



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ÜÇ AYLIK RAPOR

01.07.2012 – 30.09.2012

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**SERİ: XI, NO: 29 TEBLİĞİNE GÖRE
30.09.2012 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

&

**SERİ: VI, NO: 11 TEBLİĞİNE GÖRE
01.07.2012 - 30.09.2012 DÖNEMİNE İLİŞKİN
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
ÜÇ AYLIK RAPOR**

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.07.2012 - 30.09.2012 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.SPK.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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

Bölüm A: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler	4
Şirket Profili	4
Ortaklık Yapısı.....	5
Sermaye Arttırım ve Azaltım Tablosu	5
Yönetim Kurulu	6
Denetim Kurulu	6
Bölüm B: 01.07.2012 – 30.09.2012 Döneminin Değerlendirilmesi	7
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri	7
Genel Ekonomik Gelişmeler	13
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	16
Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	19
Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz.....	22
Bilanço ve Gelir Tablosu	22
Finansal Analiz.....	25
Bölüm E: Portföy Hakkında Bilgiler	26
Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler ve Ekspertiz Raporlarının Özeti	27
Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Ayrıntılı Bilgiler	39
Bölüm F: İştiraklere İlişkin Bilgiler	39
Bölüm G: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Ekspertiz Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler	40
Bölüm H: Hisse Senedi Performansı	41
Bölüm I: Harcamalar ile İlgili Bilgiler	42
Bölüm J: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri	43
Bölüm K: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar	44
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	44
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi	44
Personele İlişkin Bilgiler	44
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı	45
Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Raporu	45
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı.....	45
İşletmenin Finansman Kaynakları	46
Para ve Sermaye Piyasası Araçları.....	46
Risk Yönetim Politikası	46
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri.....	48
Yönetim Kurulu ve Yöneticilere İlişkin İletişim Bilgileri ve Özgeçmişler	48

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BÖLÜM A: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'Yİ TANITICI BİLGİLER

Merkez Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15 Kat:12 Topkapı / Zeytinburnu / İstanbul
Şube ve İletişim Adresi	Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 34330 Levent / Şişli / İstanbul
Telefon No	+90 (212) 709 37 45 = +90 (212) 70 YESİL
Faks No	+90 (212) 353 09 09
İnternet Adresi	www.yesilgyo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@yesilgyo.com

ŞİRKET PROFİLİ

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine 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, Şirketimizi 2006 yılında devralmış ve şirket unvanı "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. 2010 yılı sonunda Şirketimiz, "Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş." ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmiştir. Birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmıştır. Birleşme sonrasında "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan unvanımız "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

Şirketin büyüme hedefleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nda önemli değişiklikler yapılmış ve profesyonel bir kadro oluşturulmuştur. Yeşil GYO'nun stratejisi, topluma kaliteli mekânlar kazandırmak, nitelikli ve kârlı projelere yatırım yaparak bütün paydaşlarımızı bunların getirilerine ortak etmektir.

Mevcut portföydeki gayrimenkullerin satışlarından elde edilen likiditeye ek olarak, yeni yatırım projelerinin finansmanı için kaynak oluşturmak amacıyla sermaye artırımını gerçekleştirebilmek için kayıtlı sermaye tavanı 400 milyon TL'den 1 milyar TL'ye yükseltilmiştir. Söz konusu tavana, başarılı projelerle büyüyerek ulaşılması hedeflenmektedir. Özellikle iş merkezi, rezidans, alışveriş merkezi, villa, otel ve ayrıca orta gelir grubuna hitap eden konut projelerine yatırım yapılması planlanmaktadır.

Sektöründe uluslararası deneyimi ve kurumsal şeffaf yapısıyla çeşitli konut projelerine imza atan Yeşil GYO, geleceğe yatırım yapan bir kurum olmanın gerektirdiği sorumluluk bilincini her alanda korumaya özen göstermektedir. Kurum kültürünü yansıtan insana ve çevreye önem veren bakış açısı ile toplumsal fayda ve süreklilik ilkesini ön planda tutmaktadır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ORTAKLIK YAPISI

Ad Soyad / Unvan	30.09.2012 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	128.812.810,93	54,79
Rudolph Younes	4.070.671,67	1,73
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	36.748.808,51	15,63
Yeşil Yatırım Holding	5.455.000,00	2,32
Borova	1.944.445,00	0,83
Muhtelif Ortaklar	8.576.937,19	3,65
Halka Açık Kısım	49.507.032,71	21,06
Toplam	235.115.706,01	100,00

Yukarıdaki tablo, 30 Eylül 2012 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ortaklık yapısını göstermektedir.

23.06.2011 tarih, 370 sayılı İMKB Genelgesinin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren İMKB Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı yüzde 19, 01.04.2012 tarihinden itibaren ise yüzde 24 olmuştur.

