

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

30.06.2010

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.04.2010 - 30.06.2010 DÖNEMİ

ÜÇ AYLIK RAPOR



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

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

**SERİ: XI, NO: 29 TEBLİĞİNE GÖRE  
30.06.2010 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN  
Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

&

**SERİ: VI, NO: 11 TEBLİĞİNE GÖRE  
01.04.2010 - 30.06.2010 DÖNEMİNE İLİŞKİN  
Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş  
ÜÇ AYLIK RAPOR**

Bu rapor, Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.04.2010 - 30.06.2010 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

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

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

## İÇİNDEKİLER

<b>Bölüm A: Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler .....</b>	<b>3</b>
Şirket Profili .....	3
Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....	4
Yönetim Kurulu .....	5
Denetim Kurulu .....	5
<b>Bölüm B: 01.04.2010 – 30.06.2010 Döneminin Değerlendirilmesi .....</b>	<b>6</b>
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri .....	6
Genel Ekonomik Gelişmeler .....	7
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler .....	11
Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmelerin Şirkete Etkileri .....	15
<b>Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu .....</b>	<b>16</b>
<b>Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz .....</b>	<b>19</b>
Bilanço ve Gelir Tablosu .....	19
Finansal Analiz .....	22
<b>Bölüm E: Portföy Tablosu ve Dağılımı .....</b>	<b>23</b>
<b>Bölüm F: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar .....</b>	<b>26</b>
Güzelşehir Projesi – Villalar & Alışveriş Merkezi .....	26
Innovia Projesi - Daireler .....	27
Tekirdağ Arsası .....	27
<b>Bölüm G: İştiraklere İlişkin Bilgiler .....</b>	<b>27</b>
<b>Bölüm H: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Ekspertiz Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler .....</b>	<b>28</b>
<b>Bölüm I: Hisse Senedi Performansı .....</b>	<b>29</b>
<b>Bölüm J: Harcamalar ile İlgili Bilgiler .....</b>	<b>30</b>
<b>Bölüm K: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri .....</b>	<b>32</b>
<b>Bölüm L: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar .....</b>	<b>32</b>
Genel Kurul Toplantı Bilgileri .....	32
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi .....	32
Personele İlişkin Bilgiler .....	32
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı .....	32
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı .....	33
İşletmenin Finansman Kaynakları .....	33
Para ve Sermaye Piyasası Araçları .....	34
Risk Yönetim Politikası .....	34
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri .....	36
Yönetim Kurulu ve Yöneticilere İlişkin İletişim Bilgileri ve Özgeçmişler .....	37

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

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

**ŞİRKET PROFİLİ**

Merkezi İstanbul'da bulunan Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak 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 beş gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olan Y&Y GYO, Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes birlikteliğinin oluşturduğu farklı vizyonla gayrimenkul sektöründe yeni bir güç olarak yerini almıştır. Uluslararası finans potansiyeli ve proje deneyimine sahip iki gücün birleşmesinden doğan bu büyük enerji, alışılmış standartları değiştiren ve yaşam kalitesini yükselten projeleriyle Türkiye'de gayrimenkul yatırımlarında yeni bir dönem başlatmaktadır.

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

Şirketin büyüme hedefleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nda önemli değişiklikler yapılmış ve profesyonel bir kadro oluşturulmuştur. Y&Y GYO'nun stratejisi, başarıya giden yolda bir fırsatlar ülkesi olan Türkiye'de, topluma kaliteli mekânlar kazandırmak, nitelikli ve kârlı projelere yatırım yaparak bütün paydaşlarımızı bunların getirilerine ortak etmektir.

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

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

**SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI**

Ad Soyad / Unvan	30.06.2010 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	2.722.024	19,82
Rudolph Younes	2.314.292	16,86
Halka Açık Kısım	8.694.386	63,32
<b>Toplam</b>	<b>13.730.702</b>	<b>100,00</b>

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. 21.10.2009 tarihinde Şirket yönetim kurulu, 31.12.2008 bilançolarında yer alan bilanço açığı tutarı olan 19.431.827,89 TL'nin kapatılması amacıyla söz konusu tutar kadar sermaye azaltımı yapılmasına karar vermiş ve 27 Nisan 2010 tarihinde sermaye azaltımı ticaret siciline tescil edilmiştir. 5 Mayıs 2010 tarihinde ise İMKB'de hisse senedi fiyatı düzeltim işlemleri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu işlem sonucu Şirketin çıkarılmış sermayesi 33.162.529,95 TL'den 13.730.702,06 TL'ye düşürülmüştür. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

Şirketin ana sermayedarlarından olan Yeşil İnşaat, 18.01.2010 ve 19.01.2010 tarihli özel durum açıklamalarıyla duyurduğu üzere, söz konusu tarihlerde 0,68-0,72-TL fiyat aralığından toplam 500.000-TL nominal değerli Y&Y GYO hisse senedi satın almıştır. Sonrasında buna ek olarak, 13.04.2010 tarihinde 1,78-1,82 TL fiyat aralığından 200.000-TL nominal değerli hisse senedi ve 05.05.2010 tarihinde 3,70-4,00-TL fiyat aralığından 142.750 adet hisse alım işlemi gerçekleştirmiştir. Şirketin diğer ortağı Rudolph Younes ise 03.04.2010 tarihinde Şirket hisse senetlerinden 1,7735 TL'den 500.000 adet alış işlemi gerçekleştirilmiştir. Son durum itibariyle Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Yeşil İnşaat'ın payı %19,82, Rudolph Younes'in payı %16,86 ve halka açıklık oranı %63,32'dir.

Şirketimizin portföyüne yeni projeler alınarak büyüme hedeflerimize daha hızlı bir şekilde ulaşılması ve büyüme sonucu faaliyetlerimizden elde edilecek kârlardan tüm pay sahiplerimizin faydalandırılması amaçlanmaktadır. Bunun için gelecekte yapılması düşünülen sermaye artırımlarıyla ilgili teknik engellerin aşılması ve sürecin kolaylaştırılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK'nın) yeni düzenlemelerine uygun olarak sermaye azaltımı yapılmıştır. Yapılan sermaye azaltımı sonucu 33.162.529,95 TL tutarındaki şirket sermayesi %58,60 oranında azaltım ile 13.730.702,06 TL'ye düşürülmüştür. Böylece, 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 kapatılmıştır.

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

Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarlarımızın portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

**YÖNETİM KURULU**

18 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirilen 2009 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu tabloda listelenmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç	Bitiş
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	18.03.2010	Devam Ediyor
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	04.10.2006	Devam Ediyor
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	09.03.2007	Devam Ediyor
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	16.09.1999	Devam Ediyor
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	30.04.1997	Devam Ediyor
Mehmet Uğurlu	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2004	Devam Ediyor
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	30.12.2008	Devam Ediyor

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

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

**DENETİM KURULU**

18 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirilen 2009 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Denetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

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

**BÖLÜM B: 01.04.2010 - 30.06.2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ**

Birleşme işlemlerini uygulamada karşılaşılan sorunların giderilmesi, prosedürlerin basitleştirilmesi ve bazı konulara açıklık getirilmesi amacıyla mevcut düzenlemenin güncellenmesine ihtiyaç duyulmuş ve bu kapsamda Seri: I, No: 41 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" hazırlanmıştır. Anılan Tebliğ, 08.05.2010 tarihli ve 27575 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Seri: I, No: 41 sayılı Tebliğ ile temel olarak aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır:

Birleşmeye esas alınacak finansal tabloların tarihi ile birleşme sözleşmesinin nihai olarak onaylanacağı genel kurul toplantı tarihi arasındaki sürenin, 9 ayı geçmemek üzere 6 ayı aşması halinde birleşmeye taraf ortaklık larca, İMKB'de işlem gören ortaklıkların duyuru metninin yayımlandığı tarih itibarıyla kamuya açıklamak zorunda oldukları en yakın tarihli finansal tabloların hazırlanmasının ve duyuru metni ekinde kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu hükmü getirilmiştir.

