştır. Tamamlanma maliyeti, Şirket ile Konak İnşaat Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. ("Konak İnşaat") arasındaki sözleşme gereği, Konak İnşaat tarafından karşılanacaktır.

Çarşı satış veya kiralanması durumunda, gayrimenkulün maksada göre şekillendirilebilmesi amacıyla tamamlanmamıştır. Alıcıların isteği doğrultusunda şekillendirme yapılması, satış sırasında pazarlık gücünü arttıracığı için tamamlanmamış olarak bekletilmektedir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 07 Ocak 2010 tarih 2010/093 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.570.000 (31.12.2008: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 26 Kasım 2008 tarih 2008/4306 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre 7.320.000) TL'dir. Bu değer, taşınmazın tamamlanması halinde bugünkü pazar değerine tekabül etmektedir.

Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin Şirket kayıtlarındaki değeri ile yukarıda detayı verilen yöntem ve varsayımlarla belirlenmiş değerleme raporu sonuçları karşılaştırılmış olup; 31 Aralık 2009 finansal tablolarında 750.000 TL (31.12.2008: 208.445 TL) değer düşüklüğü kaydedilmiştir. Ayrıca, Şirket'in bu alışveriş merkezinin inşaatı esnasında katlandığı maliyete karşılık gelen ve "diğer duran varlıklar" hesabında takip ettiği Katma Değer Vergisi ("KDV") tutarı 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla 1.342.373 (31.12.2008: 1.342.373) TL'dir.

Tekirdağ, Barbaros Arsa

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan ve 12.000 m² yüzölçümü olan arsanın alımı üzerine konut projesi geliştirmek maksadıyla 30.12.2004 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Eva Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2009 tarihli, 2009 R 102-1 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 720.000 TL olduğu belirtilmiştir. (2008: Elit Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Kasım 2008 tarihli, 2008/4304 no'lu değerleme raporuna göre KDV hariç 720.000 TL). 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla arsanın Şirket kayıtlarındaki değeri ile değerleme raporu sonuçları karşılaştırılmış olup, finansal tablolarında 168.744 (31.12.2008: 168.744) TL değer düşüklüğü kaydedilmiştir.

18. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2007		Girişler		Çıkışlar		31.12.2008		Girişler		Çıkışlar		31.12.2009	
Maliyet														
Taşıt Araçları	124.591	21.287	(30.184)		115.694	--	--	115.694	--	--				115.694
Döşeme ve Demirbaşlar	226.776	19.232	--		246.008	2.037	(4.141)	243.904						243.904
Özel Maliyetler	185.742	1.230	--		186.972	--	--	186.972						186.972
Toplam	537.109	41.749	(30.184)		548.674	2.037	(4.141)	546.570						
Amortisman														
Taşıt Araçları	46.614	23.584	(27.669)		42.529	23.139	--	65.668						
Döşeme ve Demirbaşlar	207.524	10.896	--		218.420	8.970	(4.141)	223.249						
Özel Maliyetler	169.123	4.555	--		173.678	4.247	--	177.925						
Toplam	423.261	39.035	(27.669)		434.627	36.356	(4.141)	466.842						
NET DEFTER DEĞERİ	113.848				114.047			79.728						

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde rehin ve ipotek bulunmamaktadır.

19. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2007		Girişler		31.12.2008		Girişler		31.12.2009	
Maliyet										
Haklar	53.208	6.008			59.216	--		59.216		
Toplam	53.208	6.008			59.216	--		59.216		
Amortisman										
Haklar	53.208	1.262			54.470	2.003		56.473		
Toplam	53.208	1.262			54.470	2.003		56.473		
NET DEFTER DEĞERİ	--				4.746			2.743		

20. ŞEREFİYE

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

22. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla yürürlükte olan sigorta poliçelerinde yer alan teminat tutarları ve alacaklar için alınmış ipotek ve diğer teminatlar aşağıda gösterilmiştir:

