

Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2010

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.10.2010 - 31.12.2010 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  
31.12.2010 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN  
Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

&

**SERİ: VI, NO: 11 TEBLİĞİNE GÖRE  
01.10.2010 - 31.12.2010 DÖNEMİNE İLİŞKİN  
Y ve Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş  
ÜÇ AYLIK RAPOR**

Bu rapor, Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.10.2010 - 31.12.2010 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: 01.10.2010 – 31.12.2010 Döneminin Değerlendirilmesi .....</b>	<b>6</b>
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri .....	6
Genel Ekonomik Gelişmeler .....	9
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler .....	13
Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmelerin Şirkete Etkileri .....	17
<b>Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu .....</b>	<b>18</b>
<b>Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz .....</b>	<b>23</b>
Bilanço ve Gelir Tablosu .....	23
Finansal Analiz .....	26
<b>Bölüm E: Portföy Tablosu ve Dağılımı .....</b>	<b>27</b>
<b>Bölüm F: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar .....</b>	<b>33</b>
Güzelşehir Projesi .....	33
Innovia Projesi .....	34
Tekirdağ Arsası .....	38
Sarıyer Arsası .....	38
<b>Bölüm G: İştiraklere İlişkin Bilgiler .....</b>	<b>38</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>39</b>
<b>Bölüm I: Hisse Senedi Performansı .....</b>	<b>40</b>
<b>Bölüm J: Harcamalar ile İlgili Bilgiler .....</b>	<b>41</b>
<b>Bölüm K: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri .....</b>	<b>42</b>
<b>Bölüm L: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar .....</b>	<b>43</b>
Genel Kurul Toplantı Bilgileri .....	43
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi .....	43
Personele İlişkin Bilgiler .....	43
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı .....	43
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı .....	43
İşletmenin Finansman Kaynakları .....	44
Para ve Sermaye Piyasası Araçları .....	44
Risk Yönetim Politikası .....	45
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri .....	48
Yönetim Kurulu ve Yöneticilere İlişkin İletişim Bilgileri ve Özgeçmişler .....	49

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	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:12 Yeşil Plaza Topkapı / İstanbul
İrtibat Bürosu İletişim Adresi	Şaşmaz Plaza Kat:12 Daire:25 Kozyatağı / Kadıköy 34742 İstanbul
Telefon No	Kozyatağı : +90 (216) 464 08 60 Topkapı: +90 (212) 482 05 00
Faks No	Kozyatağı : +90 (216) 464 08 58 Topkapı: +90 (212) 483 33 35
İnternet Adresi	www.ygygo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@ygygo.com

**ŞİRKET PROFİLİ**

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.

Şirket'in 30.12.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile "*Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.*" ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmış, birleşme oranı %10,27210 ve değiştirme oranı %8438,57548 olarak belirlenmiştir.

Ülkemizdeki halka açık yirmi bir 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.

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

Mevcut portföydeki gayrimenkullerin satışlarından elde edilen likiditeye ek olarak, yeni yatırım projelerinin 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.

**SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI**

Ad Soyad / Unvan	31.12.2010 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	213.534.503,14	90,82
Rudolph Younes	4.070.671,67	1,73
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	553.808,51	0,24
Muhtelif Ortaklar	2.326.937,19	0,99
Halka Açık Kısım	14.629.785,50	6,22
<b>Toplam</b>	<b>235.115.706,01</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, 27 Nisan 2010 tarihinde sermaye azaltımı ticaret siciline tescil edilmiş ve 5 Mayıs 2010 tarihinde ise İMKB'de hisse senedi fiyatı düzeltim işlemleri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu işlem sonucunda Şirketin çıkarılmış sermayesi 33.162.529,95-TL'den 13.730.702,06-TL'ye düşürülmüştür. Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarlarımızın portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri işlem sırasında yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

19 Ağustos 2010 tarihinde yapılan bedelsiz sermaye artırımını sonucu şirket sermayesi %75,89 oranında artırım ile 13.730.702,06-TL'den 24.151.319,01-TL'ye yükseltilmiştir.

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

31 Aralık 2010 itibariyle “Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.” ile birleşme nedeniyle şirketimizin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmıştır. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

31.12.2010 itibariyle Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Yeşil İnşaat'ın payı %0,24, Rudolph Younes'in payı %1,73, Kamil Engin Yeşil'in payı %90,82, muhtelif ortakların payı %0,99 ve halka açıklık oranı %6,22'dir.

**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.

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

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 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: 01.10.2010 - 31.12.2010 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ**

**23.10.2010 tarihli ve 27738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri: VIII, No: 70 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"**

06.02.2009 tarihli ve 27133 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 13 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Borçlanma araçları izahname düzenlenerek halka arz edilen ve bir borsada işlem gören ortaklıklar,

- Borçlanma aracının faiz ödemeleri, dönüştürme, değiştirme, takas, yeni borçlanma aracı ihracına katılma veya iptal haklarının kullanımı ve bedellerinin itfasına, derecelendirme notu ve söz konusu notlardaki değişikliklere,
- Borçlanma aracı tahvil ise, bu maddenin (a) bendinde yer alan hususların yanında tahvil sahipleri kurulu toplantı tarihi, yeri ve gündemi, tahvil sahiplerinin toplantıya iştirak hakkının ne şekilde kullanılabileceğine ilişkin olarak özel durum açıklaması yapmak zorundadır.

**06.10.2010 tarihli ve 27721 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik"**

Başvuru, taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesi, taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edimi, kullanımı ve tasfiyesi usullerinin nasıl olacağı belirlenmiştir.

Bu Yönetmeliğin amacı, yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Bu nedenle, *yabancı yatırımcı* ifadesinin tanımı da şu şekilde verilmiştir;

*"Türkiye'de yeni şirket kuran ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişi ve uluslararası kuruluş."*

Yönetmeliğin 4. maddesinde belirtilen belgelerle Valiliğe yapılan başvuru neticesinde Valilik, taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik

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

bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

Taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalması halinde Valilik, diğer başvuru belgelerinin birer suretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirkete ve tapu sicil müdürlüğüne yazılı bilgi verilir. Talep halinde, ilgili yazı, şirket yetkilisine elden teslim edilir. Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete ulaşmasından itibaren üç ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde, taşınmaz mülkiyeti edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı Komisyon tarafından beş gün içinde değerlendirilir. Bu süre içinde değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır. Başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması halinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından şirkete ve tapu sicil müdürlüğüne yazılı bilgi verilir. Talep halinde ilgili yazı, şirket yetkilisine elden teslim edilir. Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete ulaşmasından itibaren üç ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

**17.12.2010 tarihli ve 27788 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri: VIII, No: 73 sayılı “Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak Kamuyu Aydınlatma Platformuna Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”**

30.05.2009 tarihli ve 27243 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 61 sayılı Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak Kamuyu Aydınlatma Platformuna Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’de aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır.

Tebliğ’in 4. maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

*“(1) Aşağıda belirtilen ve elektronik veri olarak hazırlanan bildirimlerde, güvenli elektronik imza oluşturma aracı ile oluşturulan elektronik imza kullanılır.*

- a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gönderilmesi gereken finansal raporlar ve bağımsız denetim raporları,*
- b) Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca gönderilmesi gereken özel durum açıklamaları,*
- c) Kurul düzenlemeleri uyarınca hazırlanan izahname, sirküler ve diğer duyuru metinleri,*

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

- ç) Kurulun yatırım ortaklıklarına ve fonlara ilişkin düzenlemeleri uyarınca yapılması gereken bildirimler,  
d) Ortaklıkların genel kurul toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetvelleri,  
e) Ortaklıkların esas sözleşmeleri ve fonların içtüzükleri,  
f) Kurul ve/veya Borsa tarafından belirlenen ve elektronik veri olarak düzenlenmesi istenen diğer bildirimler.”

“(2) Yukarıda belirtilen bildirimler, ortaklıklar, aracı kurumlar ve fon kurucuları tarafından Kurul ve/veya Borsa tarafından belirlenen biçim, içerik ve süreye uygun şekilde elektronik imza ile imzalanarak elektronik ortamda KAP’a gönderilir. Ayrıca, (a) bendinde belirtilen finansal tablo ve raporlara ilişkin olarak bağımsız 2 denetim kuruluşları tarafından düzenlenerek ortaklıklara, aracı kurumlara ve fon kurucularına elektronik ortamda gönderilen bağımsız denetim raporlarında da güvenli elektronik imza oluşturma aracı ile oluşturulan elektronik imza kullanılır.”

Aynı Tebliğ’in 7. maddesinin birinci, ikinci, dördüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Borsada işlem görmek üzere sermaye piyasası araçlarını ilk defa halka arz edecek ortaklıkların sermaye piyasası araçlarının ve ilk defa kayda alma başvurusunda bulunacak fonların katılma paylarının kayda alınması talebiyle Kurul’a başvuru yapıldığı tarihte, yeterli sayıda ortaklık/fon personeli tarafından elektronik sertifika hizmet sağlayıcısına elektronik sertifika başvurusunda bulunmuş olması zorunludur. Ortaklıklar ve fonlar, bildirim göndermeye yetkili olacak kişilerin elektronik sertifika başvuru belgesini kayda alma başvurusu aşamasında Kurul’a ibraz ederler. Ortaklık/fon adına bildirim göndermeye yetkili olacak kişilerin daha önce alınmış elektronik sertifikalarının bulunması halinde kayda alma başvurusu aşamasında Kurul’a ilgili ortaklık/fon tarafından konuya ilişkin bir beyan yazısı verilmesi gerekir. Borsa tarafından kotasyon kararı veya pazar kaydına/listesine alma kararı verilebilmesi için elektronik sertifikaların alınmış olması şartı aranır.

Sermaye piyasası araçlarını ilk defa halka arz edecek ortaklıkların sermaye piyasası araçlarının veya ilk defa kayda alma başvurusunda bulunmuş olan fonların katılma paylarının kayda alınmaması, kayda alma başvurusundan vazgeçilmesi ya da borsada işlem görememesi hallerinde, daha önceden KAP sistemine erişim yetkisi verilen elektronik sertifikalar doğrudan veya Kurul’un bildiri üzerine, Borsa tarafından KAP sistemine erişim yetkileri iptal edilir ve durum hakkında ilgili kuruluş ve sertifika sahibine bilgi verilir.”

“(2) Aracı kurumlar ve bağımsız denetim kuruluşlarının ise, Kurulca yetkilendirildikleri tarihten itibaren 15 gün içinde yeterli sayıda personeli için elektronik sertifika hizmet sağlayıcısına elektronik sertifika başvurusunda bulunmaları zorunludur.”

“(4) Elektronik sertifikaların değişmesini gerektiren durumlarda, sertifika başvurusunun, değişikliğin meydana geldiği tarihi izleyen 3 işgünü içerisinde yapılması zorunludur.”