Birleşme sözleşmesi ile duyuru metnine kurulca onay verildiği tarihe kadar birleşme oranının hesaplanmasında esas alınan özkaynakları ve finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen veya birleşme oranının değişmesi sonucuna yol açan gelişmeler olduğu takdirde; birleşmeye esas finansal tabloları denetleyen bağımsız denetim şirketinin, söz konusu gelişmelerin anılan finansal tablolar üzerindeki etkilerini gösteren bir rapor hazırlaması ve uzman kuruluş tarafından hazırlanan raporun gelişmeler çerçevesinde yenilenmesi esası benimsenmiştir.

Belirli koşulların varlığı halinde birleşme işlemleri kolaylaştırılmış olup bir veya birden fazla ortaklığın, paylarının %95'i veya daha fazlasına sahip başka bir ortaklık tarafından devralınması suretiyle birleşmede, devralan ortaklığın hisselerinden devrolan ortaklıkların ortaklarına verilmesini gerektirmeyen durumlarda bağımsız denetim raporu, uzman kuruluş raporu ve yönetim kurulu raporuna gerek olmadan birleşme işleminin gerçekleştirilmesine imkan sağlanmıştır.

Birleşmeye taraf ortaklıkların kâr dağıtımına ilişkin genel kurul kararlarının birleşmeye esas alınacak finansal tablo tarihinden sonra alınması halinde kar dağıtımının etkilerinin birleşme oranının hesaplanmasında dikkate alınması esası getirilmiştir.

Duyuru metinlerinin ve eki birleşme sözleşmelerinin gazetelerde ilan zorunluluğu kaldırılarak, ilgili ortaklıkların internet sitelerinde ve/veya Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya duyurulmalarına olanak sağlanmıştır.

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

**GENEL EKONOMİK GELİŞMELER**

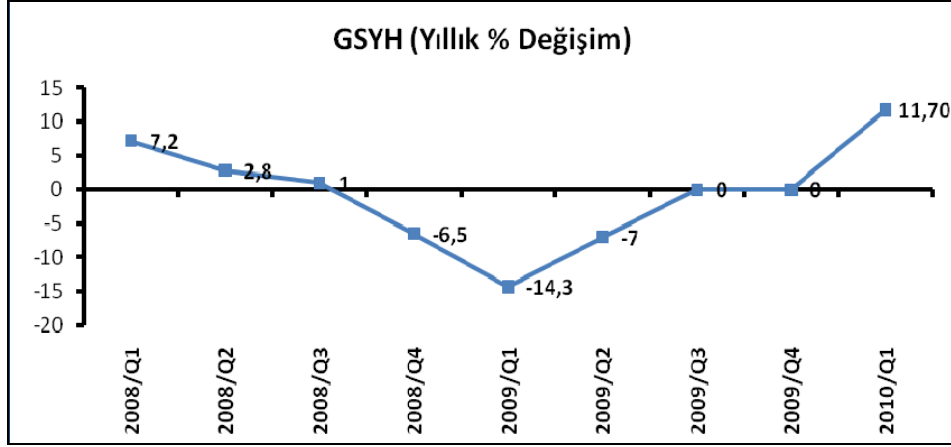
Küresel ekonomideki toparlanma süreci 2010 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ve özellikle Asya ülkelerinde ekonomik aktivitedeki canlanma sürmektedir. Ancak, bu toparlanma süreci bölgeden bölgeye farklılık göstermektedir. Toparlanma açısından en zayıf performansı geliştirmekte olan Avrupa ülkeleri göstermektedir. Gelişmiş ülkelerde ise, ekonomik aktivitede iyileşme gözlenmekle birlikte kriz öncesi dönemin oldukça gerisindedir.

Yunanistan'ın borç stokunun sürdürülebilirliğinin sorgulanmasıyla başlayan tedirginliğin, Euro Alanı'nda yüksek kamu borcu ve bütçe açığı olan İspanya, İrlanda ve Portekiz gibi ülkelere de yansması finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine sebep olmuştur. Yunanistan'da başlayan krizin tüm Euro Alanı'nda endişe yaratmasının sebeplerinden bir diğeri de krizin bankacılık sektörüne yayılması riskidir. Ancak, artan bütçe açığına ilişkin sorunlar sadece Euro Alanı ülkeleri için söz konusu değildir. Benzer endişeler ABD ve Japonya gibi ülkeler için de gündeme gelmektedir.

Gelişmiş ülkelerin finansman ihtiyacı da yüksek düzeylere ulaşmıştır. Bu durum geliştirmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları açısından da önem taşımaktadır. Hükümetlerin yanı sıra bankaların da finansman ihtiyacının yüksek olması, önümüzdeki dönemde ülkelerin borç çevirmede bir miktar zorlukla karşılaşabileceğine işaret etmektedir.

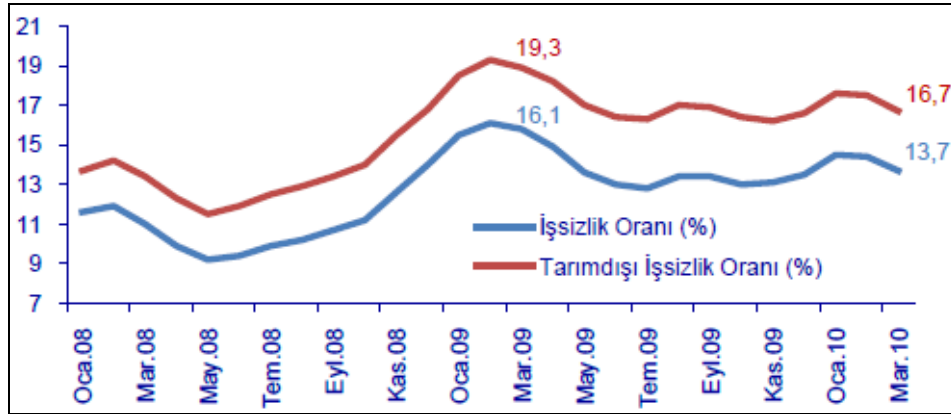
Öte yandan, Euro Alanı'ndaki krizin bankacılık sektörüne yayılması riski piyasalar üzerinde baskı yaratmaktadır. Euro Alanı'na ilişkin risk algılamasında yaşanan artış sonucunda Haziran ayı başında Euro, Dolar karşısında son dört yılın en düşük seviyesine inmiştir. Altın fiyatları da rekor seviyelere çıkmıştır. Euro Alanı'nda yaşanan gelişmelerin risk algılamasını artırması yurtiçi piyasalar üzerinde de baskı oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2010'un ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,7 oranında büyümüştür. Kaydedilen büyümede, sermaye akımlarının normalleşmesi, global ticaretteki canlanma ve güçlü iç talep gibi ekonomik aktivitedeki toparlanmaların yanı sıra 2009 yılının ilk çeyreğindeki %14,5'lik daralmadan kaynaklanan baz yılı etkisi de önemli rol oynamış ve Türkiye'nin Avrupa ekonomileri içinde öne çıkmasına neden olmuştur. Yılın ikinci çeyreğinde, tüketici güvenine ilişkin göstergeler özel tüketim harcamalarındaki artışın devam ettiğine, kapasite kullanım oranındaki yükseliş eğilimi de yatırım harcamalarının büyümeye katkı sağladığına işaret etmektedir.

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

Kaynak: TÜİK

Hanehalkı İşgücü Anketi'ne göre Mart ayında işsizlik oranı %13,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı bir önceki yılın aynı ayına göre 2,1 puan azalmıştır. Aynı dönemde, tarım dışı işsizlik oranı da 2,2 puanlık düşüş kaydederek %16,7'ye gerilemiştir.



Kaynak: TÜİK

Mayıs ayında, ihracat bir önceki yılın aynı ayına göre %34,5 artarak \$9,9 milyar, ithalat %35,4 artarak \$14,7 milyar düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, yılın ilk beş ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre \$12,1 milyar artarak \$22,6 milyara yükselirken, ihracatın ithalatı karşılama oranı %66,9'a gerilemiştir.