Sigortalanan Aktifin Cinsi 31.12.2009	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	380.000	29.699	21.07.2009	21.07.2010
Taşıtlar	Axa	20.001	13.837	09.04.2009	09.04.2010
Taşıtlar	Axa	73.400	36.189	25.12.2009	25.12.2010
Güzelşehir Villaları	Axa	1.835.981	3.331.568	30.03.2009	30.03.2010
Güzelşehir Villaları	Dask	1.400.000		30.03.2009	30.03.2010
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	2.500.000	6.570.000	29.03.2009	29.03.2010
Innovia Projesi 26 Adet Daire	Axa	2.355.870	3.572.202	12.01.2010	12.01.2011
Innovia Projesi 26 Adet Daire	Dask	2.141.700		12.01.2010	12.01.2011
Innovia Projesi 10 Adet Daire	Axa	995.830	2.110.393	12.01.2010	12.01.2011
Innovia Projesi 10 Adet Daire	Dask	905.300		12.01.2010	12.01.2011
Kasa	Axa	275.000	1.988.031	21.07.2009	21.07.2010
		12.883.082	17.651.919		

Alacaklar için alınmış olan ipotek yoktur.

Sigortalanan Aktifin Cinsi 31.12.2008	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa Oyak	356.000	40.882	21.07.2008	21.07.2009
Taşıtlar	Axa Oyak	24.500	18.094	09.04.2008	09.04.2009
Taşıtlar	Axa Oyak	71.000	55.071	25.12.2008	25.12.2009
Güzelşehir Villaları	Axa Oyak + Dask	6.593.205	7.033.256	30.03.2008	30.03.2009
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa Oyak + Dask	2.000.250	7.320.000	29.03.2008	29.03.2009
Kasa	Axa Oyak	250.000	1.642.424	21.07.2008	21.07.2009
		9.294.955	16.109.727		

23. TAAHHÜTLER

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

24. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.12.2009	31.12.2008
Kıdem Tazminatı Karşılığı	42.816	27.548
	42.816	27.548

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2009 tarihi itibarıyla 2.365,16 TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2008: 2.173,18 TL/yıl). Şirket'in başka bir ülkede faaliyet gösteren banka bağlı ortaklığının personeline ilişkin kıdem tazminatı ödemeleri Devlet Emeklilik Fonu tarafından karşılanmakta olup ilgili ortaklığın kıdem tazminatı ödeme veya fonlama yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Seri XI No:29 sayılı Tebliğ, ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2009 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarla karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2009 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %5,40 (2008:%5,40) enflasyon oranı ve %12,44 (2008: %12,44) iskonto oranı varsayımına göre, %6,26 (2008:% 6,26) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır

	31.12.2009	31.12.2008
1 Ocak İtibarıyla	27.548	14.860
Yıl İçerisindeki Artış	15.268	12.688
	42.816	27.548

25. EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2009	31.12.2008
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar (Dipnot 37)	916.847	719.641
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	646.500	328.500
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	2.628	35.358
Peşin Ödenen Giderler	14.280	13.750
Verilen Avanslar	36.000	3.000
	1.616.255	1.100.249

Diğer Duran Varlıklar	31.12.2009	31.12.2008
Devreden KDV	1.830.321	2.560.606
Diğer	435	1.059
	1.830.756	2.561.665

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2009	31.12.2008
Ödenecek Vergi ve Fonlar	47.617	41.412
	47.617	41.412

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

27. ÖZKAYNAKLAR

	31.12.2009		31.12.2008	
Hissedarlar	TL	Pay %	TL	Pay %
Halka Açık Kısım	22.543.530	67,98	22.983.530	69,3
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	5.529.500	16,67	5.089.500	15,35
Rudolph Younes	5.089.500	15,35	5.089.500	15,35
	33.162.530	100	33.162.530	100
Sermaye Düzeltme Farkları	10.420.617		10.420.617	
Ödenmiş Sermaye	43.583.147		43.583.147	

Şirketin ana sermayedarlarından olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. 25.02.2009 tarihli Özel Durum Açıklamasıyla duyurduğu üzere, aynı tarihte 0,45-0,46 TL fiyat aralığından 440.000 adet Şirket hissesi almıştır. Bu işlem sonucunda söz konusu kuruluşun Şirket sermayesi içindeki payı %16,674 olmuştur.