Son üç yıllık dönemde Şirketimiz tarafından nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

SERMAYE ARTIRIM VE AZALTIM TABLOSU

Tarih	Eski Sermaye (TL)	Artırım / Azaltım		Yeni Sermaye (TL)
		Açıklama	Tutar (TL)	
Aralık 1999	2.000.000	Bedelli %49	1.922.000	3.922.000
Nisan 2000	3.922.000	Bedelsiz %50	1.961.000	5.883.000
Haziran 2002	5.883.000	Bedelsiz %50	2.941.500	8.824.500
Haziran-Ağustos 2003	8.824.500	Bedelli %100,5	8.871.603	22.108.353
		Bedelsiz %50	4.412.250	
Ekim-Kasım 2005	22.108.353	Bedelli %55	11.054.177	33.162.530
Nisan 2010	33.162.530	Sermaye Azaltımı %58,60	-19.431.827	13.730.702
Ağustos 2010	13.730.702	Bedelsiz %75,89	10.420.617	24.151.319
Aralık 2010 (*)	24.151.319	Birleşme Artırımı	210.964.387	235.115.706

(*) 31 Aralık 2010 itibariyle "Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş." ile birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım tutarı 210.964.387 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

YÖNETİM KURULU

16 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 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 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
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	07.09.2011	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; Prof. Dr. Derin Orhon 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. Günay Yavaş komite başkanı, Adnan Başkır da üye olarak seçilmiştir.

DENETİM KURULU

16 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere iki Denetim Kurulu Üyesi seçilmiştir.

26.06.2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket denetçilerimizden Erkan Demir'in istifasının diğer denetçi Önder Yüksel tarafından kabul edilerek yerine Saffet Esen'in atandığı bildirildiğinden, yeni denetçinin atanması hususunun tescil ve ilan edilmesine karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda yeni denetçi yönetim kurulu kararınca onaylanmıştır.

Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç	Bitiş
Saffet ESEN	Denetim Kurulu Üyesi	26.06.2012	Devam Ediyor
Önder YÜKSEL	Denetim Kurulu Üyesi	28.03.2002	Devam Ediyor

BÖLÜM B: 01.07.2012 - 30.09.2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

21 Eylül 2012 tarih ve 28418 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kotasyon Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”

24/6/2004 tarihli ve 25502 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Kotasyon Yönetmeliğinin 11 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İlave Kotasyon ve Sermaye Azaltımı

MADDE 11 – Hisse senetleri Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri hisse senetleri, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili’ne tescil edildiğinin Borsaya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Hisse senetleri Borsa kotunda bulunan ortaklıkların sermaye artırım nedeniyle ihraç edecekleri hisse senetleri, ortaklara dağıtım tarihinden itibaren ilgili düzenlemeler çerçevesinde Borsada işlem görmeye başlar.

Ortaklıkların sermaye azaltımları nedeniyle, azaltılan sermayelerini temsil eden hisse senetleri, azaltım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili’ne tescil edildiğinin Borsaya bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotundan çıkarılır.”

Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Hazine Müsteşarlığı tarafından uluslararası sermaye piyasalarında ihraç edilen tahviller; Müsteşarlığın ihraca ilişkin yazılı bildirim üzerine ihraç tutarının Hazine hesaplarına girdiği tarihte başka bir işleme gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınarak Borsada işleme açılır.”

Aynı Yönetmeliğin 27 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Hisse senetleri kot dışı pazarda işlem gören ortaklıkların sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri hisse senetlerinin kot dışı pazar kaydına alınmasında ve sermaye azaltımları nedeniyle azaltılan sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin pazar kaydından çıkartılmasında bu Yönetmeliğin 11 inci maddesinde yer alan hükümler uygulanır.”

13 Eylül 2012 tarih ve 28410 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:IV, No:61 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine Ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV No: 56)’De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”

30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV No: 56)’in 5 inci maddesine dokuzuncu fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(10) Kurul, zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerine aykırı durumlarda gerekirse ihtiyati tedbir kararı ile birlikte mevzuata aykırılığının tespiti ve işlemlerin iptalini asliye ticaret mahkemesinden talep eder. Talebe, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlamak üzere Kurulca yapılması gerektiği sonucuna varılan işlemleri içeren bir uyum önerisi eklenir. Uyum

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

önerisi, Borsa şirketlerinin faaliyetlerine ve esas sözleşmesi ile belirlenen yönetim yapısına asgari müdahalede bulunulması esas çerçevesinde hazırlanır.”

Aynı Tebliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Mahkeme süreci

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Borsa şirketlerinin 30/6/2012 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçmemesi veya ilgili düzenlemelere aykırı olarak seçmesi veya kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin uyum amacıyla esas sözleşme değişikliği yapmaması halinde Kurulca, somut olayın özellikleri ve tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunması ilkesi çerçevesinde, uyum zorunluluğunun yerine getirilmesi sonucunu doğuracak içerikte karar verilmesi talebiyle, 31/12/2012 tarihine kadar asliye ticaret mahkemesine başvurulur. Başvuruya, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlamak üzere Kurulca yapılması gerektiği sonucuna varılan işlemleri içeren bir uyum önerisi eklenir. Esas sözleşme değişikliğine ilişkin ilkelere uyum sağlanması gereken hallerde, şirketlerin esas sözleşme yapısına asgari müdahalede bulunulması esas çerçevesinde hazırlanan tadil tasarılarına uyum önerisinde yer verilir. Bağımsız yönetim kurulu üyesi seçimine ilişkin ilkelere uyum sağlanması gereken hallerde, bulunması gereken asgari bağımsız üye sayısının en az iki katı kadar aday içeren, kriterlere uygun bağımsız yönetim kurulu üyesi aday listesi uyum önerisine eklenir. Mahkemece atanan ve tesciline karar verilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri, şirket genel kurulunca mevzuata uygun bağımsız üyeler seçilinceye kadar veya Kurulun başvurusu üzerine haklarında mahkemece yeni bir karar alınıncaya kadar görev yaparlar.”