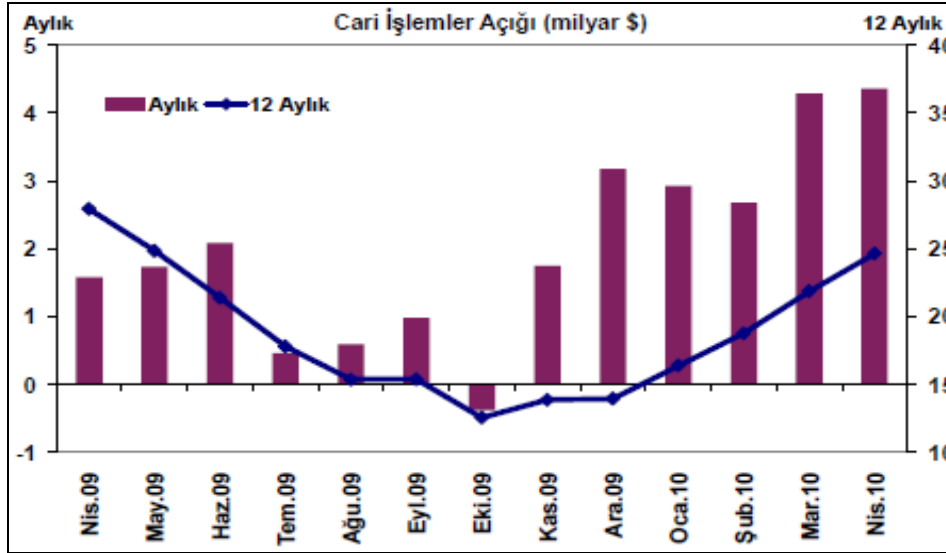
Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan Euro Alanı'ndaki sorunların derinleşmesi ihtimali Türkiye ekonomisi açısından önemli bir risk unsuru olmaya devam edecek ve iç talep koşullarındaki nispi iyileşmeye karşılık dış talep koşullarına ilişkin belirsizlikler net ihracat üzerindeki baskısını sürdürecektir.

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

(milyon \$)	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2009	2010	(%)	2009	2010	(%)
İhracat	7.348	9.885	34,5	39.387	45.546	15,6
İthalat	10.868	14.719	35,4	49.866	68.125	36,6
Dış Ticaret Dengesi	-3.520	-4.834	37,3	-10.478	-22.579	115,5
Karşılama Oranı (%)	67,6	67,2		79,0	66,9	

Kaynak: TÜİK

Nisan ayında, cari işlemler dengesi beklentiler paralelinde \$4,4 milyar açık vermiştir. Böylece, yılın ilk dört ayındaki cari açık \$14,3 milyara ulaşırken, 12 aylık kümülatif cari işlemler açığı da \$24,7 milyara yükselmiştir. Cari açık iç talepteki nispi canlanmanın etkisiyle genişlemeye devam etmektedir. Öte yandan, turizm gelirlerinin 2010'un ilk dört ayında %11 daralması da cari açıktaki artışta etkili olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Maliye Bakanlığı'nın açıkladığı merkezi yönetim bütçe verilerine göre, 2010 yılının ilk beş aylık döneminde bütçe harcamaları %5,3 artarken gelirlerdeki artış %19 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, bütçe açığı geçtiğimiz yılın ilk beş ayındaki 20,7 milyar TL düzeyinden bu yılın aynı döneminde 10 milyar TL'ye gerilemiştir. Faiz dışı dengede ise yılın ilk beş ayında yılsonu hedefi aşılmıştır.

İMKB-100 Endeksi 2010 yılının ikinci çeyreğinde 52.000 – 60.000 bandında yatay ve dalgalı bir seyir izlemiştir. Dolar kuru 1,475 seviyesinden yükselerek 1,60 seviyesinin üzerine çıkmış ve sonrasında dönemi 1,58 seviyesinden kapatmıştır. Euro ise 2,05 seviyesinden düşerek 1,90'lara gördükten sonra 2010 ilk yarı sonunda 1,97 seviyesine toparlanmıştır.

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

## İMKB 100 ENDEKSİ



## SERBEST PİYASA DOLAR



## SERBEST PİYASA EURO



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

GYODER tarafından hazırlanan “Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu – 1. Çeyrek” başlıklı rapora göre 2010 yılı ilk çeyrek döneminde konut yapı ruhsatları, yapı izinleri ve konut satışlarında önemli gerilemeler yaşanmıştır. Kullanılan konut kredileri ise ikinci çeyrekte önemli ölçüde artmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise göreceli bir canlanma yaşanmaktadır. Alışveriş merkezlerinde yeni açılan ve devam eden sayısında artış yaşanırken, yılın ilk çeyreğinde ofis boşluk oranları kriz sonrası ilk kez gerilemiştir.

2010 yılının ilk çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsat sayısı ve yapı kullanım izin belgesi sayısı 2009 yılı son çeyrek büyüklüklerine göre gerilemiştir. İlk çeyrekte alınan yapı ruhsatı daire sayısı 132.520 olarak gerçekleşmiştir. Yapı kullanım izin belgesi sayısı 73.795 daire ile son 9 çeyrek dönemin en düşük verisi olmuştur.

<b>Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri</b>		
<b>DÖNEMLER</b>	<b>YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI</b>	<b>YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI</b>
2008 Q1	121.403	91.463
2008 Q2	148.346	88.070
2008 Q3	136.476	79.912
2008 Q4	113.994	91.639
2009 Q1	134.666	111.693
2009 Q2	115.369	87.620
2009 Q3	88.892	97.832
2009 Q4	188.507	113.875
2010 Q1	132.520	73.795

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Konut kredileri yılın ikinci çeyrek döneminde de genişlemeye devam etmiştir. Konut kredileri stoku ilk çeyrekte 2,4 milyar TL, ikinci çeyrek dönemde ise 3,9 milyar TL artmış ve Haziran sonu itibari ile 48,9 milyar TL'ye ulaşmıştır. Yılbaşından bu yana stok %14,8 oranında genişlemiştir. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı %46,7 ve toplam krediler içindeki payı ise %10,4 ile değişmemiştir. Yeni yılın ilk çeyrek döneminde kullanılan kredi adedi 95.571, kredi büyüklüğü ise 6.54 milyar TL olmuştur. 2009 yılı son çeyreğinde kredi yenileme/değiştirme eğiliminin de etkilediği kredi kullanımı hariç bırakıldığında 2010 yılı ilk çeyreğinde kuvvetli bir kredi kullanımı gerçekleşmiştir.

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

<b>Konut Kredileri ve Tüketici Kredileri ile Toplam Krediler İçinde Payı</b>					
DÖNENLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2008 Q2	36.2	75.0	48.3	342.7	10.6
2008 Q3	37.6	80.7	46.6	361.8	10.4
2008 Q4	37.4	78.8	47.5	367.6	10.2
2009 Q1	37.4	78.2	47.8	366.2	10.2
2009 Q2	38.6	81.0	47.6	368.2	10.5
2009 Q3	39.5	84.9	46.5	373.7	10.6
2009 Q4	42.6	90.6	47.0	405.6	10.5
2010 Q1	45.0	95.8	47.0	431.8	10.4
2010 Q2	48.9	104.8	46.7	470.8	10.4

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

2010 yılı ilk çeyrek döneminde konut satışları önemli ölçüde daralmış ve kriz dönemi dahil son 9 çeyrek dönemin en düşük satışları gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde konut satışları 85.857 adet olmuştur. Satışlar İstanbul'da 18.994 adet, üç büyük şehirde 40.380 ve diğer illerde 45.477 adet olmuştur. Rapora göre konut satışlarındaki gerileme yıl geneline ilişkin konut talebi beklentilerini de olumsuz etkilemektedir.

Tüketicilerin konut satın alma eğiliminde dalgalanma devam etmektedir. Kriz döneminde gerileyen konut satın alma eğilimi 2009 yılı ikinci çeyreğinde hızla arttıktan sonra yılın geri kalanında daha zayıf seyretmiştir. 2010 yılı ilk çeyreğinde 9,30 ile tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden yükselmiş ancak Mayıs ayı itibari ile ikinci çeyrekte eğilim yeniden zayıflamıştır.