Hisse senetlerinin itibari kıymeti bir Kuruş'tur. Şirket'in 33.162.530 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 3.316.252.995 (31 Aralık 2008: 3.316.252.995) adet hisse senetlerinin namına yazılı 149.710.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 3.166.542.995 adedi ise B grubudur. Nominal adedi 149.710.000 olan A grubu hisse senetleri üzerinde Yönetim Kurulu'nu oluşturan 7 üyeden 5'ini, çoğunlukla, gösterecekleri adaylardan seçme imtiyazı vardır.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2008:Yoktur).

Şirket, 19.03.2009 tarihinde yapmış olduğu genel kurul toplantısında, 2008 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımını yapılamayacağına, 2.150.614 TL olan 2008 mali yılı zararının, geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına, karar vermiştir. (31Aralık 2008: Şirket, 20.03.2008 tarihinde yapmış olduğu genel kurul toplantısında, 2007 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımını yapılamayacağına, 1.440.154 TL olan 2007 mali yılı zararının geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına karar vermiştir.)

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09 Ocak 2009 tarihli 1/6 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince, payları borsada işlem gören anonim ortaklıkların, 2009 yılında dağıtılacak, 2008 yılı hesap dönemi karları için asgari kar dağıtım oranı %20 (31 Aralık 2008: %20) olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacaklarını, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Şirket'in, 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla TL'nin 31 Aralık 2004 tarihli alım gücüne göre Yenibosna İhlas Plaza'da bulunan işyerinin değerinde 15.608.018 TL tutarında ve Ümraniye Çekmeköy bölgesinde bulunan arsasının değerinde ise 1.784.138 TL tutarında değer düşüklüğü olduğu 2002 yılı sonunda yapılan değerlendirme raporlarıyla tespit edilmiştir. Bu gayrimenkullerle ilgili olarak oluşan toplam 17.392.156 TL tutarındaki değer düşüklüğünün SPK'nın 1 Şubat 2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.17-90 sayılı yazısına istinaden Genel Kurul kararı alınması şartıyla "Öz sermaye Enflasyon Düzeltme Farkları" hesabından mahsup edilebileceği anlaşılmıştır. Dolayısıyla Şirket, mahsup işlemini 23 Mart 2007 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında gündeme almış ve mahsup işlemini Yenibosna İhlas Plaza'da bulunan işyeri ile sınırlı tutmuştur. Bununla birlikte, İhlas Plaza'da bulunan işyerinde oluşan değer düşüklüğünden kaynaklanan 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla oluşan geçmiş yıl zararlarının hesaplanması esnasında Şirket olması gerekenden 712.192 TL fazla ve 16.320.210 TL tutarında zarar mahsubu yapmıştır. Öte yandan, Şirket Ümraniye Çekmeköy bölgesinde bulunan arsasının değerinde 31 Aralık 2002 tarihi itibarıyla oluşan 1.784.138 TL tutarındaki değer düşüklüğünü mahsup işlemine konu etmemiştir.

Sonuç olarak; şirketin, 1.071.946 TL tutarında geçmiş yıl zararını "Sermaye düzeltme farkları" hesabından mahsup edebileceği tespit edilmiş ve Şirket ve bu tutarı 20 Mart 2008 tarihinde yaptığı Olağan Genel Kurul Toplantısında aldığı kararla 31 Aralık 2008 tarihli finansal tablolarında "Sermaye düzeltme farkları" hesabından mahsup işlemine tabi tutmuştur.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 21.10.2009 tarihli kararı uyarınca, bağımsız denetimden geçmiş ve genel kurul tarafından onaylanmış 31.12.2008 bilançosunda yer alan, geçmiş yıllar zararları ve net dönem zararının toplamından müteşekkil bilanço açığı tutarı olan 19.431.827,89 TL'nin kapatılması amacıyla; 400.000.000,00 TL sermaye tavanı dahilinde, 33.162.529,95 TL olan çıkarılmış sermayenin 13.730.702,06 TL olması için sermaye azaltımı yapılmasına karar verilmiş ve aynı tarihte kamuya duyurulmuştur.