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

*“(5) Bu Tebliğ kapsamındaki ortaklıklar, aracı kurumlar, fonlar ve bağımsız denetim kuruluşları elektronik sertifika iptal işlemi ve yeni elektronik sertifikanın kullanıma açılması işlemi tamamlandığında, konuya ilişkin olarak derhal Borsa’ya bilgi verir.”*

Aynı Tebliğ’in 9. maddesinin başlığı ve ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

*“Elektronik sertifika tahsis edilmeyecek kişiler ve sertifika sahibinin KAP sistemine erişim yetkisinin iptalini gerektiren haller”*

*“(2) İmza yetkisinin kaldırılması veya sınırlandırılması, aracı kurumların faaliyetlerinin sürekli olarak durdurulması, bağımsız denetim kuruluşunun bağımsız denetimle yetkili kuruluşlar listesinden çıkarılması, ortaklıkların sermaye piyasası araçlarının veya fonların katılma paylarının sürekli olarak Borsa kotundan, pazarlarından/listesinden çıkarılması hallerinde, daha önce tahsis edilen elektronik sertifikaların KAP sistemine erişim yetkisi, doğrudan veya Kurul’un bildirim üzerine, Borsa tarafından derhal iptal edilerek, durum hakkında ilgili kuruluş ve sertifika sahibine bilgi verilir.”*

Aynı Tebliğ’in 11. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

*“MADDE 11 – (1) Kurul tarafından uygun görülen hallerde, KAP güvenli elektronik sertifika yönetim prosedürlerine, söz konusu prosedürler çerçevesinde imza sahiplerinden ve tüzel kişilerden taahhütname alınmasına ve KAP’a bildirim gönderilmesi esaslarına ilişkin olarak Borsa tarafından düzenleme yapılabilir.”*

Aynı Tebliğ’in Geçici 1. maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

*“Nitelikli elektronik sertifikaya geçiş dönemi*

*GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 5070 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendinde belirtilen ve Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Bilişim ve Bilgi Güvenliği İleri Teknolojiler Araştırma Merkezi Ulusal Elektronik Kriptoloji Araştırma Enstitüsü tarafından sertifika hizmet sağlayıcısı işlemleri yürütülen elektronik sertifikaya sahip kişiler, söz konusu sertifikalarını Borsa tarafından duyurulacak tarihe kadar KAP’a bildirim göndermek amacıyla kullanabilirler. Borsa tarafından duyurulacak tarihten itibaren KAP’a bildirim gönderilmesini teminen yeni elektronik sertifika talepleri, bu Tebliğin 3 üncü maddesi birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan elektronik sertifika hizmet sağlayıcılarına yapılmalıdır.”*

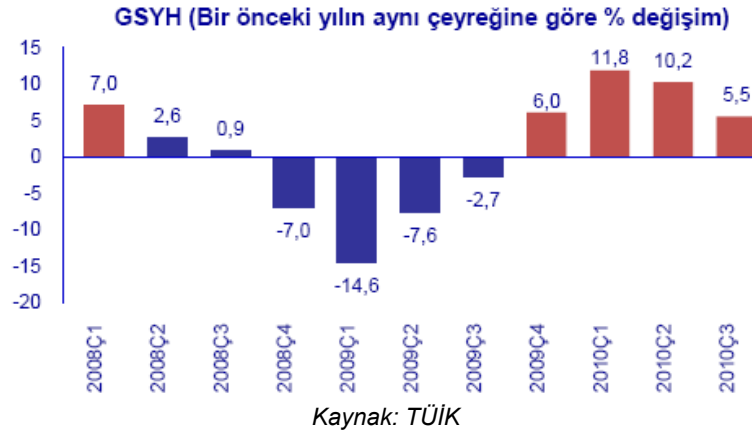
## **GENEL EKONOMİK GELİŞMELER**

Kriz döneminde alınan olağanüstü önlemlerin ardından dünya ekonomisi 2010 yılında toparlanma göstermiştir. Fakat ülkelerin toparlanma hızlarında ayrışma meydana gelmiştir. Gelişmekte olan ülke ekonomileri güçlü bir büyüme performansı sergilerken, gelişmiş ülke ekonomileri ılımlı bir görünüm sergilemiştir. Portekiz ve İspanya gibi bazı Avrupa ülkelerinin İrlanda ve Yunanistan’a

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

benzer sorunlar yaşayabileceğine yönelik endişeler meydana gelmiştir. Avrupa'daki bankacılık sektörüne ve kamu kesimine ilişkin sorunlar ile yüksek işsizlik oranları, küresel ekonomik toparlanma üzerinde olumsuz etki oluşturmaya devam ederken, ekonomiye daha fazla destek sağlamak amacıyla mali konsolidasyon sürecinin bazı ülkelerde 2011 sonrasına ertelenmesi kararı alınmıştır. Bu durum 2011 yılına ilişkin büyüme beklentilerini olumlu yönde etkilemektedir.

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Yılın ilk yarısında %11 büyüyen Türkiye ekonomisi, açıklanan son verilere göre bir miktar ivme kaybederek yılın ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 büyümüştür. Kaydedilen büyümede, düşük baz etkisinin yanı sıra, yatırım ve tüketim harcamalarının sergilediği güçlü performans etkili olmuştur. Yılın son çeyreğinde de baz etkisinin ortadan kalkmasına rağmen büyümenin güçlü görünümünü sürdürdüğü öngörülmektedir. Güçlü iç talebin etkisiyle Türkiye ekonomisinin 2011 yılında da büyümeye devam etmesi beklenmektedir.



GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde yılın özellikle ikinci çeyreğinden itibaren güçlü bir toparlanma eğilimi sergileyen inşaat sektörü yılın üçüncü çeyreğinde de benzer bir performans sergilemiş ve üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,6 oranında büyüme kaydederek genel ekonomik büyüme hızına olumlu katkıda bulunmuştur.

Harcamalar yöntemiyle GSYH incelendiğinde, yılın üçüncü çeyreğinde, iç talebin güçlü seyrine bağlı olarak, özel tüketim harcamaları ve özel yatırım harcamaları güçlü bir seyir izlemiş, büyümeye sırasıyla 5,1 ve 4,9 puan katkı sağlamıştır. Öte yandan, net ihracat büyümeyi 4,6 puan aşağı çekerek büyüme üzerinde sınırlayıcı etki oluşturmuştur.

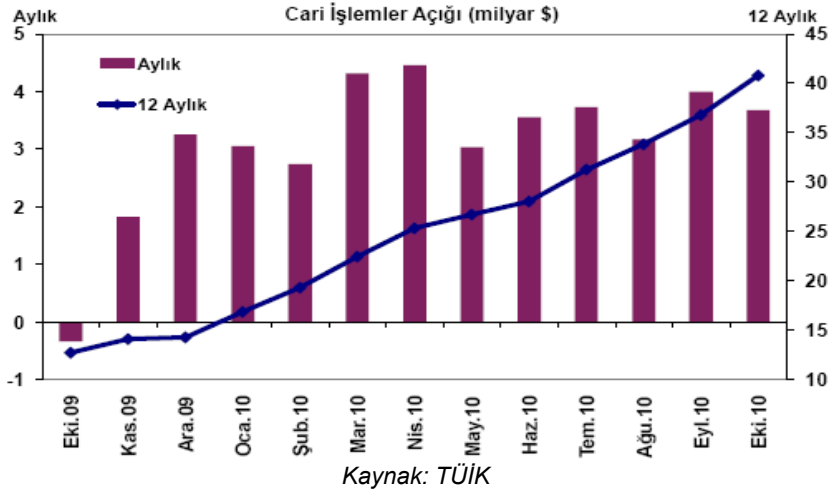
İç ve dış talepteki ayrışmanın etkisiyle dış ticaret açığı aylık bazda Ağustos 2008'den bu yana en yüksek seviyesine çıkmıştır. Kasım ayında ithalat %35,7 artarken, ihracat artışı %6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2010 yılının ilk 11 ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre %85,7 artış kaydederek 62,8 milyar dolara yükselmiştir. Bu dönemde ihracatın ithalatı karşılama oranı %61,9 düzeyine gerilemiştir.

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

(milyon \$)	Kasım			Ocak-Kasım		
	2009	2010	(%)	2009	2010	(%)
İhracat	8.903	9.439	6,0	92.088	102.122	10,9
İthalat	12.618	17.121	35,7	125.909	164.922	31,0
Dış Ticaret Dengesi	-3.715	-7.683	106,8	-33.821	-62.799	85,7
Karşılama Oranı (%)	70,6	55,1	-	73,1	61,9	-

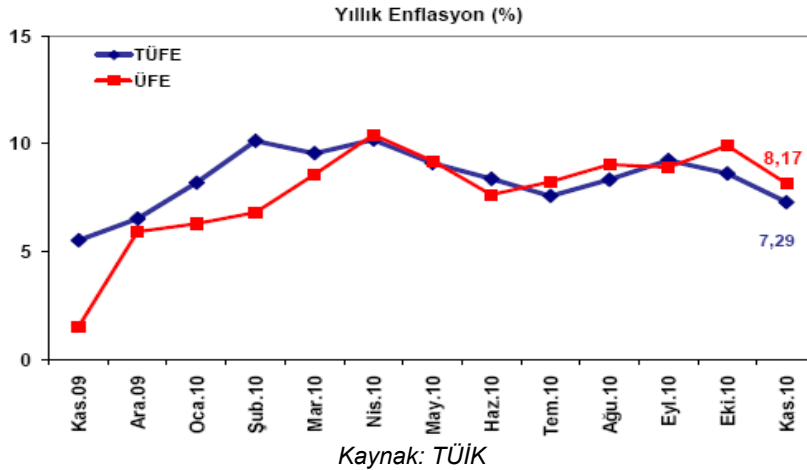
Kaynak: TÜİK

İç ve dış talep koşullarındaki ayrışma paralelinde cari açıktaki genişleme Ekim ayında da devam etmiştir. Ekim ayında cari denge 3,7 milyar dolar açık vermiştir. Böylece, yılın ilk on ayında cari açık bir önceki yılın aynı dönemine göre 26,5 milyar dolar artarak 35,7 milyar dolara ulaşmıştır. 12 aylık kümülatif cari açık ise 40,8 milyar dolar düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

Aralık ayında bir önceki aya göre TÜFE %0,30 gerilerken, ÜFE %1,31 artmıştır. Böylece, TÜFE'ye göre yıllık enflasyondaki düşüş eğilimi Aralık ayında da devam etmiştir. 2010 yılında yıllık enflasyonun %6,40 ile hedefin altında gerçekleştiği görülmektedir. Bu enflasyon oranı, 1969'dan bu yana kaydedilen en düşük seviyeye işaret etmektedir. ÜFE'de ise yıllık enflasyon %8,87 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

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 Bülteni – 2010 3. Çeyrek Dönem” raporuna göre Amerika ve Avrupa inşaat sektöründe durağanlık ve bozulma eğilimi hâkim olmaya başlarken, Türkiye’de ise inşaat sektörü 2010 yılı üçüncü çeyrek döneminde %24,6 ile en hızlı büyüyen sektör olmuştur.