Ekonomik krizin etkisi ile birlikte gerileyen ve 2009 yılı ikinci çeyrek döneminden itibaren yeniden istikrarlı ama sınırlı artış eğilimine giren Türkiye genelindeki konut fiyatları 2010 yılı ikinci çeyrek döneminde durağanlaşmıştır. İller bazında değerlendirildiğinde ise İstanbul'da konut fiyatlarındaki sınırlı artışın sürdüğü görülürken, diğer illerdeki konut fiyatlarında sınırlı bir gerileme yaşanmaktadır.

2010 yılı başından itibaren AVM yatırımları ve projeleri yeniden canlanmaya başlamıştır. Ekonomideki büyüme ve iç talepteki iyileşme kriz döneminde ertelenen ve ötelenen AVM yatırımlarını yeniden tetiklemiştir. Yerli ve yabancı yatırımcıların İstanbul ve diğer şehirlerdeki AVM yatırım iştahı yeniden artmaktadır. Bununla birlikte yeni dönemde kullanıcılara sunulan AVM kiralari kriz öncesine göre daha düşüktür. Bu durum yeni AVM'lere olan talebi artırmıştır.

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

Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M <sup>2</sup>
2009 Q1	4	55.700	194	4.458.258
2009 Q2	5	129.000	199	4.587.258
2009 Q3	7	251.000	206	4.852.758 (1)
2009Q4	7	368.700	213	5.221.458
2010 Q1	3	122.000	216	5.343.458
2010 Q2	5	115.280	221	5.458.738

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde Türkiye genelinde 5 yeni AVM açılmıştır. Açılan yeni AVM'ler toplam 115.280 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. Yeni AVM'lerin 3'ü İstanbul'da, 1'i İzmir'de ve 1'i de Artvin'de açılmıştır. 2010 yılı ilk yarısı sonunda Türkiye genelinde AVM sayısı 221'e, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü ise 5.46 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir.

İstanbul ofis piyasasında kriz sonrası kiralama taleplerinde yeniden hareketlenme görülmeye başlamıştır. Buna bağlı olarak MİA bölgesinde A ve B tipi ofis boşluk oranlarında ilk kez gerileme yaşanmıştır. MİA dışı bölgelerde ise ofis boşluk oranlarında sınırlı bir artış görülmektedir. Bunda MİA dışı bölgeye ilave olan yeni arzların da etkisi bulunmaktadır. Kiralarda ise MİA ve MİA bölgesi dışında sınırlı gerileme görülmektedir. İstanbul ofis piyasasında MİA dışı alanlarda yer alan ve daha çok B tipi ofis arzının genişlediği yeni bölgelerde yatırımlar ile bu bölgelere talep devam etmektedir. Bununla birlikte yüksek kira ödemek istemeyen ve yer değiştirmeyi de planlayan kullanıcıların nitelikli B tipi ofis talebi yeterince karşılanamamaktadır. Avrupa yakasında MİA bölgesine yakın kentsel dönüşümün yaşandığı Şişli-Bomonti ile Kağıthane bölgesi ve Anadolu yakasında Ümraniye ile Kavacık-İçerenköy hattı yeni ofis bölgeleri olarak talep görmeye devam etmektedir. Taşınma taleplerinin Ümraniye bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Rapora göre 2010 yılında ofis yatırımları otel yatırımlarının ardından tercih edilen ikinci yatırım alanı olmaya devam edecektir.

Son üççeyrek dönemdir durağanlaşan ofis kiralaları 2010 yılı ilk çeyrek döneminde sınırlı bir gerileme göstermiştir. MİA bölgesinde A ve B tipi ofis kiralalarında sınırlı bir gerileme yaşanmıştır. MİA dışı A tipi ofis kiralaları ise ilk çeyrek dönemde hemen hemen aynı kalmıştır. MİA dışı B tipi ofis kiralaları da sınırlı ölçüde gerilemiştir. Yeni kiralamalar da kiralaların kriz öncesine göre daha düşük olması ortalama kiralarda sınırlı gerilemeye yol açmaktadır.

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

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/M <sup>2</sup> /Ay						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	ANİA	ANİA DIŞI AVRUPA	ANİA DIŞI ASYA	ANİA	ANİA DIŞI AVRUPA	ANİA DIŞI ASYA
2007 2. YARIYL	19.6	9.7	14.0	11.4	6.5	9.2
2008 1. YARIYL	29.1	14.1	19.0	15.3	8.9	11.0
2008 2. YARIYL	31.6	17.4	20.1	15.5	9.2	12.5
2009 1. ÇEYREK	28.0	18.0	18.7	13.9	9.0	12.1
2009 2. ÇEYREK	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 3. ÇEYREK	26.4	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2009 4. ÇEYREK	26.6	17.6	18.8	15.7	10.0	12.0
2010 1. ÇEYREK	25.9	17.7	18.9	14.9	9.2	11.6

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI 2009

2010 yılı ilk çeyrek döneminde Türkiye genelinde ofis binaları yatırımlarında gerileme ve arzında ise yavaşlama yaşanmıştır. İlk çeyrekte ofis binası alınan yapı ruhsatı toplam büyüklüğü 675 bin m<sup>2</sup> olmuştur. Kriz dönemi dahil son 9 çeyrekte alınan en düşük yapı ruhsatı gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde alınan yapı kullanım izin belgesi toplam büyüklüğü ise 477 bin m<sup>2</sup> olmuştur. 2009 yılı son çeyreğindeki artıştan sonra 2010 yılı ilk çeyreğinde ofis arzında bir yavaşlama gerçekleşmiştir.

Ekonomideki daralmanın 2009 yılı içinde en çok etkilediği ticari gayrimenkuller lojistik alanlar ve sanayi alanları olmuştur. Sanayi üretimi, dış ticaret ve perakende satışlarda daralma lojistik ve sanayi alanı talebini olumsuz etkilemiş ve yılın ilk üç çeyreğinde yatırımlar ve kiralarda gerilemiştir. 2009 yılı son çeyreğinde başlayan ve 2010 yılı ilk çeyreğinde hızlanan ekonomik büyümeye bağlı iktisadi faaliyetlerdeki genişleme henüz atıl kapasiteleri doldurmaktadır. 2010 yılı ilk çeyrek döneminde lojistik alan ve sanayi alanlarında kiralama talepleri yeniden başlamıştır, ancak henüz kiralarda bir artış görülmemektedir. Raporda, yılın geri kalanında iktisadi faaliyetlerdeki canlanmanın süreceği, lojistik alan kiralama talebinin kademeli olarak artacağı ancak kira artışlarının sınırlı kalacağı öngörülmektedir.

Ekonomik krizin etkileri ile birlikte 2009 yılı ikinci ve üçüncü çeyreğinde hızla gerileyen sanayi ve lojistik bina yatırımları 2009 yılı son çeyreğinde önemli bir toparlanma göstermiştir. 2009 yılı son çeyreğinde sanayi binaları ve depolar için alınan yapı ruhsatı büyüklüğü 1,4 milyon m<sup>2</sup> olmuştur. 2010 yılı ilk çeyrek döneminde ise alınan yapı ruhsatı büyüklüğü yavaşlamış ve 1,15 milyon m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

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

<b>Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları</b>	
<b>DÖNEMLER</b>	<b>SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPİ RUHSATLARI M<sup>2</sup></b>
2008 Q1	1.782.784
2008 Q2	2.013.402
2008 Q3	1.679.733
2008 Q4	1.246.831
2009 Q1	2.094.054
2009 Q2	725.315
2009 Q3	579.121
2009 Q4	1.418.094
2010 Q1	1.152.827

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

**EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN ŞİRKETE ETKİLERİ**

Konut kredisi faizlerinin aylık yüzde 1 seviyelerinin altına kadar gerilemesi gayrimenkul sektöründeki talebin az da olsa canlı kalmasına yardımcı olmuştur. Fakat net 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlarda %18'den %8'e düşürülen KDV oranı ve harçlarda yapılan indirimin 2009 yaz aylarında sona ermesiyle gayrimenkul talebi kısmen yavaşlamıştır. 2010 yılı ilk çeyreğinde gayrimenkul satışlarında kısmi toparlanma gözlenmiştir. Portföyümüzde bulunan Güzelşehir Projesi'ndeki villalardan 2010 yılının ilk çeyreğinde 2 adet villa satılmıştır.