28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:VI, No:33 sayılı “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik”

Amaç ve Kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, yönetim organı tarafından düzenlenecek yıllık faaliyet raporunun asgari içeriğini belirlemektir.

(2) Bu Yönetmelik, 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa göre kurulan ve faaliyet gösteren anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerin yıllık faaliyet raporlarını ve şirketler topluluğunda ana şirketin yıllık faaliyet raporunu kapsar.

(3) Özel kanunlara tabi şirketlere, özel hükümler dışında bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 6102 sayılı Kanunun 516 ncı maddesinin üçüncü fıkrasına, 518 inci maddesine, 565 inci maddesinin ikinci fıkrasına ve 610 uncu maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,
- Finansal tablolar: Türkiye Muhasebe Standartlarında öngörülmüş bulunan finansal tabloları,
- Kanun: 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununu,
- Ortak: Anonim şirketlerde pay sahiplerini, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerde ortakları,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- d) Sözleşme: Anonim ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerde esas sözleşmeyi, limited şirketlerde şirket sözleşmesini,
- e) Şirket: Anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketi,
- f) Üst düzey yönetici: Şirket yönetim organı üyeleri dışında, yönetim organınca şirketin faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak planlama, yönetme ve kontrol etme yetkisi ve sorumluluğu verilen kişileri,
- g) Yıllık faaliyet raporu: Yönetim organı tarafından Kanuna ve bu Yönetmeliğe göre düzenlenen, şirketin ilgili yıla ilişkin faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunun doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtıldığı, şirketin gelişmesinin ve karşılaşılması muhtemel risklerin belirtildiği raporu,
- ğ) Yönetim organı: Anonim şirketlerde yönetim kurulunu, sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerde yöneticiyi veya yöneticileri, limited şirketlerde müdürü veya müdürler kurulunu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yıllık Faaliyet Raporunun Hazırlanması

Genel ilkeler

MADDE 4 – (1) Yıllık faaliyet raporu, şirketin ilgili hesap dönemine ait iş ve işlemlerinin akışını, her yönüyle finansal durumunu, şirketin hak ve yararını da gözeterek şekilde, doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtır. Yıllık faaliyet raporunda, yanıltıcı, abartılı ve yanlış kanaat uyandırıcı, gerçeğe aykırı ifadeler yer verilemez.

(2) Yönetim organı, yıllık faaliyet raporunu, ortakların şirketin faaliyetleri hakkında her türlü bilgiye tam ve doğru bir şekilde ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlar. Yıllık faaliyet raporunda mümkün olan en basit kavram ve terimler kullanılır, tereddüde neden olabilecek belirsiz ifadelerden kaçınılır. Teknik terim kullanılması gereken yerlerde, herkesin kolayca anlamasına imkan verecek şekilde açıklamalar yapılır.

(3) Şirketin, finansal performansı ile finansal durumunun genel özellikleri ve karşı karşıya bulunduğu temel riskler yıllık faaliyet raporunda değerlendirilir. Şirketin finansal durumuna ilişkin bu değerlendirmeler finansal tablolara dayandırılır. Ayrıca finansal olmayan risklere de faaliyet raporunda yer verilir.

(4) Yıllık faaliyet raporunda; şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, muhasebe ve mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini, zamanında elde edilebilirliğini ve güvenliğini sağlamak amacıyla yapılan iç kontrollerin etkinliği, yeterliliği ve uyumluluğu konularında açıklamalara yer verilir.

(5) Yıllık faaliyet raporunda gerekli olması halinde istatistiki bilgilere ve grafiklere de yer verilebilir.

Geleceğe yönelik tahminlerin yıllık faaliyet raporunda belirtilmesi

MADDE 5 – (1) Yıllık faaliyet raporunda şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere açıkça işaret olunur ve bu konulara ilişkin yönetim organının değerlendirmesine yer verilir. Yıllık faaliyet raporunda, geleceğe yönelik bilgi verildiği veya tahminlerde bulunduğu durumlarda, bunların dayandığı gerekçelere ve istatistiki bilgilere de yer verilmesi zorunludur.

(2) Yıllık faaliyet raporunda yer verilen geleceğe yönelik bilgi ve tahminler şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları ile uyumlu olmalıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yıllık faaliyet raporunda yer verilebilecek ilave bilgiler

MADDE 6 – (1) Yıllık faaliyet raporunda, bu Yönetmelikte yer verilen asgari içeriğe ve şirketin niteliği ve konumu itibarıyla ortakların haklarını kullanabilmesi için bilmeleri gereken diğer bilgilere yer verilmesi zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla yıllık faaliyet raporlarında yönetim organının uygun gördüğü ilave bilgilere yer verilebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yıllık Faaliyet Raporunun İçeriği

Yıllık faaliyet raporunun bölümleri

MADDE 7 – (1) Yıllık faaliyet raporu aşağıda gösterilen bölümlerden oluşur:

- Genel bilgiler,
- Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler,
- Finansal durum,
- Riskler ve yönetim organının değerlendirmesi,
- Diğer hususlar.