Karar doğrultusunda, Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nden alınan 2009/1156 E. ve 2009/771 Karar No'lu Bilirkişi Raporu ile sermaye azaltımı için 25.11.2009 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. (Not 2)

28. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01 - 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Konut Satışı	4.241.557	882.385
Net Satışlar	4.241.557	882.385
Konut Maliyeti	(3.701.688)	(670.535)
Brüt Kar	539.869	211.850

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

29. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Genel Yönetim Gideri	(1.956.410)	(2.368.764)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(153.772)	(39.284)
	(2.110.182)	(2.408.048)

30. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Genel Yönetim Giderleri		
Personel Gideri	(1.113.847)	(1.182.822)
Danışmanlık ve Denetim Gideri	(203.093)	(329.028)
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	(120.648)	(257.666)
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	(94.800)	(103.600)
Kira Gideri	(150.000)	(142.500)
Ofis Giderleri	(72.565)	(81.325)
Yapı Denetim Tamamlama Gideri	--	(77.858)
Amortisman ve İtfa Gideri	(38.363)	(40.297)
Araç Gideri	(26.083)	(35.189)
Bilgi İşlem Gideri	(14.990)	(32.857)
Temsil Gideri	(22.243)	(25.530)
Seyahat Gideri	(18.263)	(13.792)
Dernek ve Aidat Gideri	(2.192)	(13.063)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(20.237)	(8.114)
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	(4.145)	(4.145)
Noter ve Resmi Takip Gideri	(2.838)	(2.544)
Diğer	(52.103)	(18.434)
Genel Yönetim Giderleri Toplamı	(1.956.410)	(2.368.764)
Pazarlama ve Satış Giderleri		
Güzelşehir Projesi Pazarlama Gideri	(35.966)	(13.931)
Satış Tapu Harçları	(40.795)	(13.236)
Satış Komisyonları	(76.424)	(11.441)
Diğer	(587)	(676)
Pazarlama ve Satış Giderleri Toplamı	(153.772)	(39.284)
Toplam	(2.110.182)	(2.408.048)

31. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/ (GİDERLER)

	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Giderler		
Maddi Duran Varlık Satış Karı	230	11.976
Satışlardan Kaynaklanan Vade Farkı Gelirleri	--	11.295
Menkul Kıymet Satış Karları (*)	--	34.614
Diğer Gelirler ve Karlar	--	2.534
	230	60.419

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		
Değer Düşüklüğü Karşılık Gideri (Dipnot 17)	(750.000)	(377.189)
Şüpheli Alacak Karşılık Gideri	--	(150.000)
	(750.000)	(527.189)

32. FİNANSAL GELİRLER

	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Kambiyo Karları	237.352	631.769
Faiz Geliri	129.563	236.768
Menkul Kıymet Satış Karları (*)	26.342	--
	393.257	868.537

(*) Menkul kıymet satış karları 01.01.- 31.12.2008 dönemi için hazırlanan mali tablolarda diğer faaliyetlerden gelir ve karlar kalemi altında sınıflandırılmış olup cari dönemde finansal gelirler kaleminde gösterilmiştir.

33. FİNANSAL GİDERLER

	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Kambiyo Zararları	(253.468)	(351.415)
Faiz Giderleri	--	(4.768)
Alacak Senetleri Reeskontu	(1.165)	--
	(254.633)	(356.183)

34. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur (31.12.2008: Yoktur).

35. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)

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.

36. HİSSE BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2008
Net Dönem Zararı	(2.181.459)	(2.150.614)
Beheri 1 krs Nominal Değerli Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	3.316.252.995	3.316.252.995
Hisse Başına Zarar (TL)	(0,00066)	(0,00065)

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

37. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31.12.2009	31.12.2008
Yeşil İnşaat'a Verilen Avanslar	442.654	513.236
Üst Düzey Yönetime Verilen Avanslar	474.193	206.405
	916.847	719.641

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacağı, 916.847 (31.12.2008: 719.641) TL' dir. Bunun 405.980 (31.12.2008: 500.000) TL'si Innovia projesinden portföye yeni daireler almak için Yeşil İnşaat'a ödenmiş olup, 36.674 (31.12.2008: 13.236) TL'lik kısmı %7,34 (31.12.2008: %16,43) oranından hesaplanan tahakkuk eden faize tekabül etmektedir. Üst düzey yönetime verilen avanslar tutarı %7,34 (31.12.2008: 16,43) oranından hesaplanan faiz dahil 474.193 (31.12.008: 206.406) TL'dir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait Şirket'in ilişkili taraflara borcu bulunmamaktadır (31 Aralık 2008: Yoktur).