Krizin perakende sektörüne olan olumsuz etkisi ve mevcut AVM'lerde yaşanan sorunlar, portföyümüzde bulunan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin açılışını geciktirmektedir. Satışların az olmasından endişe duyan kiracılar, yaptıkları yatırımlarda daha dikkatli davranmakta ve ekonomideki gelişmeleri takip ederek beklemeyi tercih etmektedirler.

2010 son çeyreğinde konut alanındaki hareketlenmeden istifade etmek için, Yeşil İnşaat tarafından geliştirilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 10 adet daire daha portföyümüze ilave edilerek, projedeki toplam daire sayımız 36'ya yükselmiştir. Teslimden sonra söz konusu dairelerin satışa çıkarılması planlanmaktadır.

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

Türkiye 2010 yılının ilk çeyreğinde gösterdiği yüzde 11,7 büyüme oranı ile G-20 ülkeleri arasında ikinci, OECD ülkeleri arasında ise birinci sırada yer almıştır. Bu büyüme rakamında her ne kadar geçen yıl aynı dönemdeki yüzde 14,5'lik daralmanın yarattığı baz etkisinin payı olsa da, ilk çeyrekte sanayi, toptan ticaret ve iç talepteki ciddi toparlanma ileriye yönelik umut vermiştir. Geçen yıl yüzde 22,3 küçülen sanayi bu yıl yüzde 20,6'lık büyüme hızı ile toplam büyümeye 4,9 puan katkı sağlarken ticaretin katkısı 2,7 puan olmuştur.

Türkiye'nin lokomotif sektörü olan inşaat sektöründe ilk çeyrekte meydana gelen yüzde 8'lik büyüme toplam büyümeye 0,46 puan katkı sağlamıştır. Fakat bu büyüme beklentilerin altında bulunmaktadır. 8 çeyrektir gelişme hızındaki azalma ile kayba uğrayan sektör özellikle 2008 ve 2009 yıllarını ciddi küçülme ile tamamlamıştır. Direkt ve dolaylı olarak birçok sanayi koluna katkısı bulunan inşaat sektörünün Türkiye'nin sürdürülebilir büyümesi yolundaki sorunların çözümüne katkı sağlayabilmesi için ekonomik büyümenin 2 katı kadar büyümesi gerekmektedir.

2009 yılında gayrimenkul sektörüne yapılan net doğrudan yabancı yatırımlar 2008 yılındaki 2,94 milyar dolar seviyesinden gerileyerek 1,82 milyar dolar civarında gerçekleşmiştir. 2010 yılı Ocak - Nisan döneminde ise gayrimenkul sektörüne toplam 768 milyon dolar doğrudan yabancı yatırımı yapılmıştır. 2009 yılının aynı döneminde bu oran 463 milyon dolar idi. 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. Son altı yılda (2004-2009) gayrimenkul sektörüne toplamda 13,8 milyar dolar yabancı sermaye girişi olmuştur.

30 Haziran 2010 itibariyle İMKB'de işlem gören 15 adet halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır: Akmerkez, Alarko, Atakule, Doğu GE, EGS, İş, Nuro, Pera, Özderici, Sağlam, Sinpaş, TSKB, Vakıf, Yapı Kredi Koray ve Y&Y GYO. Bu şirketlerin 31.03.2010 itibariyle toplam portföy değeri 3,3 milyar dolar, net aktif değeri 2,9 milyar dolar ve piyasa değeri ise 2,4 milyar dolardır. Gelişmiş ülkelerdeki GYO pazarlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizdeki sektör göreceli olarak küçük kalmakta ve önemli bir gelişme potansiyeline işaret etmektedir.

Şirketimiz, Innovia Projesi kapsamında Esenyurt Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan 26 adet dairenin satış ihalesine katılarak, 11.12.2007 tarihinde 3.550.000-TL tutarla söz konusu daireleri portföyüne dahil etmiştir. Bu 26 daireye ek olarak 1. etaptan 1.646 m<sup>2</sup> alana sahip 10 adet daire KDV dahil 2.100.000-TL bedelle Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'den alınmış ve 2009 yılı Aralık ayında portföye dahil edilmiştir.

Şirketimizin 21.10.2009 tarihli yönetim kurulu toplantısında, Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin, 21.10.2009 tarihli tavsiye kararına istinaden, Şirketin 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

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

Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar" kapsamında sermaye azaltımı yapılmasına karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda, 27 Nisan 2010 tarihinde sermaye azaltımı ticaret siciline tescil edilmiş, 5 Mayıs 2010 tarihinde ise İMKB'de hisse senedi fiyatı düzeltim işlemleri gerçekleştirilmiştir. Yapılan sermaye azaltımı sonucu 33.162.529,95 TL tutarındaki şirket sermayesi %58,60 oranında azaltım ile 13.730.702,06 TL'ye düşürülmüştür. Böylece, 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 kapatılmıştır. Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarlarımızın portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

Şirketimizin 2009 yılının Olağan Genel Kurulu 18.03.2010 tarihinde Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda, 2009 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımını yapılamayacağına, 2.181.463,42-TL olan 2009 yılı mali zararının geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına karar verilmiştir. Şirketimizin yönetim kurulu üyeliklerine 1 yıl süreyle görev yapmak üzere, Işık Gökkaya, Adnan Başkır, Günay Yavaş, Yeşil İnşaat'ı temsilen Kamil Engin Yeşil, Prof.Dr. Derin Orhon, Prof.Dr. Hasan Fehim Üçışık ve Mehmet Uğurlu seçilmiştir. Şirketimizin denetim kurulu üyeliklerine ise Erkan Demir ve Önder Yüksel atanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.250 TL, denetim kurulu üyelerine ise yıllık brüt 2.400 TL ödenmesine, yönetim kurulu tarafından bir yıl süreyle bağımsız dış denetim için seçilen Engin Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş.'nin uygunluğuna karar verilmiştir.

07.04.2010 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Şirketimizin, ana hissedarı Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A. Ş.'nin hissedarı ve yönetim kurulu başkanı Kamil Engin Yeşil'in %90,48 oranında hissedarı olduğu Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. ile Şirketimizin birleşmesinden doğacak muhtemel yararlar konusunda ayrıntılı çalışmalar yapılmasına ve bu konu hakkında çalışmaların yürütülmesi için Işık Gökkaya'ya yetki verilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamında Şirketimiz 14.04.2010 tarihinde Pricewaterhouse Coopers Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti. ile "Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin %100 hisse değerinin tespiti" konulu finansal danışmanlık hizmetlerine ilişkin sözleşme akdetmiştir. 7 Temmuz 2010 tarihinde PwC çalışması neticelendirilmiş ve söz konusu firmanın raporu teslim alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Sermaye Piyasasında Derecelendirme Faaliyeti ve Derecelendirme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (SAHA) tarafından hazırlanan "4. Derecelendirme Dönemi Revizyonu Raporu" tamamlanmıştır. Şirketimizin 17.04.2009 tarihinde 8,16 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 16.04.2010 itibarıyla 8,27 (Yüz üzerinden 82,66) olarak güncellenmiştir. SAHA A.Ş., Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda son derecelendirme notunun tahsis edilmesinden bu yana geçen on iki aylık süre içinde gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak mevcut derecelendirme notunu revize etmiştir. SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çevresinde nihai derecelendirme notu dört alt kategorinin farklı şekilde ağırlıklandırılması ile belirlenmiştir. Bu kapsamda, kurumsal yönetim derecelendirme notumuzun ana başlıklar itibarıyla dağılımı tabloda verilmektedir.

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

<u>Ana Başlıklar</u>	<u>Ağırlık</u>	<u>Not</u>
Pay Sahipleri	%25	86,68
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	%35	89,83
Menfaat Sahipleri	%15	71,75
<u>Yönetim Kurulu</u>	<u>%25</u>	<u>75,15</u>
Toplam		82,66

2010 yılında Şirket olarak, portföyümüzdeki Güzelşehir Projesi'ndeki villaların satışına devam ederken, yine aynı projede yer alan alışveriş merkezinin kiralama/satma çalışmalarına devam ettirmeyi planlıyoruz. 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.