Genel bilgiler

MADDE 8 – (1) Yıllık faaliyet raporunun genel bilgiler bölümünde aşağıda belirtilen hususların yer alması zorunludur:

- Raporun ilgili olduğu hesap dönemi,
- Şirketin ticaret unvanı, ticaret sicili numarası, merkez ve varsa şubelerine ilişkin iletişim bilgileri ile varsa internet sitesinin adresi,
- Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ile bunlara ilişkin hesap dönemi içerisindeki değişiklikler,
- Varsa imtiyazlı paylara ve payların oy haklarına ilişkin açıklamalar,
- Yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler,
- Varsa; şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler.

Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar

MADDE 9 – (1) Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar bölümünde aşağıda belirtilen hususların yer alması zorunludur:

- Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları,
- Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler.

Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları

MADDE 10 – (1) Bu bölümde şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları ile bunların sonuçlarına ilişkin bilgilere yer verilir.

Şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler

MADDE 11 – (1) Yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetleri ve faaliyetlere ilişkin önemli gelişmeler bölümünde aşağıda belirtilen hususların yer alması zorunludur:

- Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler,
- Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü,
- Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- ç) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler,
- d) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar,
- e) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler,
- f) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar,
- g) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler,
- ğ) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler,
- h) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler,
- ı) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler,
- i) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; (ı) bendinde bahsedilen hukuki işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veyahut alınmasından kaçınıldığı anda kendilerince bilinen hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanıp sağlanmadığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan önlemin şirketi zarara uğratıp uğratmadığı, şirket zarara uğramışsa bunun denkleştirilip denkleştirilmediği.

Finansal durum

MADDE 12 – (1) Yıllık faaliyet raporunun finansal durum bölümünde aşağıda belirtilen hususların yer alması zorunludur:

- a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu,
- b) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler,
- c) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri,
- ç) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler,
- d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmıyorsa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri.

Riskler ve yönetim organının değerlendirmesi

MADDE 13 – (1) Yıllık faaliyet raporunun riskler ve yönetim organının değerlendirmesi bölümünde aşağıda belirtilen hususların yer alması zorunludur:

- a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler,
- b) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler,
- c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Diğer hususlar

MADDE 14 – (1) Yıllık faaliyet raporunun diğer hususlar bölümünde, faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalara yer verilmesi zorunludur.

(2) Bu bölümde ayrıca, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla yönetim organının uygun gördüğü ilave bilgilere de yer verilebilir.

Şirketler topluluğunda ana şirketin faaliyet raporları

MADDE 15 – (1) Şirketler topluluğunda ana şirketin faaliyet raporlarında, bu Yönetmelikte yer alan diğer hükümlere ek olarak aşağıda belirtilen hususların da yer alması zorunludur:

- a) Bir sermaye şirketinin sermayesinin, doğrudan veya dolaylı olarak, yüzde beşini, onunu, yirmisini, yirmi beşini, otuz üçünü, ellisini, altmış yedisini veya yüzde yüzünü temsil eden miktarda paylarına sahip olduğu veya payları bu yüzdelerin altına düştüğü takdirde bu durum ve gerekçesi,
- b) Topluluğa dâhil işletmelerin ana şirket sermayesindeki payları hakkında bilgiler,
- c) Konsolide finansal tabloların hazırlanması süreci ile ilgili olarak topluluğun iç denetim ve risk yönetimi sistemlerine ilişkin açıklamalar,
- ç) Yönetim organı üyelerinden birinin talep etmesi halinde, Kanununun 199 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında öngörülen raporun sonuç kısmı.

Yıllık faaliyet raporunun sunumu

MADDE 16 – (1) Yıllık faaliyet raporu ilgili olduğu hesap döneminin bitimini izleyen iki ay içinde hazırlanır. Şirketin yönetim organı başkanı ve üyeleri tarafından imzalanarak onaylanır. Yönetim organı üyelerinden herhangi birinin yıllık faaliyet raporunda yer alan bilgilerle ilgili farklı görüşte olması halinde, itiraz ettiği hususlar gerekçeleri ile birlikte yıllık faaliyet raporunda belirtilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Geçiş hükmü

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 2012 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunda yer verilecek finansal bilgiler, 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca düzenlenen mali tablolara dayandırılır.