1 Ocak - 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait Şirket'in ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.' den yaptığı alım tutarı 396.930 (393.000+ KDV) TL'dir. (01.01-31.12.2008: Yoktur).

1 Ocak - 31 Aralık 2009 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 352.203 (31.12.2008: 380.052) TL'dir. Bu tutarın 255.190 (31.12.2008: 278.167) TL'si ücret ve 2.213 (31.12.2008: 2.485) TL'si sağlık sigortası olarak üzere üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 94.800 (31.12.2008: 99.400) TL si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

38. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlarla İlgili Ek Bilgiler

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 Not 10'da açıklanan ticari borçlar, Not 6'da açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve Not 27'de çıkarılmış sermaye ve 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.

	31.12.2009	31.12.2008
Toplam Borçlar	18.319	18.068
Hazır Değerler	(2.029.812)	(1.814.758)
Net Borçlar	(2.011.493)	(1.796.690)
Toplam Özsermaye	21.972.436	24.153.895
Net Borçlar/Toplam Sermaye Oranı	<1%	<1%

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Önemli muhasebe politikaları

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları Not 2 (Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar)'de açıklanmıştır.

Finansal Araç Kategorileri:

	31.12.2009	31.12.2008
Finansal Varlıklar		
Hazır Değerler	2.029.812	1.814.758
Finansal Yükümlülükler		
Ticari Borçlar	18.319	18.068

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.

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Dönen Varlıklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31.12.2009					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	170.419	916.847	-	41.781
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	150.000	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(150.000)	-	-	-
Toplam	-	170.419	916.847	-	41.781

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Dönen Varlıklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31.12.2008					
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	719.641	-	172.334
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	150.000	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(150.000)	-	-	-
Toplam	-	-	719.641	-	172.334

31.12.2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde 150.000 (31.12.2008: 150.000) TL tutarında değer düşüklüğüne tabi tutulan ticari alacak bulunmaktadır.

Likidite Risk 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.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Likidite Riski Tabloları

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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir:

31.12.2009:

Sözleşme Uyarınca					
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	1-3 Ay Vadeli	3-6 Ay Vadeli	6-12 Ay Vadeli
Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
Beklenen					
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	1-3 Ay Vadeli	3-6 Ay Vadeli	6-12 Ay Vadeli
Ticari Borçlar	18.319	18.319	18.319	--	--
Toplam	18.319	18.319	18.319	--	--

31.12.2008:

Sözleşme Uyarınca					
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	1-3 Ay Vadeli	3-6 Ay Vadeli	6-12 Ay Vadeli
Ticari Borçlar	--	--	--	--	--
Beklenen					
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	1-3 Ay Vadeli	3-6 Ay Vadeli	6-12 Ay Vadeli
Ticari Borçlar	18.068	18.068	18.068	--	--
Toplam	18.068	18.068	18.068	--	--

Kur Riski Yönetimi

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

31.12.2009 ve 31.12.2008 tarihleri itibarıyla döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009	31.12.2008
Varlıklar	1.739.084	1.625.723
Yükümlülükler	--	--
Net Yabancı Para Pozisyonu	1.739.084	1.625.723

	USD	31.12.2009 Toplam TL
Hazır Değerler	1.155.000	1.739.084
Toplam Yabancı Para Cinsinden Varlıklar	1.155.000	1.739.084

	USD	31.12.2008 Toplam TL
Hazır Değerler	1.075.000	1.625.723
Toplam Yabancı Para Cinsinden Varlıklar	1.075.000	1.625.723

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2009				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	173.908	(173.908)	173.908	(173.908)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki	173.908	(173.908)	173.908	(173.908)
Toplam	173.908	(173.908)	173.908	(173.908)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2008				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	164.486	(164.486)	164.486	(164.486)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki	164.486	(164.486)	164.486	(164.486)
Toplam	164.486	(164.486)	164.486	(164.486)

39. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDE AÇIKLAMALAR

Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır. Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

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.

40. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloları 16.02.2010 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurul finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

Kıdem tazminatı tavanı 01.01.2010 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 2.365,16 TL/yıl'dan 2.427,03 TL/yıl'a yükselmiştir.