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  
Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

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

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

**Y VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 HAZİRAN 2010 VE 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmemiş	Geçmiş
<b>VARLIKLAR</b>	<b>30.06.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>12.451.651</b>	<b>13.151.661</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	11.980.774	13.151.661
Finansal Yatırımlar	2.439.492	2.029.812
Ticari Alacaklar	691.206	322.177
Diğer Alacaklar	2.624	--
Stoklar	7.643.414	9.014.163
Diğer Dönen Varlıklar	1.121.741	1.616.255
(Ara Toplam)	11.980.774	13.151.661
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>9.216.506</b>	<b>9.203.527</b>
Diğer Alacaklar	300	300
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7.290.000	7.290.000
Maddi Duran Varlıklar	63.195	79.728
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.742	2.743
Diğer Duran Varlıklar	1.861.269	1.830.756
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>21.197.280</b>	<b>22.355.188</b>

"Nakit ve Nakit Benzerleri", kasadaki nakit ve bankalardaki vadesiz mevduatı içermektedir. "Finansal Yatırımlar", B tipi likit yatırım fonlarından; "Ticari Alacaklar", alınan senetler, reeskont edilmiş alacak senetleri ve şüpheli ticari alacaklardan oluşmaktadır. "Stoklar" hesabında, Güzelşehir Projesi'ndeki 6 adet villa ve Esenyurt'taki Innovia Projesi'nden 36 adet daire bedeli bulunmaktadır. "Diğer Dönen Varlıklar" tutarı, ilişkili taraflara verilen avanslar, uzun vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, peşin ödenen giderler, verilen iş avansları ve diğer avanslardır. "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'den oluşmaktadır.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORUY VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
30 HAZİRAN 2010 VE 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmemiş	Geçmiş
KAYNAKLAR	30.06.2010	31.12.2009
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>136.075</b>	<b>339.936</b>
Ticari Borçlar	71.088	18.319
Diğer Borçlar	0	274.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	64.987	47.617
(Ara Toplam)	136.075	339.936
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>80.511</b>	<b>42.816</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	80.511	42.816
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>20.980.694</b>	<b>21.972.436</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>20.980.694</b>	<b>21.972.436</b>
Ödenmiş Sermaye	13.730.702	33.162.530
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Değer Artış Fonları	10.420.617	10.420.617
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(2.181.459)	(19.431.828)
Net Dönem Karı / Zararı	(991.742)	(2.181.459)
<b>Azınlık Payları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>21.197.280</b>	<b>22.355.188</b>

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

Şirket, 18 Mart 2010 tarihinde yaptığı Olağan Genel Kurul toplantısında aldığı kararla, 2009 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımını yapılmayacağına, 2.181.459-TL olan 2009 mali yılı zararının, “*Geçmiş Yıllar Zararları*” hesabına aktarılmasına karar vermiştir. 30.06.2010 zararı ise 991.742-TL'dir.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORUY VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
30 HAZİRAN 2010 VE 30 HAZİRAN 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN  
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmemiş	Geçmemiş
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>	<b>01.01.10 – 30.06.10</b>	<b>01.01.09 – 30.06.09</b>
Satış Gelirleri	1.499.576	3.114.438
Satışların Maliyeti (-)	(1.370.749)	(2.692.270)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)	<b>128.827</b>	<b>422.168</b>
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar)	0	0
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>	<b>128.827</b>	<b>422.168</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(56.214)	(113.608)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.181.989)	(1.020.449)
Diğer Faaliyet Gelirleri	0	230
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(7)	0
<b>FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>(1.109.383)</b>	<b>(711.659)</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	211.091	256.331
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(93.450)	(182.782)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>(991.742)</b>	<b>(638.110)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(991.742)</b>	<b>(638.110)</b>
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(991.742)</b>	<b>(638.110)</b>
<b>Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı</b>		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(991.742)	(638.110)
<b>Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>(0,00072)</b>	<b>(0,00046)</b>
<b>Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>(0,00072)</b>	<b>(0,00046)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00072)	(0,00046)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00072)	(0,00046)

2010 yılı ilk yarı döneminde Güzelşehir Projesi'nden 4 adet, 2009 yılı ilk yarı döneminde ise 8 adet villa satılmıştır. Gelir tablosundaki "Finansal Gelirler", kambiyo karları, faiz gelirleri, menkul kıymet satış karları ve reeskont gelirlerinden oluşmaktadır. "Finansal Giderler", kambiyo zararları ve reeskont giderleridir.

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)

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

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

**FİNANSAL ANALİZ**

RASYOLAR	Formül	Oran
<b>LİKİDİTE RASYOLARI</b>		
Cari Oran	Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar	91,51
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar	27,09
<b>BORÇLANMA RASYOLARI</b>		
Kaldıraç Oranı	Toplam Borçlar / Aktif Toplamı	0,01
Borçlanma Oranı	Toplam Borçlar / Öz Kaynaklar	0,01
<b>KARLILIK RASYOLARI</b>		
Aktif Karlılığı	Dönem Karı / Aktif Toplamı	%-4,68
Öz Kaynak Karlılığı	Dönem Karı / Öz kaynaklar	%-4,73
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Satış Gelirleri	%+8,59
Net Kar Marjı	Dönem Karı / Satış Gelirleri	%-66,14

30.06.2010 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Likidite oranı 27,09'dur, 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 0,01 olması şirketin borç riskinin minimum olduğunu göstermektedir. Küresel durgunluk ortamında şirketimiz yeterli likidite ve minimum borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Brüt Kar Marjı 2010 yılı ikinci çeyreği için %8,59 olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde zarar edildiğinden diğer karlılık rasyoları negatiftir.

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

30.06.2010 itibarıyla Şirket portföyünde, Tekirdağ-Barbaros'ta 12.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa, İstanbul-Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'nde 6 adet villa ile alışveriş merkezinde 12 adet işyeri ve ayrıca İstanbul-Büyükçekmece-Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan toplam 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
<b>Arsalar ve Araziler</b>				<b>720.000</b>	<b>% 5</b>
Tekirdağ Arsası	Tekirdağ/Barbaros'ta Tavanlıçeşme Mevkii, 5 pafta 4972 no'lu parselde 12.000 m <sup>2</sup> arsa	31.12.09	720.000	720.000	% 5
<b>Binalar</b>				<b>0</b>	<b>% 0</b>
<b>Diğer Gayrimenkuller</b>				<b>0</b>	<b>% 0</b>
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>				<b>14.213.413</b>	<b>% 91</b>
Güzelşehir Projesi - Villalar	İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'nden 6 adet villa	31.12.09	2.156.664	1.960.810	%13
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	%42
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	%23
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	%14
<b>Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>				<b>0</b>	<b>% 0</b>
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>				<b>14.933.413</b>	<b>% 96</b>
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</b>				<b>691.206</b>	<b>% 4</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>15.624.619</b>	<b>% 100</b>
Hazır Değerler				2.439.492	
Alacaklar				85.221	
Diğer Aktifler				3.047.947	
Borçlar				216.586	
<b>NET AKTİF DEĞER</b>				<b>20.980.693</b>	
Pay Sayısı (100 adet)				13.730.702	
<b>PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)</b>				<b>1,53</b>	
Ortaklık Hisse Senedinin İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Fiyatı				3,86	

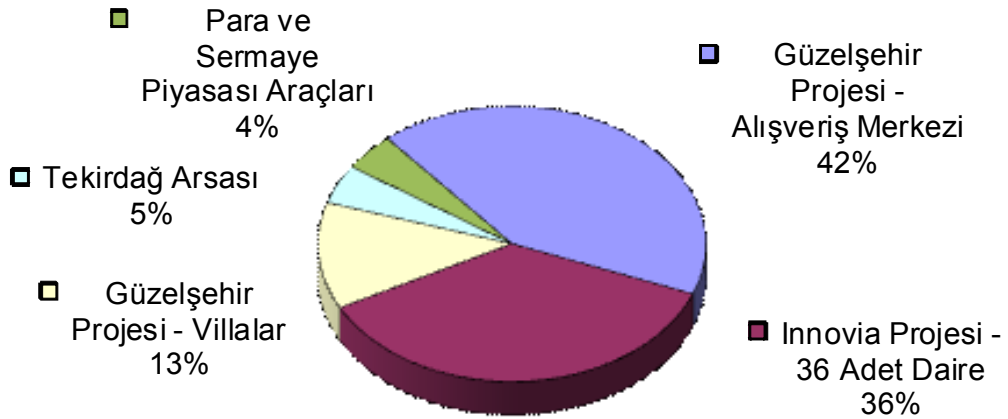
Yukarıdaki tablo, özet Portföy Tablosu'dur, detaylı tablo aşağıdaki adreste mevcuttur:

<http://www.kap.gov.tr/yay/Bildirim/DosyaIndir.aspx?tip=bildirimek&id=40939&bildirimid=122349>

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

30.06.2010 tarihli portföy tablosu, 30.06.2010 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 m<sup>2</sup> 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.