Büyümenin hızlandığı bu dönemde, konut sektöründeki yeni proje başlangıçlarında, alınan yapı ruhsatlarında ve konut kredilerinde olumlu gelişmeler meydana gelmiştir. Üçüncü çeyrekte artış eğilimini sürdüren alınan yapı kullanım izin belgesi daire sayısı, kullanıma giren konut arzının istikrarlı bir şekilde genişlemeye devam ettiğini göstermektedir. Fakat alınan yapı ruhsat daire sayısı yılın üçüncü çeyreğinde 157.820 seviyelerine gerilemiştir.

Dönemler	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2009 4.Ç.	188.507	113.875
2010 1.Ç.	132.520	73.795
2010 2.Ç.	185.631	77.683
2010 3.Ç.	157.820	89.368

*Kaynak: TÜİK*

Yıl genelinde yüzde 1’in altında kalan konut kredileri ortalama aylık faiz oranları, Merkez Bankası faiz oranlarındaki gevşemeye de bağlı olarak yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde yüzde 0,9 olarak en düşük seviyelerinde gerçekleşmiştir. Düşük faizler vadelerin uzamasına yol açmıştır. 2-5 yıl vadeli kredilerin payında daralma yaşanırken 6-10 yıl vadeli kredilerin payında artış meydana gelmiştir.

**Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları (Yüzde)**

Dönemler	Minimum	Ortalama	Maksimum
2009 4.Ç.	0,85	0,96	1,11
2010 1.Ç.	0,67	0,94	1,08
2010 2.Ç.	0,59	0,92	1,08
2010 3.Ç.	0,59	0,90	1,07
2010 4.Ç.	0,56	0,90	1,10

*Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı*

Konut kredilerinde ise yıl genelinde ve özellikle son aylarda hızlı bir yükselme meydana gelmiştir. Aralık ayı başı itibari ile konut kredileri hacmi yılbaşından bu yana %29,6 büyüyerek 55,2 milyar TL’ye ulaşmıştır. Bankacılık sisteminin genel kredi hacmi ve tüketici kredileri de aynı hızda büyüme gösterdiğinden konut kredilerinin tüketici kredileri ile toplam krediler içindeki payları üçüncü ve dördüncü dönemde aynı kalmıştır. Yeni konut kredisi kullanımı ise üçüncü çeyrekte yavaşlamıştır. İkinci çeyreğin altında gerçekleşen kullanılan yeni konut kredisi adedi üçüncü çeyrekte 97.443 adet, tutarı ise 6,85 milyar TL olmuştur.

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

Dönemler	Konut Kredileri Milyar TL	Toplam Krediler		Kullanılan Konut Kredi Adedi
		Milyar TL	Konut Kredileri % Pay	
2009 4.Ç.	42,6	405,6	10,5	134.745
2010 1.Ç.	45,0	431,8	10,3	95.608
2010 2.Ç.	48,9	476,3	10,4	108.017
2010 3.Ç.	51,7	510,4	10,1	97.443
2010 4.Ç. <sup>1</sup>	55,2	544,6	10,1	-

Kaynak: T.C. Merkez Bankası, (1) 3 Aralık

2010 yılı üçüncü çeyreğinde konut satışları kriz yılı olan 2009 yılının tüm çeyreklerindeki satışların altında kalmıştır. Bunda, markalı konut projelerinde gerçekleşmiş satışların henüz tapu işlemlerine yansımamış olması etkili olmaktadır. Raporda, bu satışların fiili tapu işlemlerinin yapılması ile birlikte 2011 yılı verilerine gireceği öngörülmektedir.

## Konut Satışları (Adet)

Dönemler	Türkiye Geneli	İstanbul	Üç Büyük İl	Diğer İller
2009 4.Ç.	116.229	25.254	55.687	60.542
2010 1.Ç.	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 2.Ç.	90.270	21.485	42.313	47.957
2010 3.Ç.	83.697	16.320	34.754	48.943

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yılın ilk çeyreğinde ekonomik beklentilerindeki iyileşmeye bağlı olarak yükselen konut satın alma eğilimi 2010 yılı genelinde dalgalı bir seyir izlemiştir. İkinci çeyrekte gerçekleşen azalma ardından üçüncü çeyrekte 8,98'e yükselmiş ve dördüncü çeyrekte tekrar azalarak 8,64'e gerilemiştir.

Dönemler	Tüketicilerin Konut Satın Alma Eğilimi
2009 4.Ç.	7,99
2010 1.Ç.	9,30
2010 2.Ç.	8,31
2010 3.Ç.	8,98
2010 4.Ç. <sup>1</sup>	8,64

Kaynak: T.C. Merkez Bankası, (1) Ekim

Yılın üçüncü çeyrek döneminde Türkiye genel konut fiyat endeksi çok sınırlı bir artış göstermiştir. Üçüncü çeyrekte İstanbul, Ankara ve İzmir'de de sınırlı artış meydana gelmiştir. Ekim ayında da konut fiyatlarındaki durgunluk devam etmiştir.

## Konut Fiyatları Endeksi (2007 = 100)

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2009 4.Ç.	91,1	88,4	88,2	100,8
2010 1.Ç.	92,0	89,9	89,1	100,2
2010 2.Ç.	92,1	91,2	89,2	96,7
2010 3.Ç.	92,6	91,7	90,1	97,0
2010 4.Ç. <sup>1</sup>	92,9	92,3	90,1	97,1

Kaynak: Garanti Mortgage REIDIN Emlak Endeksi, (1) Ekim

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

Türkiye genelinde konut kiralalarında da durağanlık devam etmiştir. Konut kiralaları endeksi ikinci çeyrekte 0,9 puan artarken, üçüncü çeyrekte artış 0,4 puanda kalmıştır. Ekim ayı içinde de 0,4 puanlık bir artış görülmektedir.

**Konut Kiraları Endeksi (2007 = 100)**

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2009 Q4	90,3	89,5	91,9	88,8
2010 Q1	90,2	89,9	91,8	87,7
2010 Q2	91,2	90,8	91,9	89,1
2010 Q3	91,6	91,0	93,2	88,5
2010 Q4 <sup>1</sup>	92,0	91,7	93,6	88,4

*Kaynak: Garanti Mortgage REIDIN Emlak Endeksi, (1) Ekim*

2010 yılında kriz dönemi ile yavaşlayan ve ertelenen alışveriş merkezleri yatırımları yeniden canlanmıştır. Bunda, iç talebin canlanması, hane halkı harcamalarındaki hızlı genişleme, faiz oranlarının göreceli olarak en düşük seviyelerine inmesi ve düşük kalacağı beklentileri etkili olmuştur. Ayrıca, yabancı perakendecilerin Türkiye'ye ilgisi yeniden artmaya başlamıştır.

2010 yılında AVM stoku genişlemeye devam etmiş ve açılan AVM sayısı ilk yarıyılıda 10, ikinci yarıyılıda 15 olmak üzere, 20 Aralık 2010 itibarıyla toplam 25 olmuştur. Böylece, yeni açılan AVM'lerin kiralanabilir alan büyüklüğü 741.500 m<sup>2</sup>'ye ulaşırken Türkiye genelinde kiralanabilir toplam alan büyüklüğü ise 5,96 milyon m<sup>2</sup> olmuştur.

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Açılan AVM Kiralanabilir Alan m <sup>2</sup>	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan m <sup>2</sup>
2009 4.Ç.	7	368.700	213	5.221.458
2010 1.Ç.	3	122.000	216	5.343.458
2010 2.Ç.	7	148.280	223	5.491.738
2010 3.Ç.	9	239.720	232	5.731.458
2010 4.Ç. <sup>1</sup>	6	231.500	238	5.962.958

*(1) 20 Aralık*

Alışveriş merkezleri toplam ciro endeksinde yılın üçüncü çeyreğinde kuvvetli bir artış yaşanmıştır. Kiralanabilir alan m<sup>2</sup> endeksi yeni açılan AVM'ler ile birlikte yılın ilk 10 ayında endeks 22 puan artmıştır. M<sup>2</sup> başına ciro endeksi ise üçüncü çeyrekteki ciro artışına paralel olarak 6 puan artış göstermiştir.

**Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi (2005=100)**

Dönemler	Toplam Ciro Endeksi	Kiralanabilir Alan M <sup>2</sup> Endeksi	M <sup>2</sup> Başına Ciro Endeksi
2009 4.Ç.	168	191	116
2010 1.Ç.	126	195	90
2010 2.Ç.	142	203	96
2010 3.Ç.	153	211	102
2010 4.Ç. <sup>1</sup>	147	213	98

*Kaynak: AMPD Nielsen Perakende Endeksi, (1) Ekim*

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

Ekonomideki canlanma ile birlikte orta vadeli güvenin artması ve yabancıların Türkiye'ye yönelik artan ilgisi ofis piyasasında yeni kiralama talebinin canlanmasına yol açmıştır. Buna bağlı olarak boşluk oranlarında ilk yarıdaki sınırlı gerileme üçüncü çeyrekte de devam etmiştir. A sınıfı ofislerde MİA bölgesinde ve MİA dışı Asya bölgesinde boşluk oranları sınırlı ölçüde gerilerken, MİA dışı Avrupa bölgesinde sınırlı ölçüde artmıştır. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranı sınırlı ölçüde artarken MİA dışı bölgede azalmıştır.

**İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları (Yüzde)**

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	MİA	MİA Dışı Avrupa	MİA Dışı Asya	MİA	MİA Dışı Avrupa	MİA Dışı Asya
2009 4.Ç.	12,3	19,5	13,9	14,7	31,2	15,6
2010 1.Ç.	12,0	19,6	14,6	13,8	33,5	18,2
2010 2.Ç.	11,7	18,9	14,5	12,0	33,7	19,8
2010 3.Ç.	11,5	20,0	12,8	12,6	30,5	17,3

*Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı*

Canlanan kiralama taleplerinin yanı sıra faizlerdeki gerilemeye de bağlı olarak kiralardaki sınırlı artışlar üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Kiralarda artış hem A sınıfı ofislerde hem de B sınıfı ofislerde yaşanmıştır. A sınıfı ofislerde m<sup>2</sup> kiralari MİA bölgesinde ortalama 17,9 dolara, MİA dışı Asya bölgesinde ortalama 19,3 dolara yükselmiştir. Kiraların artış eğilimi içine girmiş olduğu görülmektedir.

**İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları (Dolar/M<sup>2</sup>/Ay)**

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	MİA	MİA Dışı Avrupa	MİA Dışı Asya	MİA	MİA Dışı Avrupa	MİA Dışı Asya
2009 4.Ç.	26,6	17,6	18,8	15,7	10,0	12,0
2010 1.Ç.	25,9	17,7	18,9	14,9	9,2	11,6
2010 2.Ç.	26,5	17,7	18,7	15,9	9,4	12,3
2010 3.Ç.	27,2	17,9	19,3	16,6	9,3	13,3

*Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı*

Türkiye genelinde üçüncü çeyrekte yeni ofis binası başlangıçları yavaşlarken, kullanıma sunulan ofis alanları büyüklüğü artmıştır. Ofis binası alınan yapı ruhsatlarının m<sup>2</sup> büyüklüğü ikinci çeyrekte 1,25 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşırken, üçüncü çeyrekte 977 bin m<sup>2</sup>'ye gerilemiştir. Alınan yapı kullanma izni belgesi m<sup>2</sup> büyüklüğü ise ikinci çeyrekte yaklaşık 490 bin m<sup>2</sup> iken, üçüncü çeyrekte 561 bin m<sup>2</sup> olmuştur.

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

Dönemler	Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı m <sup>2</sup>	Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi m <sup>2</sup>
2009 Q4	1.011.452	557.921
2010 Q1	675.534	477.452
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355

*Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu*

Sanayi ve lojistik alan yatırımları ise 2010 yılında ekonomide görülen canlanmaya rağmen üçüncü çeyrekte de zayıf kalmıştır. Yeni kiralamar sınırlı seviyede gerçekleşirken, Gebze ve Hadımköy en çok tercih edilen bölgeler olmayı sürdürmüştür. Kriz döneminde %20 oranında gerileyen kiralar yılın ilk çeyreğinde sınırlı ölçüde arttıktan sonra ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerde hemen hemen aynı kalmıştır. Arazi fiyatlarının yüksek olması, düşük kiralar ile getirilerin sınırlandırılması ve mevcut stokun kullanım ve doluluk oranlarının kriz öncesi seviyeye ulaşmamış olması sebebi ile yeni yatırım iştahı da sınırlı kalmıştır. Rapora göre ekonomik canlanmanın lojistik alanlara etkisinin 2011 yılında ortaya çıkacağı beklenmektedir.

Dönemler	Sanayi Binaları ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları m <sup>2</sup>
2009 Q4	1.418.094
2010 Q1	1.152.827
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066

*Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu*

**EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN ŞİRKETE ETKİLERİ**

Konut kredisi faizlerinin aylık %1 seviyelerinin altına kadar gerilemesi gayrimenkul sektöründeki talebin canlı kalmasına yardımcı olmuştur. Portföyümüzde bulunan Güzelşehir Projesi'ndeki villalardan 2010 yılının dördüncü çeyreğinde 3 adet villa satılmıştır.

Yeşil İnşaat ile birleşme işleminin 31.12.2010 tarihi itibarıyla tescil edilmesi sebebiyle, yılsonu gelir tablosunda sadece Y&Y GYO'nun 1 Ocak – 31 Aralık arasındaki faaliyet sonuçları yer almaktadır. Yeşil İnşaat'ın 1 Ocak – 31 Aralık arasındaki faaliyet sonuçları sadece bilançoda gösterilmektedir.

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

Ekonomideki toparlanmanın ardından Türkiye ekonomisi için lokomotif konumunda yer alan inşaat sektörü, 2010 yılında bir önceki yıla oranla daha hızlı bir gelişim göstermiştir. Yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri olan inşaat sektörü, en son 2007 yılının son çeyreğinde %0,3 büyüdükten sonra 2008'in ilk çeyreğinden itibaren aralıksız küçülmeye devam etmiş, 8 çeyrek üst üste yaşadığı küçülmenin ardından 2010'da yeniden yükselişe geçmiştir. 2010 yılı birinci çeyrekte %8 büyümeye geçen inşaat sektörü, ikinci çeyrekte %21,9 oranında büyüme göstermiştir. Üçüncü çeyrekte %24,6 seviyelerine kadar yükselen sektör, bu iki çeyrekte Türkiye ekonomisi içinde en hızlı büyüyen sektör olmuştur.

2010 yılında özel ve kamu kesiminin yüksek yatırımı ve faizlerin tarihi düşük seviyelerde seyretmesi inşaat sektöründeki büyümede etkili olan unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Bu büyüme ile kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken, ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasasında canlanma başlamıştır. Fakat konut satış rakamları geçen yıla göre düşüş göstermiştir. Bu düşüş, markalı konut projelerinde yapılan satışların tapu verilerine yansımamasından kaynaklanmaktadır. Ön finansman, yani projeden satışla gerçekleştirilen birçok proje bulunmaktadır. Bu projelerde yaygın olarak "satış vaadi sözleşmesi" ile konut satılmaktadır. Dolayısı ile tapu devirleri projelerin başlamasından 2-3 sene sonra yani mülkler teslim hazır olduğu zaman yapılmaktadır. İstatistiklere de konut satış rakamları tapu devri ile yansımaktadır.

Büyüme hızı ekonominin büyüme hızının üstünde olan ve bu nedenle ekonominin lokomotifi olarak görülen inşaat sektöründe yapı ruhsatı almadaki bürokratik engeller hız kesmektedir. Dünya Bankası tarafından ülkelerin yatırımcılar açısından iş yapmaya ne kadar uygun olduğunu göstermek amacıyla her yıl yayınlanan "*Doing Business*" (*İş Ortamı*) adlı raporun 2011 yılı sonuçlarına göre Türkiye'nin en kötü olduğu kategori inşaat ruhsatı almak olmuştur. Bu kategoride 137. sırada olan Türkiye, geçen yıla göre de 4 sıra gerilemiştir. İnşaat ruhsatı almak için OECD ülkelerinde ortalama 16 prosedür bulunurken, Türkiye'de bu sayı 25'i bulmaktadır. Bu işlemler için harcanan paranın kişi başına milli gelire oranı OECD ülkelerinde %62 iken Türkiye'de %231'e kadar çıkmaktadır.

Gayrimenkul sektörüne yapılan net doğrudan yabancı yatırımlar 2008 yılında 2,94 milyar dolar seviyesinde iken 2009 yılında 1,78 milyar dolara gerilemiştir. 2010 yılı Ocak-Kasım döneminde ise gayrimenkul sektörüne toplam 2,09 milyar dolar doğrudan yabancı yatırımı yapılmıştır. 2009 yılının aynı döneminde ise yabancı yatırım tutarı 1,64 milyar dolardır. 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 (2005-2010) gayrimenkul sektörüne toplamda 14,5 milyar dolar yabancı sermaye girişi olmuştur.

31 Aralık 2010 itibariyle İMKB'de işlem gören 21 adet halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır: Akmerkez, Alarko, Atakule, Avrasya, Doğuş GE, EGS, Emlak, İdealist, İş, Martı, Nurol, Özderici, Pera, Reysaş, Sağlam, Sinpaş, Torunlar, TSKB, Vakıf, Yapı Kredi Koray ve Y&Y GYO. 31.12.2010 itibariyle İMKB'de işlem gören 21 GYO'nun toplam portföy değeri 8,5 milyar TL, net aktif değeri 7 milyar TL ve piyasa değeri ise 3,4 milyar TL'dir. Gelişmiş ülkelerdeki GYO

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

pazarlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizdeki sektör göreceli olarak küçük kalmakta ve önemli bir gelişme potansiyeline işaret etmektedir.

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. Söz konusu karar, 19.01.2011 tarihli yönetim kurulu toplantısında yinelenmiş ve 2011 yılı için de geçerliliğini korumuştur.

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 Üçişik 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.

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 çerçevesinde nihai derecelendirme notu dört alt kategorinin farklı şekilde ağırlıklandırılması ile belirlenmiştir. Bu kapsamda, kurumsal yönetim derecelendirme notumuzun ana başlıklar itibarıyla dağılımı tabloda verilmektedir.

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

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.

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

ile Şirketimizin birleşmesinden doğacak muhtemel yararlar konusunda ayrıntılı çalışmalar yapılmasına ve bu konu hakkında çalışmaların yürütülmesi için Işık Gökçaya'ya yetki verilmesine karar verilmiştir. Bu karar 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.

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 Azaltım İşlemlerinde Uyacakları İlke ve Esaslar*" kapsamında sermaye azaltımı yapılmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 21.04.2010 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı neticesinde; Sermaye eksiltmesine karar verilmiş, bu doğrultuda şirketimiz ilerideki faaliyet dönemlerinde elde edeceği karlardan temettü dağıtabilme imkânına sahip olmuştur. Genel kurul toplantısında karar verilen sermaye azaltımının nedenlerini, esaslarını ve faydalarını içeren Yönetim Kurulu Raporu ve T.C. Kadıköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2009/1156 Esas Dosya No'lu 12.11.2009 tarihli Bilirkişi Raporu hakkında bilgi verilerek, yapılacak sermaye azaltımında "*Payların İptal Edilmesi*" yönteminin uygulanmasına 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.

21.04.2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında Kamil Engin Yeşil ve Emel Yeşil Küçükçolak'a ait olan Yeşil Plaza'nın (Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Topkapı/İstanbul) gayrimenkul değerlemesinin yapılmasına karar verilmiştir.

06.05.2010 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda, Rüksan Ürgüplü ve Keziban Biranis adına kayıtlı, İstanbul ili, Sarıyer Belediyesi hudutları içerisinde, Demirciköy yerleşim bölgesinde yer alan 237, 238, 242, 243, 244, 245 ve 247 no'lu 7 adet parselden oluşan arazi üzerinde proje geliştirilmesi için gerekli görüşmeler ve çalışmalar yapılması konusunda Işık Gökçaya'ya yetki verilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 06.05.2010 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; 400.000.000,00-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayenin 13.730.702,06-TL'den 24.151.319,01-TL'ye yükseltilmesine, 10.420.616,95-TL (yaklaşık %75,89) bedelsiz artış tutarının;

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

10.420.616,95-TL'sinin, "*Değer Artış Fonları*" hesabı altında tutulan, "*Sermaye Düzeltme Farkları*" hesabından karşılanmak suretiyle hissedarlarımıza 1.042.061.695 adet bedelsiz hisse senedi dağıtılması biçiminde sermayeye ilavesi ve sermaye artırımına ilişkin olarak ilgili mercilere yapılacak başvurular ve sermaye artırımı işlemlerinin yürütülmesi hususlarında Genel Müdürümüz Işık Gökkaya'nın yetkili kılınmasına, Sermaye Piyasası Kurulu ve diğer merciler nezdinde gerekli müracaatların başlatılmasına karar verilmiştir. Bu doğrultuda yapılan bedelsiz sermaye artırım tutarı 10.420.616,95-TL olup, 1-TL nominal bedelli her bir hisseye yaklaşık 0,7589-TL nominal değerli bedelsiz hisse verilmiştir.