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Şirketin ana sermayedarlarından olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. 18.01.2010 tarihli Özel Durum Açıklamasıyla duyurduğu üzere, aynı tarihte 0,68 TL fiyat aralığından 330.643 adet ve 19.01.2010 tarihli Özel Durum Açıklamasıyla duyurduğu üzere, aynı tarihte 0,72 TL fiyat aralığından 169.357 adet Şirket hissesi almıştır. Bu işlem sonucunda söz konusu kuruluşun Şirket sermayesi içindeki payı %18,182 olmuştur.

41. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur (31.12.2008 –Yoktur).

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ PORTFÖY TABLOSU

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ PORTFÖY TABLOSU ⁽¹⁾

Tablo Tarihi: 31.12.2009

(Türk Lirası)

GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ, GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR	Yeri ve Özellikleri	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Alış Ekspertiz Tarihi	Alış Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri	Toplam Portföy Değer. Oranı	Sigorta Değeri	Kira Ekspertiz Tarihi	Kira Ekspertiz Değeri	Kira Bedeli	Kira Kıracı	Kira Başlangıç Dönemi	Kira Süresi
Arsalar ve Araziler								720.000	%4							
TEKİRDAĞ ARSASI	TEKİRDAĞ / BARBAROS'TA TAVANLIÇEŞME MEVKİİ, 5 PAFTA 4972 NO'LU PARSEL'DE 12.000 M ² ARSA	30.12.04	888.744	24.12.04	900.000	31.12.09	720.000	720.000	%4							
							(2)	(3)								
Binalar								0	%0							
Diğer Gayrimenkuller								0	%0							
Gayrimenkul Projeleri								15.584.163	%94							
GÜZELŞEHİR PROJESİ - VİLLALAR	İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE'DE İNŞA EDİLMEKTE OLAN GÜZELŞEHİR PROJESİ'NDEN 10 ADET VİLLA	28.01.05	3.331.568	19.01.05	4.325.000	31.12.09	3.592.000	3.331.568	%20	1.835.981						
							(4)									
GÜZELŞEHİR PROJESİ - ALIŞVERİŞ MERKEZİ	İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE'DE İNŞA EDİLMEKTE OLAN GÜZELŞEHİR PROJESİ'NDEKİ ALIŞVERİŞ MERKEZİ'NDE 12 ADET İŞ YERİ	23.12.05	7.528.445	22.12.05	8.800.000	07.01.10	6570000	6.570.000	%40	2.500.000						
			(5)				(6)	(7)								
INNOVIA PROJESİ - DAİRELER	İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE ESENYURT'TA İNŞA EDİLMEKTE OLAN INNOVIA PROJESİ 1. ETAP'TAN 26 ADET DAİRE	28.12.07	3.572.202	29.11.07	4.886.000	31.12.09	5.395.000	3.572.202	%21	2.355.870						
							(8)									
INNOVIA PROJESİ - DAİRELER	İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE ESENYURT'TA İNŞA EDİLMEKTE OLAN INNOVIA PROJESİ 1. ETAP'TAN 10 ADET DAİRE	30.12.09	2.110.393	28.12.09	2.237.000	28.12.09	2.237.000	2.110.393	%13	995.830						
							(9)									
Gayrimenkule Dayalı Haklar								0	%0							
GAYRİMENKULLER TOPLAMI								16.304.163	%98							

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2009 TARİHLİ PORTFÖY TABLOSU

İŞTİRAKLER	Faaliyet Konusu	Alış Tarihi	Alış Maliyeti	Portföy Değeri	Toplam Port. Değ. Oranı
... A.Ş.				0	%0
... A.Ş.				0	%0
İŞTİRAKLER TOPLAMI				0	%0

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI	Para Birimi	Alış Tarihi	Alış Maliyeti (TL)	Miktarı	Bileşik Faiz Oranı	Vade	Birim Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Port. Değ. Oranı
Hisse Senedi								0	%0
Tahvil ve Bonolar								0	%0
Yatırım Fonları								322.177	%2
Garanti Bankası B Tipi Likit Fon		28.12.09	322.116	12.000			26,848117	322.177	%2
Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat								0	%0
Vadeli TL Mevduat								0	%0
Ters Repo								0	%0
Borsa Para Piyasası								0	%0
Diğer Para ve Sermaye Piyasası Araçları								0	%0
PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI TOPLAMI								322.177	%2