**Y & Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
30.06.2010 PORTFÖY DAĞILIMI**

Portföyde Güzelşehir Proje'sinden 27 adet villa bulunmakta iken, 21 adet villa tamamen satılmıştır. 31.12.2009 tarihli Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 6 adet villanın piyasa değeri %18 KDV dahil 2.544.864-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.

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

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 (1.121.741 TL), Diğer Duran Varlıklar (1.861.269 TL), Maddi Duran Varlıklar (63.195 TL) ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar (1.742 TL) hesaplarından oluşmaktadır.

---

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

Güzelşehir Projesi, İstanbul'un batı Marmara şeridinde, Büyükçekmece İlçesi'nde, E-5 karayolu üzerinde, Kumburgaz ile Mimarsinan arasında, Güzelce mevkiinde yer almaktadır. Deniz kıyısından yaklaşık 500 metre uzaklıkta olan 555.000 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip 3. etap inşaatı projelendirilmiş olup, bu etaptaki 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 11 adet, 2010 yılının ilk yarısında ise 4 adet villa satışı gerçekleştirmiştir. 30.06.2010 itibarıyla bu projeden toplam 21 adet villa satılmış ve portföydeki villa sayısı 6'ya düşmüştür.

Güzelşehir Projesi dahilindeki alışveriş merkezi toplam 7.392,95 m<sup>2</sup> 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.

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

**INNOVIA PROJESİ - DAİRELER**

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

Bölge, Esenyurt Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. 5 etap olarak planlanan yaklaşık 14.000 konutluk Innovia Projesi'nin 1. Etap'ı tek parsel üzerinde yer almaktadır. Parselin yüzölçümü 58.240 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı ise 139.328 m<sup>2</sup>'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. 28 Aralık 2009 tarihinde ise 1. Etap'tan 10 daire daha portföye ilave edilmiş ve portföydeki toplam daire sayısı 36'ya yükselmiştir.

**TEKİRDAĞ ARSASI**

Tekirdağ / Barbaros'ta konumlanan 12.000 m<sup>2</sup>'lik arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek amacıyla 2004 yılı Aralık ayında portföye dahil edilmiştir. Trakya'nın her geçen gün İstanbul'a yaklaşması ve Balkanlar'da yaşayan Türklerin Trakya'da konut talebini arttırması sebebiyle bölgede yeni bir konut projesi geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Panoramik deniz manzarasına sahip olan arsa, altyapının kısmen tamamlanmış olduğu ve planlı olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Ayrıca, ulaşım kolaylığı ve çevredeki düzgün yapılaşma ile cazip bir konut alanıdır.

**BÖLÜM G: İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketin iştiraki, bağlı ortaklığı veya şubesi bulunmamaktadır.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**BÖLÜM H: PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN  
ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, EKSPERTİZ ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ VE  
SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

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

Şirket, “*İş Portföy Yönetimi A.Ş.*” ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesi uyarınca 18.03.2005 tarihinde aylık 500 USD+BSMV bedelle “*Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi*” imzalamış, sonrasında sözleşme süresi uzatılmıştır. Söz konusu Şirket ile yapılan sözleşme 04.01.2010 tarihinde aylık 750-TL+BSMV bedelle yenilenmiştir. Bu doğrultuda İş Portföy Yönetimi A.Ş. sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili diğer konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. Şirket yatırım kararı alırken İş Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmamak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri “*İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.*”den alınmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesi 16.02.2007 tarihinde yenilenmiştir. “*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.*” ile 05.03.2007 tarihinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. 2010 yılı için aracılık ücreti 2.500 Euro+BSMV olarak belirlenmiştir.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 18 Mart 2010 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak “*Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton International)*” seçilmiş ve söz konusu firma ile 2009 yılında belirlenen yıllık 10.000-USD + masraflar + KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi 2010 yılı için de geçerliliğini korumuştur. Tam tasdik denetimi kapsamında “*İrfan Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.*” ile 31.01.2007 tarihinde yıllık 9.648-TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalamış ve bu sözleşme 2008 yılı için 11.210-TL+KDV, 2009 yılı için 12.000-TL+KDV 2010 yılı için 12.905-TL+KDV ücret karşılığı geçerliliğini korumuştur.

Saha Kurumsal Yönetim A.Ş. ile 13.02.2009 tarihinde 20.000-TL+KDV bedelle 2008 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır. Yine aynı Şirket ile 11.02.2010 tarihinde 21.000-TL+KDV bedelle 2009 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

## BÖLÜM I: HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Nisan – Haziran 2010 döneminde İMKB-100 endeksi dalgalı bir seyir izlemiştir. Aynı dönemde Y&Y GYO hisse senetlerinde yükseliş trendi yaşanmıştır ve hisse fiyatı 2,60 TL seviyesinden 4.60 TL seviyesine çıktıktan sonra ilk çeyreği 3,75 TL seviyesinde kapatmıştır.

Y&amp;Y GYO Hisse Senedi Performansı



Şirketin 30.06.2010 tarihli pay başı net aktif değeri 1,53-TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 3,86-TL'dir. Haziran ayı sonu itibariyle Y&Y GYO hisseleri %152 oranında primlidir. 31.03.2010 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iskonto/prim oranları tabloda özetlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	31.03.2010 Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	31.03.2010 Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı (TL)	İskonto (-) Prim (+) Oranı
Akmerkez GYO	59,95	64,49	8%
Alarko GYO	23,99	18,82	-22%
Atakule GYO	2,26	1,50	-34%
Doğuş GE GYO	1,81	1,34	-26%
EGS GYO	0,41	0,43	5%
İş GYO	2,76	1,67	-39%
Nurol GYO	5,82	3,69	-37%
Özderici GYO	2,25	3,21	43%
Pera GYO	1,05	0,63	-40%
Sağlam GYO	1,28	0,99	-23%
Sinpaş GYO	2,75	2,53	-8%
TSKB GYO	1,66	1,66	0%
Vakıf GYO	4,91	3,64	-26%
Yapı Kredi Koray GYO	2,76	1,84	-33%
<b>Y&amp;Y GYO</b>	<b>0,65</b>	<b>1,12</b>	<b>72%</b>
<b>ORTALAMA</b>			<b>-18%</b>

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

## BÖLÜM J: HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

2010 yılında (Bölüm H'de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	21.000-TL+KDV	Kurumsal yönetim derecelendirme bedeli
Süleyman Gazi Erçel	15.000-TL	Portföy geliştirme ve alternatif yatırım alanları çalışması bedeli
Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	9.432-TL+KDV	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti bedeli
Engin Bağımsız Denetim A.Ş.	7.579-TL+KDV	Bağımsız Denetim Ücreti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	7.250-TL+KDV	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti bedeli
İrfan Y.M.M. A.Ş.	6.453-TL+KDV	Şirketin tam tasdik denetim ücreti
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.544-TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılık hizmeti bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	4.725-TL	Portföy danışmanlığı hizmet bedeli
İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti.	4.500-TL+KDV	Mali danışmanlık ücreti

1 Ocak – 30 Haziran 2010 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 240.497-TL'dir. Bu tutardan, ücret olarak 188.362 TL, sağlık sigortası olarak 2.375-TL, yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ücretleri olarak ise 49.400-TL ödenmiştir. 30.06.2010 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır ve üst düzey yönetici yönetim kurulu üyesidir. Faaliyet giderlerinin önemli kalemleri tabloda verilmektedir.