14.09.2010 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda; Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:1 No:31 sayılı tebliği hükümleri çerçevesinde "*Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.*"nin, Şirketimize katılması suretiyle birleşmesine, birleşmenin şirketlerin Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30.06.2010 tarihli bilançoları üzerinden ve "*Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.*"nin 30.06.2010 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir kül halinde Şirketimize devrolunması suretiyle gerçekleşmesine, devir dolayısıyla Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. ortaklarına verilecek pay miktarının tespitinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda öngörülen uzman kuruluş raporu ve yetkili mahkemece atanacak bilirkişiler tarafından düzenlenecek raporların esas alınmasına, bilirkişi tayini için ilgili Asliye Ticaret Mahkemesine başvuruda bulunulmasına, bu esaslar çerçevesinde yapılacak birleşme işlemlerinin yürütülmesi için Genel Müdürümüz Işık Gökkaya'nın yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin 30.07.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin 30.06.2010 tarihi itibarıyla bütün aktif ve pasifinin bir kül halinde Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devir alınması suretiyle mezkur şirketlerin TTK madde 451 ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde birleşmesi için gerekli hazırlıklarının yapılması ve Genel Kurulların Onayına vabeste olarak birleşme sözleşmesinin akdedilmesi konusunda aldıkları karar doğrultusunda Seri:1 No:31 "*Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği*" uyarınca birleşme öncesi istenen belgeler ile 29.09.2010 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Söz konusu başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.11.2010 tarih ve 34/1036 sayılı toplantısında olumlu karşılanmıştır.

30.12.2010 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan kararlar doğrultusunda; Şirketimizin 30.06.2010 tarihinde mevcut tüm aktif ve pasifleri ile bir kül halinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'yi devir alması suretiyle Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. ile birleşmesine onay verilmiş ve birleşme 31.12.2010 tarihinde ticaret sicile tescil edilmiştir. Birleşme nedeniyle şirketimizin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılarak, birleşme oranı %10,27210 ve değiştirme oranı %8438,57548 olarak belirlenmiştir.

Birleşme ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin portföyünde bulunan İstanbul, Sarıyer'de toplam 26.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü iki adet parsel, İstanbul, Esenyurt'ta bulunan Innovia Projesi 1. Etaptan daha önce portföye eklenen 36 adet daireye ek olarak, 35 adet tam 3 adet hisseli daire, 1.168 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binasında %70 pay, toplam 771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 6 adet ticari ünite; 2. Etapta proje halinde olan 629 tanesi satılabilir, 2.376 tanesinin satış vaadi

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

sözleşmesi yapılmış olan toplam 3.005 adet daire, toplam 41.377 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 218 adet ticari ünite, 49 bağımsız bölümlü toplam 6.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çarşı ve geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3., 4. ve 5. Etaplar portföyümüze dahil edilmiştir.

24.01.2011 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.'nin Fako İlaçları Tesisleri olarak bilinen gayrimenkul için akdettiği düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Yapım ve Paylaşım Sözleşmesi'nin Şirketimiz Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri ile ilgili değerlendirme ve görüşmeler için Işık Gökkaya'nın yetkilendirilmesine, ayrıca Şirketimize yatırım yapan hissedarlarımıza, Innovia Projesi'nde ekspertiz değerinden düşük olmamak kaydıyla, minimum 25bin lot YGYO pay sahibine %5; 100bin lot ve fazla YGYO pay sahiplerine ise %8 indirim yapılmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin 02.02.2011 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında; Eston Deniz ve Eston Şehir Projelerinin portföye alınmasına ilişkin olarak; TMSF'nin devraldığı Eston Yapı A.Ş., Eston İnşaat Yatırım A.Ş. ve Çatı İnşaat A.Ş. şirketlerinin değerlemelerinin yapılması ve TMSF'ye şirketimiz adına bağlayıcı olmayan görüş ve gizli teklif vermek üzere Şirket Genel Müdürümüz Sayın Işık Gökkaya'nın yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

2011 yılında Şirket olarak, portföyümüzdeki Güzelşehir Projesi'ndeki villaların satışına devam ederken, yine aynı projede yer alan alışveriş merkezinin kiralama/satma çalışmalarını sürdürmeyi planlıyoruz. Yeşil İnşaat ile birleşerek devraldığımız Innovia Projesi'ndeki ünitelerin satışına devam ederken ve üretim sürecini hızlandırmayı hedefliyoruz. 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.

2011 senesinde yatırımcılarımıza gerek ciro, gerekse kârlılık yönünde tatminkâr sonuçlar sunacak şekilde, yatırımcımızı memnun edecek çalışmaların içinde olacağız. Her dönemde olduğu gibi, 2011 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.  
31 ARALIK 2010 VE 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş 31.12.2010	Geçmiş 31.12.2009
<b>VARLIKLAR</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>679.412.913</b>	<b>13.151.661</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	18.614.887	2.029.812
Finansal Yatırımlar	273.921	322.177
Ticari Alacaklar	118.347.896	169.254
Diğer Alacaklar	425.368	0
Stoklar	399.175.895	9.014.163
Diğer Dönen Varlıklar	142.574.946	1.616.255
(Ara Toplam)	679.412.913	13.151.661
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>180.901.985</b>	<b>9.203.527</b>
Ticari Alacaklar	167.469.853	0
Diğer Alacaklar	112.230	300
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11.431.789	7.290.000
Maddi Duran Varlıklar	471.269	79.728
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	173.795	2.743
Diğer Duran Varlıklar	1.243.049	1.830.756
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>860.314.898</b>	<b>22.355.188</b>

"Nakit ve Nakit Benzerleri", kasadaki nakit ve bankalardaki mevduatları içermektedir. "Finansal Yatırımlar", B tipi likit yatırım fonlarından müteşekkildir. "Ticari Alacaklar", müşterilerden alacaklar, alınan senetler, reeskont edilmiş alacak senetleri ve şüpheli ticari alacaklardan oluşmaktadır. "Diğer Alacaklar", yabancı acenta alacaklarıdır. "Stoklar" hesabında, Güzelşehir Projesi'ndeki 2 adet villa, Innovia Projesi 1. Etap'tan 71 adet tam ve 3 adet hisseli daire ve 6 adet ticari ünite, Innovia Projesi 2. Etap'taki 3.005 adet daire, 218 adet ticari ünite ve 49 bağımsız bölümlü çarşı, Innovia Projesi 3., 4. ve 5. Etap'ların maliyet bedelleri bulunmaktadır. "Diğer Dönen Varlıklar" tutarı, verilen sipariş avansları, ilişkili taraflara verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, peşin ödenen giderler, verilen iş avansları ve diğer avanslardır. "Uzun Vadeli Diğer Alacaklar" hesabı verilen depozito ve teminatlardır. "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabında Tekirdağ, Barbaros'taki ve İstanbul, Sarıyer'deki arsalar, Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezi ve Innovia 1 Projesi'ndeki kreş binası tutulmaktadır. "Maddi Duran Varlıklar", taşıtlar, döşeme ve demirbaşlar ile ofis özel maliyetlerinden oluşmaktadır. "Maddi Olmayan Duran Varlıklar", haklardan müteşekkildir. "Diğer Duran Varlıklar" tutarı, peşin ödenen giderler ve 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.  
31 ARALIK 2010 VE 31 ARALIK 2009 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>670.770.676</b>	<b>339.936</b>
Finansal Borçlar	38.859.511	0
Ticari Borçlar	16.096.268	18.319
Diğer Borçlar	581.478.070	274.000
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	34.336.827	47.617
(Ara Toplam)	670.770.676	339.936
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>3.043.394</b>	<b>42.816</b>
Ticari Borçlar	2.905.675	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	137.719	42.816
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>186.500.828</b>	<b>21.972.436</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>186.500.828</b>	<b>21.972.436</b>
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	33.162.530
Değer Artış Fonları	0	10.420.617
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(45.512.983)	(19.431.828)
Net Dönem Karı / Zararı	(3.104.471)	(2.181.459)
<b>Azınlık Payları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>860.314.898</b>	<b>22.355.188</b>

Şirketin finansal borcu, Bank Asya'dan ve Vakıfbank'tan kullanılan kredilerden oluşmaktadır. "Ticari Borçlar", satıcılara borçlar, borç senetleri ve diğer ticari borçlardan kaynaklanan tutarlardır. "Diğer Borçlar" hesabı, alınan sipariş avansları, gelecek aylara ait gelir tahakkukları, alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" hesabı, ödenecek vergi ve fonlardan ve ilişkili taraflara ait gider tahakkuklarından oluşmaktadır. "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar", personelin kıdem tazminatlarıdır. Şirketin "Ödenmiş Sermayesi" Yeşil İnşaat ile birleşme sonucu 235.115.706-TL'ye yükseltilmiştir. "Geçmiş Yıllar Kar/Zarar" hesabında bulunan tutarın 2.181.459-TL'si Şirketin 2009 yılı zararı olup, 43.331.524-TL'si devralınan Yeşil İnşaat'ın geçmiş yıl faaliyetlerinden kaynaklanan öz kaynak fark tutarıdır.

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. 31.12.2010 zararı ise 3.104.471-TL'dir.

SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORUY VE Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 ARALIK 2010 VE 31 ARALIK 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN  
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den	
	Geçmiş	Geçmiş
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>	<b>01.01.10 – 31.12.10</b>	<b>01.01.09 – 31.12.09</b>
Satış Gelirleri	2.943.644	4.241.557
Satışların Maliyeti (-)	(2.693.846)	(3.701.688)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)</b>	<b>249.798</b>	<b>539.869</b>
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar)	0	0
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>	<b>249.798</b>	<b>539.869</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(80.666)	(153.772)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.387.643)	(1.956.410)
Diğer Faaliyet Gelirleri	0	230
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	0	(750.000)
<b>FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.218.511)</b>	<b>(2.320.083)</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	389.953	393.257
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(275.913)	(254.633)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.104.471)</b>	<b>(2.181.459)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.104.471)</b>	<b>(2.181.459)</b>
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.104.471)</b>	<b>(2.181.459)</b>
<b>Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı</b>		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(3.104.471)	(2.181.459)
<b>Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>(0,00126)</b>	<b>(0,00090)</b>
<b>Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>(0,00126)</b>	<b>(0,00090)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00126)	(0,00090)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,00126)	(0,00090)

2010 yılında Güzelşehir Projesi'nden 8 adet, 2009 yılında ise 11 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) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak

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

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 finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

**FINANSAL ANALİZ**

RASYOLAR	Formül	Oran
<b>LİKİDİTE RASYOLARI</b>		
Cari Oran	Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar	1,01
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar	0,21
<b>BORÇLANMA RASYOLARI</b>		
Kaldıraç Oranı	Toplam Borçlar / Aktif Toplamı	0,78
Borçlanma Oranı	Toplam Borçlar / Öz Kaynaklar	3,61
<b>KARLILIK RASYOLARI</b>		
Aktif Karlılığı	Dönem Karı / Aktif Toplamı	%-0,36
Öz Kaynak Karlılığı	Dönem Karı / Öz kaynaklar	%-1,66
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Satış Gelirleri	%+8,49
Net Kar Marjı	Dönem Karı / Satış Gelirleri	%-105,46