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

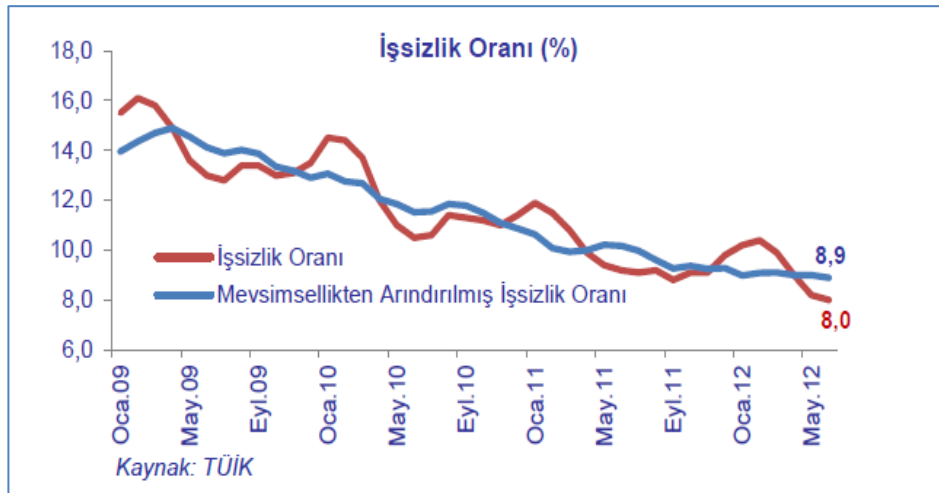
GENEL EKONOMİK GELİŞMELER

Eylül ayında ECB'nin tahvil alım programına, Fed'in üçüncü tür varlık alım programına başlayacağı ve Japonya Merkez Bankası'nın tahvil alım programını uzatacağı yönündeki açıklamalarıyla birlikte finansal piyasalarda risk algılanmasında belli ölçüde iyileşme sağlanarak global büyüme beklentileri olumlu yönde gelişmiştir. Bu gelişmelerle birlikte küresel likidite koşullarının olumlu yönde etkilenecek ekonomik faaliyetlerin yavaşladığı gelişmekte olan ülkelere giden sermaye akımlarının artabileceği yönünde beklentiler oluşmuştur.

Dünya genelinde para politikalarında gevşemenin olumlu etkilerine rağmen, özellikle Euro Alanı'ndaki mali konsolidasyon sürecinin talep koşullarını baskı altına alması ve bölge ekonomilerinin yeniden büyümesini zorlaması gibi sebeplerle global ekonomiye ilişkin belirsizlikler devam etmektedir. Buna ek olarak gelişmekte olan ülkelerde yükselen gıda ve emtia fiyatları büyümeye yönelik risklerin artmasına, Ortadoğu'daki siyasi belirsizlikler de petrol fiyatlarının yüksek seyrini korumasına neden olmaktadır.

Son bir yıllık dönemde yavaşlama gösteren Türkiye ekonomisi 2012 yılı ikinci çeyreğinde %0,4 büyüme kaydederek 2009 yılı üçüncü çeyreğinden bu yana en zayıf büyüme performansını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim ve yatırım harcamaları düşük seviyede kalmaya devam ederken, net ihracatın büyümeyi destekler durumda olduğu görülmektedir.

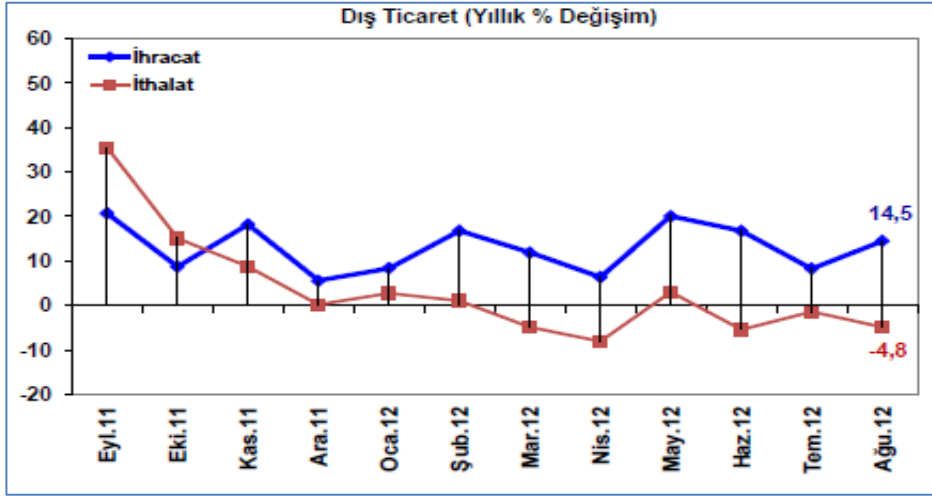
İşsizlik oranı Haziran ayında %8 oranında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı ayına göre 1,2 puan düşüş göstermiştir. Bu seviye, 2001 yılından bu yana kaydedilen en düşük seviyedir. 2012 yılı Haziran ayında 25 milyon 577 bin kişi istihdam edilerek bir önceki yılın aynı dönemine göre 676 bin kişilik artış yaşanmıştır. Böylece %46,8 ile son 10 yılın en yüksek istihdam seviyesine ulaşılmıştır.



Dış ticaret açığındaki daralma Ağustos ayında da sürmüştür. İhracat bir önceki yılın aynı ayına göre %14,5 artarken, ithalat %4,8 azalmıştır. Dış ticaret açığı 2010 yılı Haziran ayından bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşerek \$5,9 milyar olarak kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise Ağustos ayında %68,7'ye yükselerek geçen yılın aynı ayına göre 11,6 puan artmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Cari işlemler açığı Temmuz ayında, dış ticaret dengesindeki düzelleme ve turizm gelirlerindeki artışın da etkisiyle büyük ölçüde azalmıştır. 2012 yılı ilk yedi ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %31 daralan cari açık \$34,5 milyar düzeyinde gerçekleşmiştir. 12 aylık kümülatif cari açık Temmuz ayı itibariyle \$64,1 milyar olarak kaydedilmiştir.