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	16.626.340	%100
------------------------------	-------------------	-------------

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ PORTFÖY TABLOSU

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	16.626.340
------------------------------	-------------------

HAZIR DEĞERLER	2.029.812
ALACAKLAR	169.555
DİĞER AKTİFLER (8)	3.529.479
BORÇLAR	382.754
NET AKTİF DEĞER	21.972.432
PAY SAYISI (100 ADET)	33.162.530
PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)	0,66
ORTAKLIK HİSSE SENEDİNİN İMKB SON SEANS AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYATI	0,57

DİĞER BİLGİLER							
Portföydeki Projelere İlişkin Olarak Yıllar İtibariyle	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Planlanan Ödeme Tutarları:							
Güzelşehir Projesi - Villalar	-	-	-	-	-	-	-
Güzelşehir Projesi - Alışveriş Merkezi	-	-	-	-	-	-	-
Innovia Projesi - Daireler	-	-	-	-	-	-	-
Alınan Kredilere İlişkin Açıklamalar:							
Kredi Alınan Kuruluş	Para Birimi	Kredi Tutarı (İlgili Para Birimi Cinsinden)	Kredi Tutarı (TL)	Vadesi	Faiz Oranı	Açıklamalar	
Rehin, İpotek ve Teminatlara İlişkin Açıklamalar:							
Yoktur.							
Bir Önceki Tabloya Göre Değişiklikler:							
Innovia Projesi 1. Etap'tan 10 adet daire 30.12.2009 tarihinde portföyümüze dahil edilmiştir.							
Ortaklığa Verilmiş Olan Ek Süreler ve Diğer Yasal Yükümlülüklerle İlişkin Bilgiler:							
Yoktur.							

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31.12.2009 TARİHLİ PORTFÖY TABLOSU

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ					
1. %50 Kontrolü					
A) GAYRİMENKULLER, GAYRİMENKUL PROJELERİ VE GAYRİMENKULE DAYALI HAKLAR				16.304.163	
B) PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI				0	
C) GAYRİMENKULLER VE PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ ÜÇ YILLIK GAYRİMENKUL ÖDEMELERİ İÇİN TUTULAN KISMI (A+B)				16.304.163	%98
D) İŞTİRAKLER				0	
E) YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI				322.177	
F) İŞTİRAKLER VE YATIRIM AMAÇLI TUTULAN PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI (D+E)				322.177	%2
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				16.626.340	
2. Mevduat Kontrolü					
A) Vadeli / Vadesiz Döviz Tevdiat				0	
B) Vadeli TL Mevduat				0	
C) Toplam Yatırım Amaçlı Mevduat				0	%0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				16.626.340	
3. İştirak Sınırı Kontrolü					
A) ... A.Ş.				0	
B) ... A.Ş.				0	
C) İştirakler Toplamı				0	%0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				16.626.340	
4. Atıl tutulan Arsa / Arazi Sınırı Kontrolü					
	Alış Tarihi	Tablo Tarihi	Beş Yılı Geçmiş mi?	Portföy Değeri	
Arsa 1	30.12.04	31.12.09	Evet	720.000	
Beş Yılı Geçenlerin Portföy Değeri Toplamı				720.000	%4
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ				16.626.340	
5. Kredi Sınırı Kontrolü					
A) Kredi 1				0	
B) Kredi 2					
D) Krediler Toplamı				0	%0
NET AKTİF DEĞER				21.972.432	

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31.12.2009 TARİHLİ PORTFÖY TABLOSU