31.12.2010 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 1,01'dir, bir başka deyişle, kısa vadeli varlıkların kısa vadeli borçları karşılayabileceği görülmektedir. Finansal yapı olarak işletme borçlarının aktif toplamına oranı 0,78'dir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Brüt Kar Marjı 2010 yılı için %8,49 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

31.12.2010 itibariyle Şirket portföyünde, Tekirdağ/Barbaros'ta 12.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa, İstanbul-Sarıyer'de 9.750 m<sup>2</sup> ve 16.750 m<sup>2</sup>'lik iki parsel, İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'nde 2 adet villa ile alışveriş merkezinde 12 adet işyeri, İstanbul/Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'ta yer alan 71 adet tam 3 adet hisseli daire, 1.168 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binası ve toplam 771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 6 adet ticari ünite, Innovia Projesi 2. Etap'ta yer alan 629 adedi satılabilir, 2.376 adedi satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan toplam 3.005 adet daire, toplam 41.377 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 218 adet ticari ünite, 49 bağımsız bölümlü ve 6.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çarşı, ve yine geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3., 4. ve 5. Etaplar 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>3.255.000</b>	<b>% 1</b>
Tekirdağ Arsası	Tekirdağ/Barbaros'ta 12.000 m <sup>2</sup> alanlı arsa	03.12.10	720.000	720.000	% 0
Sarıyer Arsası	İstanbul/Sarıyer'de 9.750 m <sup>2</sup> ve 16.750 m <sup>2</sup> alanlı 2 adet arsa	22.10.10	2.535.000	2.535.000	% 1
<b>Binalar</b>				<b>0</b>	<b>% 0</b>
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>				<b>366.887.521</b>	<b>% 99</b>
Güzelşehir Projesi - Villalar	İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'nden 2 adet villa	04.10.10	670.000	637.722	% 0
Güzelşehir Projesi – Alışveriş Merkezi	İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezi'nde 12 adet işyeri	03.12.10	6.570.000	6.570.000	% 2
Innovia Projesi – 1. Etap Daireler	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 26 adet daire	03.12.10	7.710.000	3.572.202	% 1
	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 10 adet daire			2.110.393	% 1
	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 35 adet tam, 3 adet hisseli daire	27.01.11	7.579.000	7.579.000	% 2
Innovia Projesi – 1. Etap Kreş Binası	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan kreş binasında %70 pay	27.01.11	1.870.000	1.606.789	% 0
Innovia Projesi – 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 6 adet ticari ünite	28.01.11	1.950.000	1.927.484	% 1

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

Innovia Projesi – 2. Etap Daireler	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. Etap'tan 629 adet satılabilir, 2.376 adet satış sözleşmesi yapılmış toplam 3.005 adet daire	27.01.11	348.563.459	134.296.080	% 36
Innovia Projesi – 2. Etap Ticari Alanlar	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. Etap'tan 218 adet ticari ünite	27.01.11	70.515.000	2.418.146	% 1
Innovia Projesi – 2. Etap Çarşı	İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. Etap'tan 49 bağımsız bölümlü çarşı	27.01.11	14.115.000	722.643	% 0
Innovia Projesi – 3, 4 ve 5. Etaplar	İstanbul / Esenyurt'ta geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3., 4. ve 5. Etaplar	13.09.10	231.160.000	205.447.063	% 55
<b>Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>				<b>0</b>	<b>% 0</b>
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>				<b>370.142.521</b>	<b>% 100</b>
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</b>				<b>321.467</b>	<b>% 0</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>370.463.988</b>	<b>% 100</b>
Hazır Değerler				18.567.341	
Alacaklar				286.355.347	
Diğer Aktifler				151.354.252	
Borçlar				640.062.616	
<b>NET AKTİF DEĞER</b>				<b>186.678.312</b>	
Pay Sayısı (100 adet)				235.115.706	
<b>PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)</b>				<b>0,79</b>	
Ortaklık Hisse Senedinin İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Fiyatı				2,21	

Yukarıdaki tablo, özet Portföy Tablosu'dur, detaylı tablo [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinden temin edilebilir.

31.12.2010 tarihli portföy tablosu, 31.12.2010 tarihli Seri XI, No:29 geçici (UMS) bilanço ve gelir tablosu verileri kullanılarak hazırlanmıştır. Tutarlar KDV hariç olarak Türk Lirası cinsindedir. Alış tarihi olarak tapu tescil tarihi alınmakta iken, şirketimizin Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'yi (Yeşil İnşaat) devralarak birleşmesi neticesinde portföyümüze yeni giren gayrimenkullerin alış tarihi olarak birleşmenin Ticaret Siciline tescil tarihi (31.12.2010) esas alınmıştır. Alış ekspertizi olarak satın alma işlemine ilişkin yaptırılan değerlendirme raporu baz alınmakta iken, şirketimizin Yeşil İnşaat'ı devralarak birleşmesi neticesinde portföyümüze yeni giren gayrimenkullerin alış ekspertizi olarak söz konusu gayrimenkullerle ilgili olarak ilk kez düzenlenen ve tablo tarihine en yakın değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Tabloda Tekirdağ'daki arsanın KDV hariç piyasa değeri kullanılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 03.12.2010 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 849.600 TL'dir. Arsanın değerlendirme raporunda bildirilen değeri (720.000 TL), alış bedelinden (888.744 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri

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

olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

Sarıyer'deki arsanın değerlendirme raporunda 63 no'lu parselin 2. derece Askeri Yasak Bölge sınırları içerisinde kaldığından yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satışının yasak olduğu, Sarıyer Kadastro Müdürlüğü'nün ilgili yazısı ile bu parselin sınırında problem olduğu ve Kadastro Müdürlüğü'ne başvuru yapılması suretiyle sınır düzeltilmesi yapılarak düzeltilebilir olduğu bildirilmiştir. Değerleme raporunda 21 no'lu parselin "konut ve park" alanı olarak belirlenen sahada yer aldığı ve GYO portföyüne uygun olduğu, 63 no'lu parselin ise imar durumu sebebiyle GYO portföyüne alınmasının uygun olmadığı belirtilmiştir. Söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler en kısa zamanda yapılacaktır.

Tabloda Sarıyer'deki arsanın KDV hariç piyasa değeri kullanılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 22.10.2010 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 2.991.300 TL'dir. Arsanın değerlendirme raporunda bildirilen değeri (2.535.000 TL), alış bedelinden (5.155.005 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

04.10.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 2 adet villanın piyasa değeri %18 KDV dahil yaklaşık 790.600 TL olarak bildirilmiştir.

03.12.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 12 adet natamam işyerinin yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınmış olmakla birlikte onaylı proje ile uygulama arasında farklılıklar bulunması nedeniyle tadilat projesinin hazırlanarak onaylatılması ve kat irtifakının yenilenmesi gerektiği, ilgili resmi kurumlar nezdinde söz konusu işlemlerin yapılması halinde taşınmazların GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler en kısa zamanda yapılacaktır.

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.

03.12.2010 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 7.752.600 TL'dir. Aynı raporda, AVM'deki söz konusu işyerlerinin mevcut durumuyla pazar değeri KDV hariç 5.080.000 TL (KDV dahil 5.994.400 TL) olarak bildirilmiştir. AVM'de yer alan 12 adet işyerinin değerlendirme raporunda bildirilen piyasa değeri (6.570.000 TL), alış bedelinden (7.528.445 TL) daha düşük

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

olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

03.12.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 36 adet dairenin toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 7.787.100 TL'dir.

İrfan Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından hazırlanan 10.01.2011 tarihli "Sermaye Artırım İşlemlerinin Usulüne Uygun Olarak Tamamlandığına İlişkin YMM Raporu" uyarınca, birleşmeden kaynaklanan sermaye artırım tutarı olan 208.443.185,16 TL, Innovia Projesi'nin 5 etabına PricewaterhouseCoopers tarafından hazırlanan Uzman Kuruluş Raporuna dayanarak, projenin kalan satılabilir alanları baz alınarak doğrusal olarak dağıtılmıştır. Söz konusu tutarın 9.771.816,52 TL'si 1. etaba, 18.115.797,22 TL'si 2. etaba, 27.351.914,76 TL'si 3. etaba, 81.697.221,99 TL'si 4. etaba ve 71.506.434,67 TL'si 5. etaba yansıtılmıştır.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 35 adet tam ile 3 adet hisseli dairenin toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 7.654.790 TL'dir. Söz konusu dairelerin değerlendirme raporunda bildirilen piyasa değeri (7.579.000 TL), alış bedelinden (8.345.233 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki kreş binası için cins tashihi için yapılmamış olduğu, kat irtifakının kurulmadığı, taşınmazla ait herhangi bir yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı bildirilmiştir. Ayrıca taşınmazın GYO portföyüne uygun olabilmesi için üzerinde yer alan kamu haczi ve diğer haciz şerhlerinin kaldırılması, ilgili belediyeden yapı ruhsatının alınması gerektiği vurgulanmıştır. Söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler en kısa zamanda yapılacaktır.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki Kreş Binasındaki %70'lik payımız için toplam piyasa değeri %18 KDV dahil 2.206.600 TL'dir. Söz konusu değerlendirme raporunda aylık kira bedeli olarak 8.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

28.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri %18 KDV dahil 2.301.000 TL'dir. Söz konusu değerlendirme raporunda aylık kira bedeli olarak 8.450 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki dairelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK

---

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

mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler en kısa zamanda yapılacaktır.

Innovia Projesi 2. Etaptan YGYO hissesine düşen toplam 3.005 adet dairenin 31.12.2010 itibariyle 2.376 adedinin satış sözleşmesi yapılmış olup, 629 adedi satılabilir durumdadır. Söz konusu dairelerin inşaatının devam etmesi ve teslimlerin henüz yapılmamış olması sebebiyle, alış maliyeti olarak, toplam gerçekleşmiş proje maliyeti kullanılmakta, ekspertiz değeri bölümünde de, 629 dairenin tamamlanmaları halindeki ekspertiz değerine (59.855.000 TL), 2.376 dairenin satış sözleşme bedelleri (288.708.459 TL) eklenerek rakam hesaplanmaktadır. 27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 629 adet dairenin tamamlanmaları halinde toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 60.453.550 TL'dir. Söz konusu değerlendirme raporunda, mevcut tamamlanma oranları itibariyle 629 dairenin toplam değeri KDV hariç 5.045.000 TL (%1 KDV dahil 5.095.450 TL) olarak takdir edilmiştir.

Innovia Projesi 2. Etap için inşaat all-risk sigortası düzenlenmiştir. Toplam sigorta teminat tutarı 166.500.000 TL'dir.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki ticari ünitelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler en kısa zamanda yapılacaktır. Söz konusu raporda ticari ünitenin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri %18 KDV dahil 83.207.700 TL olarak belirtilmiştir. Aynı raporda ticari ünitelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler en kısa zamanda yapılacaktır.