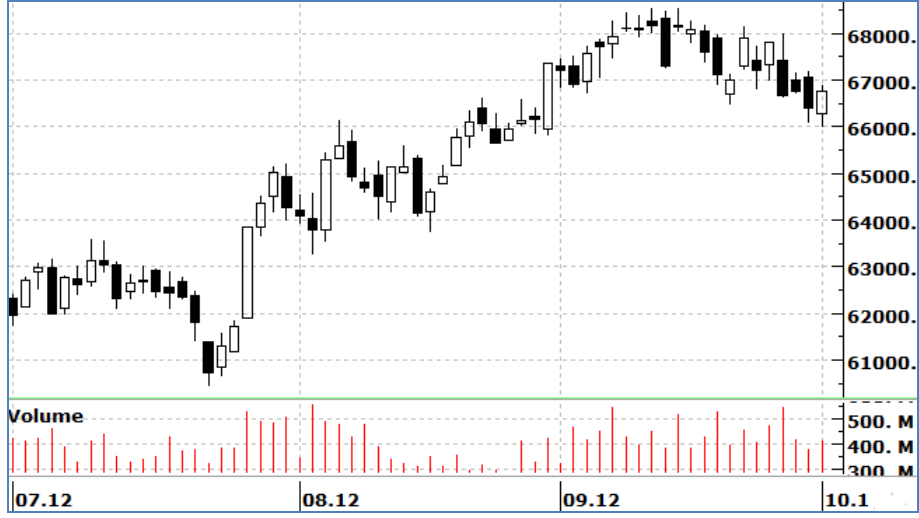
TCMB, 18 Eylül'deki toplantısında gecelik borçlanma faiz oranı (%5) ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını (%5,75) mevcut seviyelerinde sabit tutmaya karar verirken, gecelik borç verme faizini beklentiler paralelinde %11,5'ten %10'a düşürmüştür. Faiz koridorunu daraltan TCMB tarafından yapılan açıklamada, global ekonomiye dair belirsizliklerin sürmesi nedeniyle para politikasında her iki tarafa da esnekliğin korunmasının uygun olacağı ve bu anlamda gerekli olduğu takdirde TL fonlama miktarında aşağı ya da yukarı yönlü ayarlama yapılabileceği belirtilmiştir.

€/ \$ paritesi, 14 Eylül'de son beş ayın en yüksek düzeyine çıkarak 1,3124 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte Euro Alanı tarafından "bankacılık birliğini" sağlama amaçlı gerçekleştirilen olumlu adımlar sayesinde Euro, Dolar karşısında değer kaybederek €/ \$ paritesi 28 Eylül itibariyle 1,2858 seviyesinde gerçekleşmiştir.

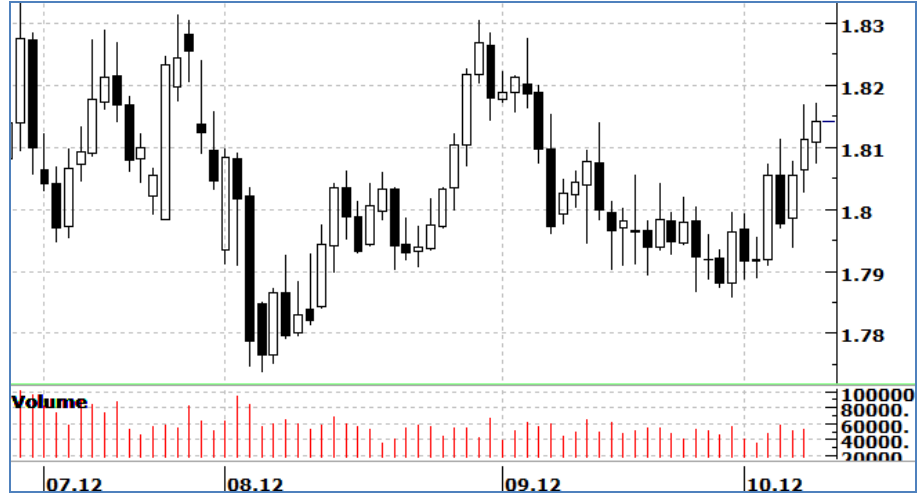
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