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

	01.01 - 30.06.2010	01.01- 30.06.2009
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>		
Personel Gideri	(707.089)	(535.838)
Danışmanlık ve Denetim Gideri	(103.452)	(117.162)
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	(79.821)	(103.694)
Huzur Hakkı Ücreti ve Denetim Kurulu Gideri	(54.000)	(55.000)
Kira Gideri	(75.000)	(75.000)
Yapı Denetim Tamamlama Gideri	(31.316)	(21.451)
Amortisman ve İtfa Gideri	(18.661)	(19.487)
Araç Gideri	(15.003)	(11.145)
Bilgi İşlem Gideri	(9.929)	(11.666)
Temsil Gideri	(8.498)	(1.724)
Seyahat Gideri	(6.787)	(9.534)
Dernek ve Aidat Gideri	(8.449)	(400)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(21.853)	(15.737)
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	(6.218)	(4.145)
Noter ve Resmi Takip Gideri	(1.913)	(1.693)
Diğer	(34.000)	(36.773)
<b>Genel Yönetim Giderleri Toplamı</b>	<b>(1.181.989)</b>	<b>(1.020.449)</b>
<b>Pazarlama ve Satış Giderleri</b>		
Güzelşehir Projesi Pazarlama Gideri	(11.186)	(35.966)
Satış Tapu Harçları	(18.860)	(23.513)
Satış Komisyonları	(25.949)	(53.542)
Diğer	(219)	(587)
<b>Pazarlama ve Satış Giderleri Toplamı</b>	<b>(56.214)</b>	<b>(113.608)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(1.238.203)</b>	<b>(1.134.057)</b>

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

**BÖLÜM K: PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

Şirketin portföy tablosunda yer alan portföy sınırlamalarıyla ilgili bir sınır aşımı yoktur. Portföyün gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarının üç yıllık bedel ödemeleri için ayrılan kısmı %96'dır ve minimum %50 barajının üstündedir. 30.06.2010 itibarıyla Şirketin iştirak veya atıl tutulan arsa/arazi ile ilgili bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır; kullanılan krediler net aktif değerinin %0'ı seviyesindedir. Şirket portföyünde mevduat bulunmamakta olup, %10'luk sınırın altındadır.

**BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR**

**GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ**

Şirketimizin 18 Mart 2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ve 31.03.2010 ve 21.04.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurulu toplantıları ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetvelleri internet sitemizde ([www.ygygo.com](http://www.ygygo.com)) ilan edilmiştir.

**YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLARA İLİŞKİN BİLGİ**

2010 yılı ikinci çeyreğinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

**PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimizin 30.06.2010 tarihi itibarı ile personel sayısı 12'dir. Başlıca departmanlar, finans, muhasebe, hukuk, halkla ilişkiler ve reklamdır. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası vardır.

**KÂR DAĞITIM POLİTİKASI VE KÂR DAĞITIM ZAMANI**

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

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

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

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

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir. 2009 yılı içerisinde Şirket zarar etmiş olduğundan kâr dağıtmamaktadır.

**KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI**

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan "SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.", Şirketimizin 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ulusal Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu, 2008 yılında 8,16'ya (%81,56) yükseltmiş, 2009 yılında 8,16 (%81,55) olarak teyit etmiş, 2010 yılında ise 8,27'ye yükseltmiştir. SAHA'nın Şirketimiz için vermiş olduğu 8,27'lik not, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlanmış olduğunu, çoğu gerekli politika ve önlemlerin uygulamaya sokulduğunu göstermektedir. İlk derecelendirme notunun tahsis edilmesinden bu yana geçen süre içinde gerçekleştirilmiş olan iyileştirmeler, şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önemi ve bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını göstermektedir.

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

Alt Kategoriler	Ağırlık	Alınan Not
Pay Sahipleri	0,25	% 86,68
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	% 89,83
Menfaat Sahipleri	0,15	% 71,75
Yönetim Kurulu	0,25	% 75,15
<b>Toplam</b>	<b>1,00</b>	<b>% 82,66</b>
<b>Tahsis Edilen Not</b>		<b>8,27</b>

**İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI**

Şirketimiz, finansman ihtiyacını iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 30.06.2010 tarihi itibariyle Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye

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

artırımı, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.06.2010 itibariyle ödenmiş sermayesi 13.730.702-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 400.000.000-TL'dir.

**PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI**

30.06.2010 itibariyle Şirketimizin portföyündeki 691.206-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları, Garanti Bankası B tipi likit yatırım fonlarından oluşmaktadır.

**RİSK YÖNETİM POLİTİKASI**

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

Bu risklerin detayları ve nasıl yönetildikleri aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

**a) Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

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

	<b>30.06.2010</b>
Toplam Borçlar	71.088
Hazır Değerler	(2.439.492)
Net Borçlar	(2.368.404)
Toplam Özsermaye	20.980.694
Net Borçlar/Toplam Sermaye oranı	<1%

**b. Kredi Riski Yönetimi**

Kredi riski esas olarak finansal yatırımlar; ilişkili taraflardan alacaklar; bankalardaki mevduat ve satışlardan tahsil edilmemiş alacakları kapsar. Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirememeye riskini beraberinde getirir. Şirket'in bankalardaki mevduatı ve finansal yatırımlar 3 aydan kısa vadeli olarak plase edilmektedir.

**c. Likidite Riski Yönetimi**

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

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

**d. Kur Riski Yönetimi**

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

30.06.2010 itibariyle döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<b>30.06.2010</b>
Varlıklar	1.818.779
Yükümlülükler	--
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>1.818.779</b>

***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.

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

**ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ**

2010 yılı ikinci çeyreğinde Esas Sözleşme değişikliği yapılmıştır. Detaylı bilgi [www.ygygo.com](http://www.ygygo.com) adresindeki internet sitemizde 21.04.2010 tarihli genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.

**YÖNETİM KURULU VE YÖNETİCİLERE İLİŞKİN İLETİŞİM BİLGİLERİ & ÖZGEÇMİŞLER**

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

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

**KAMİL ENGİN YEŞİL**

Kamil Engin Yeşil, 1962 yılında İstanbul'da doğmuştur. Kültür Koleji'ni bitirdikten sonra Şişli Terakki Lise'sinden mezun olmuştur. Ardından ABD'ye giden Kamil Engin Yeşil ABD'de University of Florida'da finans eğitimi almıştır. Okul sonrası ABD'de iş hayatına atılan Yeşil, burada telekomünikasyon ve kontak lens alanlarında işler yapmıştır.

2006 yılında Türkiye'ye dönen Kamil Engin Yeşil, inşaat sektöründeki gelişmeden etkilenip Yeşil İnşaat'ı kurmuştur. Trump'ın Türkiye isim haklarını alan Yeşil, eski unvanı İhlas GYO olan ve sonrasında Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak unvanı değiştirilen şirketi yabancı bir ortakla birlikte satın almıştır. K. Engin Yeşil, Türkiye'nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura'nın da ortağıdır.

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

**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.

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

**IŞIK GÖKKAYA**

Işık Gökkaya, 1962 yılında Ankara'da doğmuştur. Ankara'da Tevfik Fikret Lisesi'ni bitirdikten sonra Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Daha sonra Boğaziçi Üniversitesi Stratejik Yöneticilik programını tamamlamıştır.

1986 yılında Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Pazarlama Departmanı'nda işe başlayan Gökkaya, 1987'de Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Satın Alma Şefi olmuştur. 1989'da Mint Mühendislik'de Yönetici Ortak olarak görev yapmıştır. 1993 yılında İhlas bünyesine katılmış ve İhlas Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998'de ise İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Gökkaya, bu süre içinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin kurucu üyeliğini yapmış, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve "Urban Land Institute - Türkiye Bölümü" yönetim kurullarında Başkan Yardımcısı ve üye olarak görev almıştır.

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, halen bu görevini sürdürmektedir ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olmuştur. İyi derecede Fransızca ve İngilizce bilen 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 YAVAS**

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 plaketini almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.