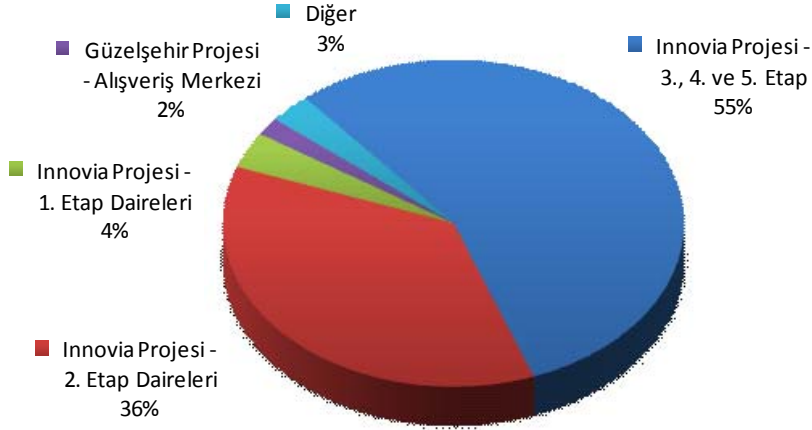
27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki çarşının 49 bağımsız bölümünün tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri %18 KDV dahil 16.655.700 TL'dir.

Innovia Projesinin 3. etabında 210.824 m<sup>2</sup> toplam alanlı 3.452 daire ve 11.715 m<sup>2</sup> ticari alan, 4. etabında 264.000 m<sup>2</sup> toplam alanlı 3.750 daire ve 16.500 m<sup>2</sup> ticari alan ve 5. etapta ise 229.000 m<sup>2</sup> toplam alanlı 3.250 daire ve 16.500 m<sup>2</sup> ticari alan inşa edilmesi planlanmaktadır. 13.09.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, Innovia Projesi 3. 4. ve 5. etapların geliştirileceği arsaların üzerinde Innovia Projesi'nde kullanılmak üzere Bank Asya Katılım Bankası'ndan alınan kredinin teminatı olarak toplam 80.000.000 TL ipotek şerhleri olduğu belirtilmektedir. Söz konusu etapların geliştirileceği arsaların YGYO payına düşen kısmının toplam piyasa değeri %18 KDV hariç 231.160.000 TL, %18 KDV dahil 272.768.800 TL olarak takdir edilmiştir. 3 adet parselin toplam alanı 169.212.91 m<sup>2</sup> olup, bu alanın YGYO mülkiyetindeki kısmı 150.601.51 m<sup>2</sup>'dir.

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

“Diğer Aktifler” hesabı, Diğer Dönen Varlıklar (142.574.945 TL), Diğer Duran Varlıklar (8.134.243 TL), Maddi Duran Varlıklar (641.387 TL) ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar (3.677 TL) hesaplarından oluşmaktadır.

Y & Y GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31.12.2010 PORTFÖY DAĞILIMI



**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 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 11 adet, 31.12.2010 itibarıyla ise 8 adet villa satışı gerçekleştirmiştir. 31.12.2010 itibarıyla bu projeden toplam 22 adet villa satılmış ve portföydeki villa sayısı 2'ye 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**

Innovia Projesi İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hürriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Konumu, ulaşım rahatlığı, tamamlanmış alt yapısı, kentsel rantın hızlı bir şekilde arttığı, modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmekte olan bir bölgede yer almasının yanı sıra, büyük ölçekli konut projelerinin bu bölgede hızla devam etmesi, sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilmesi ve bölgenin ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Avrupa Yakası'ndaki Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri haline gelmiştir. Farklı parseller üzerinde toplam 5 etap olarak gerçekleştirilmekte olan proje tamamlandığında bünyesinde yaklaşık 14.000 adet konut bulunacaktır. Bloklar temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş ve nitelikli mimari tasarıma sahiptir. Ayrıca, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve iççilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerindedir.

**1. Etap - Daireler**

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. Bünyesinde açık ve kapalı otopark, sosyal tesis ve ticari üniteler, fitness salonu, açık yüzme havuzları, basketbol ve mini futbol sahası, tenis kortu, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, yeşil alanlar bulunmakta ve 24 saat kameralı güvenlik hizmeti sunulmaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşaatına Ağustos 2007 tarihinde başlanan ve tüm inşai faaliyetleri tamamlanan Innovia 1'de yaşam başlamıştır.

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 edilmiştir.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Y&Y GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi 1. Etapta konumlu olan 35 adet tam ve 3 adet hisseli daire de portföyümüze dahil edilmiş ve portföyde toplam 71 tam ve 3 adet hisseli daireye ulaşılmıştır.

**1. Etap - Kreş Binası**

Innovia projesi 1. Etap sınırları içerisinde ve site ana girişinin sağında yer almakta olan kreş binası toplam brüt 1.168 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. İçerisinde 4 adet oyun alanı, 4 adet eğitim odası, mutfak, yemekhane,

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

uyku odası, öğretmen odası, müdür ve müdür yardımcısı odaları, muhasebe odası, revir, pedagog odası, oyun odası bulunan kreş, hali hazırda Bahçeşehir Koleji Anaokulu olarak kullanılmaktadır. Tamamlanmış alt yapısı, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti taşınmazın değerine etki eden olumlu faktörlerdir.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Y&Y GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu olan kreş binası portföyümüze dahil edilmiştir.

### 1. Etap - Ticari Üniteler

İnnovia Projesi 1. Etapta konumlu olan 6 adet işyeri site orta bahçesinin muhtelif yerlerinde konumludur. 1 no'lu işyeri yaklaşık brüt olarak 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mutfak, dans pisti ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Hali hazırda sitenin "Living room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Site sakinleri özel gün ve gecelerde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır. 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiş olup, 596 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahiptir.

2 no'lu işyeri açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt olarak 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı taşınmaz 314 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahip olup, henüz kullanılmaktadır.

3 no'lu işyeri açık teras olarak düzenlenmiş fakat henüz kullanılmamaktadır. Yaklaşık brüt 201 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Teras alanı ahşap rabita kaplıdır.

4 no'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt olarak 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır ve açık alanlar ahşap rabita kaplıdır. 314 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahiptir.

5 nolu işyeri, yaklaşık brüt 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiştir. Taşınmaz resim atölyesi adı ile site ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Dairesel formda inşa edilmiş olan taşınmaz alüminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiştir.

6 nolu işyeri, bodrum ve zemin kat olan 2 katlı binanın zemin katında ve yaklaşık brüt 226 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak düzenlenmiştir. Taşınmazın 358 m<sup>2</sup> alanlı olan terası basketbol sahası olarak kullanılmaktadır. Hali hazırda boş durumdadır.

Reklam kabiliyetleri ve müşteri celbi açısından avantajlı olan ticari üniteler mülkiyeti Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'ye ait olup 31.12.2010 tarihinde gerçekleşen birleşme ile toplam 771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 6 adet ticari ünite portföyümüze dahil edilmiştir.

### 2. Etap - Daireler

Toplam 114.030,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde yapımı devam eden projenin toplam inşaat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup>'dir. Proje tamamlandığında 17 adet konut bloğunda, 9 farklı tipte, toplam 3.116 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari üniteden oluşacaktır. Bloklar 2

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

adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Otoparklarda, 3+1 daireler ve bazı 2+1 daireler için 2'şer araçlık, diğer daireler için ise birer araçlık yer bulunmaktadır. Mayıs ayında inşaatı başlayan 2. etabın ise kaba ve ince inşai faaliyetleri devam etmektedir.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Y&Y GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi 2. Eapta konumlu olan 629 adet satılabilir, 2.376 adet satış sözleşmesi yapılmış toplam 3.005 adet daire portföyümüze dahil edilmiştir.

**2. Etap - Ticari Üniteler**

Innovia Projesi 2. Etabında hali hazırda inşasına yeni başlanmış olan AVM bünyesindeki 34 adet mağaza, ofis bloğu bünyesindeki 183 adet ofis ve 1 adet sosyal tesis/SPA merkezi olmak üzere toplam 218 adet ticari ünite bulunmaktadır.

AVM Bloğu, bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı olarak planlanmıştır. Mimari planlamasına göre bloğun; bodrum katında depolar, zemin katında mağazalar ile blok girişi ve normal katlarında mağazalar yer alacaktır. Blokta toplam 11.221,98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 34 adet mağaza bulunmaktadır.

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 katlı olarak planlanmıştır. Mimari planlamasına göre bloğun; 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ile blok girişi ve normal katlarında ofisler yer alacaktır. Blokta toplam 26.182,34 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 183 adet ofis/işyeri bulunmaktadır.

Sosyal Tesis/SPA merkezi, A1 ve A2 Blokların 2. ve 1. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3972,98 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak olan tesis bünyesinde, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Y&Y GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi 2. Eapta konumlu olan toplam 41.377 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 218 adet ticari ünite portföyümüze dahil edilmiştir.

**2. Etap - Çarşı**

Proje bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında toplam 49 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) tasarlanmıştır.

**A Çarşı:**

Vaziyet planına göre A Çarşı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli olacaktır. Toplam 544,90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak olan blokta 4 adet işyeri bulunacaktır. A çarşısı olarak adlandırılan blok henüz inşa edilmemiştir.

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

**B ve C Çarşısı:**

Vaziyet planına göre B Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cephelidir. B Çarşısı Bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. 916,90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak olan B Blokta 7 adet işyeri bulunacaktır. C Çarşısı Bloğu tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. 786,80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olan taşınmaza, parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 632 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir. Çarşısı blokları henüz inşa edilmemiştir.

**D ve F Çarşısı:**

Her iki blokta tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. D Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 415 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir. F Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 285 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir. Çarşısı blokları henüz inşa edilmemiştir.

**E Çarşısı:**

Bodrum, zemin olmak üzere toplam 3 katlı ve toplam 2.180,91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bodrum katta 8 adet işyeri, zemin katta 19 adet işyeri bulunmaktadır. D Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüm parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzunun kenarında yer almaktadır. Taşınmaza havuzun teras alanının 279,10 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir. E Çarşısı Bloğunda kaba inşaat tamamlanmış, ince imalatlar başlanmamıştır.

**G Çarşısı:**

G Çarşısı tek katlı olarak inşa edilecek olup çarşısı bünyesinde 7 adet işyeri bulunacak, bir adet bağımsız bölüm ise parsel bünyesinde yer alacak olan açık yüzme havuzunun yanında yer alacaktır. Taşınmaza havuzun teras alanının 326,75 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir. Parsel bünyesinde henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

***Innovia 3.,4. ve 5. Etaplar***

3 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan Innovia 3, 4 ve 5. Etapların Yeşil İnşaat Yapı Düz. ve Paz. Tic. A.Ş. ve Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.'ye ait hisselerle tekabül eden arsa miktarı toplam 169.212,91 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin birbirlerine bitişik olmaları, yapılaşmaya ve proje geliştirmeye uygun yüzölçümü büyüklüğüne sahip olmaları, konut yerleşimi açısından gelişmekte olan bir bölgede yer almaları, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve tamamlanmış alt yapıları taşınmazların değerini artırmaktadır.