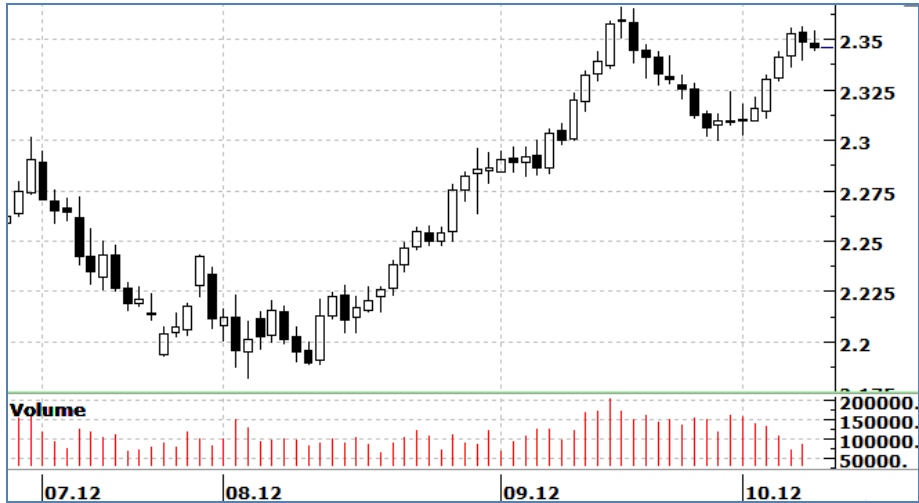
İMKB 100 ENDEKSİ



SERBEST PİYASA DOLAR



SERBEST PİYASA EURO



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

GYODER tarafından hazırlanan "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Bülteni - 2012 İkinci Çeyrek Dönem" başlıklı rapora göre ikinci çeyrekte Türkiye ekonomisi ilk çeyrek büyümesinin altında kalarak yüzde 2.9 büyürken, inşaat sektörü yüzde 0.4 büyümüştür. Cari açık ve enflasyonu kontrol amaçlı uygulanan ekonomiyi soğutma politikaları yılın ikinci çeyreğinde daha etkili olmuş ve büyümede yavaşlama tüm sektörlerle yayılmıştır. İkinci çeyrek dönemde konut sektöründe hem arz hem de talep tarafında belirgin bir durgunluk yaşanırken, ofis piyasasında hareketlilik sürmüştür, AVM yatırımları ise yavaşlamıştır.

2012 yılı ikinci çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatlarında ilk çeyreğe göre ortalama iki kat artış, geçen yılın aynı dönemine göre ise yüzde 37 artış görülmektedir. Alınan yapı kullanım izin belgesi sayısında da yılın ilk çeyreğine göre yüzde 19 artış gerçekleşmiştir.

Dönemler	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2012 1.Ç.	115.637	108.798
2012 2.Ç.	231.966	129.562

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Konut kredilerindeki artış yılın ikinci çeyreğinde de sınırlı kalarak yüzde 5.0 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredilerindeki yavaşlama konut talebinin sınırlanmasına neden olmaktadır. Aylık faiz oranları üçüncü çeyrekte de değişmemiştir.

Dönemler	Konut Kredileri Milyar TL	Toplam Krediler		Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları (%)		
		Milyar TL	Konut Kredileri Yüzdeleri (%)	Minimum	Ortalama	Maksimum
2012 1.Ç.	75.4	699.1	10,8	0,96	1,25	1,46
2012 2.Ç.	78.3	737.2	10,6	0,96	1,21	1,39
2012 3.Ç.	--	--	--	0,96	1,21	1,39

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

Konut satışları ikinci çeyrekte ilk çeyreğe göre yüzde 10.4 artmıştır ancak geçen yılın ikinci ve dördüncü çeyreğindeki rakamların altında kalmayı sürdürmektedir.

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Üç Büyük İl	Diğer İller
2012 1.Ç.	96.092	20.778	40.768	55.324
2012 2.Ç.	106.035	23.040	45.201	60.834

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Mevcut konut fiyatlarındaki artış eğilimi sürmektedir. Türkiye genelinde yılın ilk yedi ayındaki fiyat artışı yüzde 8.4 oranında olmuştur. Konut fiyatlarının İstanbul ve İzmir illerinde daha hızlı artmaktadır.

(2007 = 100)

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2012 1.Ç.	103.5	105.2	100.1	108.8
2012 2.Ç.	106.7	108.4	104.0	112.1
2012 3.Ç. ⁽¹⁾	109.3	110.9	106.2	115.0

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeksi (1) Temmuz

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Konut kiralardaki artış enflasyondaki gerileme eğilimine karşın yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde hızlanmıştır. Konut kiralari endeksi Türkiye genelinde yılın ikinci çeyreğinde 3.1 ve üçüncü çeyreğin ilk ayında 2.2 puan artarak yılbaşına kıyasla yüzde 7.7 yükselmiştir.

(2007 = 100)

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2012 1.Ç.	100.6	102.2	98.8	98.0
2012 2.Ç.	103.7	105.1	103.3	102.3
2012 3.Ç. ⁽¹⁾	105.9	106.9	106.1	105.2

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeks (1) Temmuz

Yeni konut fiyat artışları konut talebindeki yavaşlamanın da etkisiyle yavaşlamaktadır. Geçen yılın son çeyreği ve 2012 yılı ilk çeyreğindeki yüzde 9'luk artış göz önüne alındığında fiyat artışları göreceli olarak düşmüştür.