Dipnotlar

- (1): 31.12.2009 tarihli Seri XI, No: 29 geçici (UMS) bilanço ve gelir tablosu verileri kullanılarak hazırlanmıştır. Tutarlar KDV hariç olarak Türk Lirası cinsindedir.
- (2): Tabloda Tekirdağ'daki arsanın KDV hariç piyasa değeri kullanılmıştır. Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2009 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 849.600 TL'dir.
- (3): Tekirdağ'daki arsanın değerlendirme raporunda bildirilen değeri (720.000 TL), alış bedelinden (888.744 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.
- (4): 31.12.2009 tarihli Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 10 adet villanın piyasa değeri %18 KDV dahil 4.238.000 TL'dir.
- (5): Güzelşehir Proje'sindeki alışveriş merkezinde yer alan 12 adet bağımsız bölümün 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.
- (6): 07.01.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 12 adet natamam işyerinin müşteriye teslim standartlarında tamamlanması durumundaki piyasa değeri %18 KDV dahil ~7.750.000 TL'dir. Aynı raporda, AVM'deki söz konusu işyerlerinin mevcut durumuyla pazar değeri KDV hariç 5.080.000 TL olarak bildirilmiştir.
- (7): Güzelşehir Projesi'ndeki AVM'de yer alan 12 adet işyerinin değerlendirme raporunda bildirilen piyasa değeri (6.570.000 TL), alış bedelinden (7.528.445 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.
- (8): 31.12.2009 tarihli Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 26 adet dairenin yapımının tamamlanması durumundaki toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 5.449.000 TL'dir.

2009 YILI MURAKIP RAPORU

Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GENEL KURUL'UNA

Ortaklığın:

- Ünvanı : Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- Merkezi : İSTANBUL
- Sermayesi : 33.162.529,95 TL
- Faaliyet Konusu : GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Denetçi veya Denetçilerin adı ve görev Süreleri, ortak veya Şirketin personeli olup olmadıkları :

- Erkan DEMİR - 1 yıllık süre için
 - Önder YÜKSEL - 1 yıllık süre için
- seçilmiş olup ortak veya şirket personeli değildir.

İştirak edilen Yönetim Kurulu ve yapılan Denetleme Kurulu Toplantıları: 2009 yılı ile ilgili olarak muhtelif tarihlerde Yönetim Kurulu toplantılarına iştirak edilmiştir. Kanuni Geçici vergi dönemleri itibariyle Denetleme Kurulumuz Şirket merkezinde inceleme yapmak üzere ayrıca toplantılar düzenlemiştir.

Ortaklık hesapları, defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemenin kapsamı ve varılan sonuç: Şirket mali tablolarında üçer aylık her geçici bilanço dönemi itibari ile yapılan incelemelerde, defter kayıtlarının mevzuat ve usule uygun tutulduğu, belgelerinde usulüne uygunluğu tespit edilmiş olup, herhangi bir usulsüzlüğe rastlanmamıştır. 2009 yılına ait tüm mali tablolar ile hazırlanan bağımsız denetim raporunda ayrıca inceleme yapılmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 353'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince ortaklık veznesinde yapılan sayımların sonuçları: Şirket bünyesinde üçer aylık bilanço dönemlerinde yapılan sayım ve incelemede kasa noksanı/kasa fazlası gibi her hangi bir usulsüzlüğe rastlanmamıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 353'üncü maddesinin 1'inci fıkrasının 4 numaralı bendi gereğince yapılan inceleme sonuçları: Yapılan incelemeler sonucu teslim alınan kıymetli evraklar, kayıtlara uygun olarak Şirket nezdinde mevcuttur.

İntikal eden şikâyet ve yolsuzluklar ve bunlar hakkında yapılan işlemler: Herhangi bir şikâyet ve yolsuzluk bulunmamaktadır.

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNİN 01.01.2009 - 31.12.2009 dönemi hesap ve işlemlerini Türk Ticaret Kanunu, ortaklığın esas sözleşmesi ve diğer, mevzuat ile genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına göre incelemiş bulunmaktayız.

Görüşümüze göre içeriğini benimsediğimiz ekli 31.12.2009 tarihi itibariyle düzenlenmiş bilânço, ortaklığın anılan tarihteki mali durumunu; 01.01.2009 - 31.12.2009 dönemine ait gelir tablosu, anılan döneme ait faaliyet sonuçlarını gerçeğe uygun ve doğru olarak yansıtmaktadır.

Bilânçonun ve gelir tablosunun onaylanması ve Yönetim Kurulu'nun aklanması hususunu oylarınıza arz ederiz. Saygılarımızla.

Murakip
Erkan Demir

Murakip
Önder Yüksel