Innovia 3 bünyesindeki daireler satışa sunulmuş, etabın hafriyat işleri ise başlamıştır. Projenin planlanan bitiş tarihi 2012 olarak öngörülmektedir. 3.452 adet daire yapılması planlanmaktadır. Projede 210.824m<sup>2</sup> satılabilir konut alanı ve 11.715 m<sup>2</sup> satılabilir ticari alan bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 332.000 m<sup>2</sup>, toplam brüt satılabilir alan ise 235.763 m<sup>2</sup>'dir.

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

4. ve 5. etapların inşai faaliyetleri ise henüz başlamamıştır. 3.750 adet daire yapılması planlanmakta olan Innovia 4'te 264.000m<sup>2</sup> satılabilir konut alanı ve 16.500 m<sup>2</sup> satılabilir ticari alan bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 445.000 m<sup>2</sup>, toplam brüt satılabilir alan ise 301.500 m<sup>2</sup>'dir.

Innovia 5'te ise 3.250 adet daire yapılması planlanmakta olup 229.000m<sup>2</sup> satılabilir konut alanı ve 16.500 m<sup>2</sup> satılabilir ticari alan bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 386.000 m<sup>2</sup>, toplam brüt satılabilir alan ise 261.500 m<sup>2</sup>'dir. 3 etapta toplam 10.452 adet daire yapılması planlanmaktadır. 3 etapta, toplam inşaat alanı 1.163.000 m<sup>2</sup>, 703.824 m<sup>2</sup> satılabilir konut alanı ve 44.715 m<sup>2</sup> satılabilir ticari alan bulunmaktadır.

**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.

**SARIYER ARSASI**

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Uskumruköy, Kayış Kıran Mevkii'nde konumlu 9.750 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve Kıztaşı Mevkii'nde konumlu 16.750 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip iki adet arsa portföye dahil edilmiştir. Söz konusu arsaların çevresinde; boş parseller ve ormanlık alanlar ile müstakil evler ve villa siteleri mevcuttur.

Uskumruköy, ilçe merkezine 9 km., Taksim'e 29 km. ve Eminönü'ne 32 km. uzaklıktadır. Köy çevresinde yer alan Güney Villaları, VIP Sitesi, Park Villaları, Arıköy Sitesi, Boğaziçi Üniversitesi Kilyos Sarıtepe Kampusu ve METAŞ Villaları gibi yerleşim birimleri köy nüfusunun artmasına neden olmuştur. Arsa gelişmekte olan bir bölgede yer almakta olup, bölge depremsellik açısından güvenli kabul edilmekte ve genelde üst gelir grubu tarafından az katlı, bahçeli konut yerleşimi olarak tercih edilmektedir.

**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 04.01.2011 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 karşılığında 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

2010 yılı son çeyreğinde yatay ve dalgalı bir seyir izlenmiş, hisse fiyatı 1,85 TL ile 2,65 TL arasında değişim göstermiştir.

Y&amp;Y GYO Hisse Senedi Performansı



Şirketin 31.12.2010 tarihli pay başı net aktif değeri 0,79-TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 2,21-TL'dir. Aralık ayı sonu itibariyle Y&Y GYO hisseleri %180 oranında primlidir. 31.12.2010 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iskonto/prim oranları tabloda özetlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	31.12.2010 Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	31.12.2010 Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı (TL)	İskonto (-) Prim (+) Oranı
Akmerkez GYO	58,04	83,20	43%
Alarko GYO	24,74	16,60	-33%
Atakule GYO	2,50	1,35	-46%
Avrasya GYO	1,14	2,69	136%
Doğuş GE GYO	1,89	1,72	-9%
EGS GYO	0,37	0,33	-11%
Emlak GYO	2,32	2,67	15%
İdealist GYO	1,20	2,71	126%
İş GYO	3,12	1,77	-43%
Martı GYO	2,11	1,08	-49%
Nurol GYO	5,82	3,64	-37%
Özderici GYO	1,01	1,15	14%
Pera GYO	1,06	0,72	-32%
Reysaş GYO	1,73	0,96	-32%
Sağlam GYO	1,31	0,89	-20%
Sinpaş GYO	2,47	2,09	-20%
Torunlar GYO	11,19	6,34	-43%
TSKB GYO	1,47	0,94	-36%
Vakıf GYO	5,26	3,42	-35%
Yapı Kredi Koray GYO	2,26	1,98	-12%
<b>Y&amp;Y GYO</b>	<b>0,79</b>	<b>2,21</b>	<b>180%</b>
<b>ORTALAMA</b>			<b>-49%</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
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	29.750-TL+KDV	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	21.000-TL+KDV	Kurumsal yönetim derecelendirme bedeli
İrfan Y.M.M. A.Ş.	15.543-TL+KDV	Şirketin tam tasdik denetim ve sermaye raporu ücreti
Engin Bağımsız Denetim A.Ş.	13.710-TL+KDV	Bağımsız Denetim Ücreti
Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	9.432-TL+KDV	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	9.450-TL	Portföy danışmanlığı hizmet bedeli
İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti.	9.000-TL+KDV	Mali danışmanlık ücreti
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.544-TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılık hizmeti bedeli

1 Ocak - 31 Aralık 2010 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 512.910-TL'dir. Bu tutarın 408.275-TL'si ücret ve 2.735-TL'si sağlık sigortası olarak üzere üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 101.900-TL si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.12.2010 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu üyesidir. Faaliyet giderlerinin önemli kalemleri tabloda verilmektedir.

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

	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>		
Personel Gideri	-1.426.811	-1.098.579
Danışmanlık ve Denetim Gideri	-258.304	-203.093
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	-105.196	-120.648
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	-101.900	-94.800
Kira Gideri	-150.000	-150.000
Ofis Giderleri	-74.792	-72.565
Amortisman ve İtfa Gideri	-37145	-38363
Araç Gideri	-33.970	-26.083
Bilgi İşlem Gideri	-14.949	-14.990
Temsil Gideri	-27.035	-22.243
Seyahat Gideri	-19.259	-18263
Dernek ve Aidat Gideri	-99.080	-2.192
Vergi, Resim ve Harç Gideri	-29.531	-20.237
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	-816.050	-4.145
Noter ve Resmi Takip Gideri	-16.461	-2.838
Kıdem Tazminatı Gideri	-110.142	-15.268
Diğer	-67.018	-52.103
<b>Genel Yönetim Giderleri Toplamı</b>	<b>-3.387.643</b>	<b>-1.956.410</b>
<b>Pazarlama ve Satış Giderleri</b>		
Güzelşehir Projesi Pazarlama Gideri	-11.186	-35.966
Satış Tapu Harçları	-43.228	-40.795
Satış Komisyonları	-25.949	-76.424
Diğer	-303	-587
<b>Pazarlama ve Satış Giderleri Toplamı</b>	<b>-80.666</b>	<b>-153.772</b>
<b>Toplam</b>	<b>-3.468.309</b>	<b>-2.110.182</b>

**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 %100'dür ve minimum %50 barajının üstündedir. 31.12.2010 itibarıyla Şirketin iştirak veya atıl tutulan arsa/arazi ile ilgili bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır; kullanılan krediler net aktif değerinin %20'si seviyesindedir. Şirket portföyünde mevduat bulunmamakta olup, %10'luk sınırın altındadır.

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

**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.ygyo.com) ilan edilmiştir.

**YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLARA İLİŞKİN BİLGİ**

2010 yılı dördüncü çeyreğinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

**PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimizin 31.12.2010 tarihi itibarı ile personel sayısı 17'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.

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

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

*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 yükseltilmiştir. 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 banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 31.12.2010 tarihi itibariyle Şirketimizin toplam finansal borcu 38.859.511-TL olup Bank Asya ve Vakıfbank kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.12.2010 itibariyle ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 400.000.000-TL'dir.

**PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI**

31.12.2010 itibariyle Şirketimizin portföyündeki 273.921-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları Garanti Bankası B tipi likit yatırım fonlarından, 47.546-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları ise vadesiz döviz tevdiatından oluşmaktadır.

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

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

**Faiz Oranı Riski**

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz getiren yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal yükümlülükler	38.859.511	--

31.12.2010 tarihinde faiz %1 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 143.582 TL daha düşük/yüksek olacaktı.

**Kredi Riski**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2010

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	280.400.629	--	424.168	16.589.527	--	--
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.630.236	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	5.630.236	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	209.437	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(209.437)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin açıklama aşağıdadır:

31.12.2010	Alacaklar		Bankalardaki mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	3.440.329	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	566.202	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	922.958	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	700.747	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 5 yıldan fazla geçmiş	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	5.630.236	--	--	--	--

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

**Likidite Riski**

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Şirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek örneğin ticari alacakların tahsilatı ile fonlamada esnekliği sağlamaya çalışmaktadır.

Şirket'in bilanço tarihleri itibariyle yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

**31.12.2010**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
		nakit çıkışlar toplamı			
Finansal borçlar	38.859.511	41.248.518	4.919.040	36.329.478	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Ticari borçlar	19.001.943	19.473.456	13.396.639	2.876.817	3.200.000
Diğer borçlar	581.478.070	581.478.070	550.488	580.927.582	--

**Döviz kuru riski**

Şirket, ağırlıklı olarak ABD\$ ve EUR cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır.

Bilanço tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçların döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
Varlıklar	18.905.403	1.739.084
Yükümlülükler	(23.747.134)	--
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(4.841.731)</b>	<b>1.739.084</b>

**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 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 olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

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

Bilanço tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Toplam finansal borçlar	38.859.511	18.319
Hazır değerler	(18.614.887)	(2.029.812)
Net borç	20.244.624	(2.011.493)
Toplam öz sermaye	186.972.340	21.972.436
Toplam sermaye	207.216.964	19.960.943
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	<b>%10</b>	<b>%&lt;1</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.

**ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ**

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

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

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

Ad, Soyad	Unvan	Bağımsız	İletişim Bilgileri
<b>YÖNETİM KURULU</b>			
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Tel: (212) 482 05 00 Faks: (216) 483 33 35 e-mail: bilgi@yygyo.com
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: bilgi@yygyo.com
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (212) 464 08 58 e-mail: i.gokkaya@yygyo.com
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: bilgi@yygyo.com
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: bilgi@yygyo.com
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: hasanfehim@gmail.com
Mehmet Uğurlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (216) 464 08 58 e-mail: mehmet@inpact.com.tr
<b>YÖNETİCİLER</b>			
Işık Gökkaya	Genel Müdür	Hayır	Tel: (216) 464 08 60 Faks: (212) 464 08 58 e-mail: i.gokkaya@yygyo.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 yılından itibaren Forum İstanbul 2023 Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevine devam etmektedir.

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. Işık Gökkaya, GYODER'in 2002 yılı ve 2009-2010 dönemi Yönetim Kurulunda, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. İyi derecede Fransızca 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 YAVAŞ**

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