(2010 Ocak=100)

Dönemler	Genel	1+1 Daire	2+1 Daire	3+1 Daire	4+1 Daire
2012 1.Ç.	119.1	119.3	123.5	117.5	113.2
2012 2.Ç.	121.8	122.8	126.1	120.0	116.3
2012 3.Ç. ⁽¹⁾	123.1	123.9	127.4	121.4	118.1

Kaynak: Reidin-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (1) Temmuz

2012 yılı ilk yarısında toplam 11 AVM, üçüncü çeyrekte ise (13 Eylül tarihi itibarıyla) sadece 1 yeni AVM açılmıştır. Kütahya'da açılan yeni AVM ile birlikte faaliyette olan toplam AVM sayısı 291 olurken, toplam kiralanabilir stok alan 7.73 milyon m²'ye yükselmiştir.

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Açılan AVM Kiralanabilir Alan M ²	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan M ²	Faaliyette Olan AVM Sayısı	Faaliyette Olan Toplam Kiralanabilir Alan
2012 1.Ç.	5	155.300	303	7.717.186	284	7.488.470
2012 2.Ç.	6	205.500	309	7.922.686	290	7.693.970
2012 3.Ç.	1	40.270	310	7.962.956	291	7.734.240

AVM cirolarında yılın ilk çeyreğine göre yüzde 16 ve geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 6 artış gerçekleşmiştir. Yeni açılan AVM'lerin faaliyete geçmesiyle birlikte kiralanabilir alan endeksindeki artış devam etmiştir. Haziran ayı sonunda m² başına ciro endeksinin 109'a ulaşmasıyla tüm zamanların en yüksek değeri gerçekleşmiştir.

(2005=100)

Dönemler	Toplam Ciro Endeksi	Kiralanabilir Alan M ² Endeksi	M ² Başına Ciro Endeksi
2011 4.Ç.	152	227	108
2012 1.Ç.	138	230	95
2012 2.Ç.	160	238	109

Kaynak: AMPD Nielsen Perakende Endeksi

Yılın ikinci çeyreğinde ofis boşluk oranları yeni arzlar karşın düşük kalmaya devam etmiştir. MİA bölgesinde A ve B sınıfı ofis boşluk oranları değişmeyerek göreceli düşük seviyelerini korumuştur. MİA dışı Avrupa ve Asya bölgelerinde A ve B sınıfı ofis boşluk oranlarında büyük bir düşüş gerçekleşmiştir. Ofis talebi, yeni ofis arzlarının üzerinde olmaya devam etmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia (%)	Mia Dışı Avrupa (%)	Mia Dışı Asya (%)	Mia (%)	Mia Dışı Avrupa (%)	Mia Dışı Asya (%)
2012 1.Ç.	11.1	10.2	16.4	6.4	27.7	13.7
2012 2.Ç.	11.1	7.7	15.4	6.4	25.6	9.2

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

İstanbul ofis piyasasında son bir buçuk yıldır gerçekleşen ofis arzı ve seçenek artışına rağmen kiralarda durağan kalmaya devam etmektedir. MİA dışı Avrupa ve Asya bölgesinde ise çok sayıda yeni kiralama olmasına karşın kiralarda büyük bir değişim yaşanmamaktadır.

(Dolar/m²/Ay)

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya
2012 1.Ç.	30.2	17.7	19.3	15.6	10.5	12.5
2012 2.Ç.	30.0	16.7	19.4	14.3	10.9	13.0

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

2012 yılı ikinci çeyrek döneminde ofis binaları için alınan yapı ruhsatları son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yeni ofis arzlarını gösteren yapı kullanım izin belgeleri de uzun bir zaman sonra ilk defa 1 milyon m²'nin üzerine çıkmıştır

Dönemler	Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı m ²	Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi m ²
2012 1.Ç.	791.187	942.039
2012 2.Ç.	2.080.451	1.010.790

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılı ikinci çeyreğindeki alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları sayısı 2010 yılı son çeyreğinden bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yatırımların ertelenmesine neden olan ve uzun zamandır beklenen yeni yatırım teşviklerinin açıklanmasıyla yatırım başvurularında önemli bir artış gerçekleşmiştir.

Dönemler	Sanayi Binaları ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları m ²
2012 1.Ç.	958.477
2012 2.Ç.	2.133.264

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılının ikinci yarısında İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 12.440 milyon TL'dir. İkinci çeyrek sonunda gerçekleşen toplam piyasa değeri yılın ilk çeyreğindeki artıştan sonra gerilemiş olsa da yılbaşındaki değerin üzerindedir.

Dönemler	GYO Sayısı	Piyasa Değeri	
		Milyon TL	Milyon Dolar
2011 4.Ç.	23	11.522	6.230
2012 1.Ç.	24	13.823	7.765
2012 2.Ç.	24	12.440	6.872

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurumu, İMKB

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

22.12.2011 tarihli özel durum açıklamamızda duyurduğumuz kayıtlı sermaye tavan artırımına ilişkin ana sözleşme tadili ile ilgili olarak;

(1) "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 6'ncı maddede tavan artırımına ilişkin tadil yanında, operasyonel anlamda kolaylıklar sağlaması nedeniyle 1 payın nominal değerinin 1 Kr'tan 1 TL'ye artırılması yönünde tadil yapılmasına,

(2) Henüz kaydedilmemiş hisse senetlerinin varlığı nedeniyle, Geçici Madde 1'in iptal edilmeyerek anılan maddede güncelleme yapılmasına,

yönetim kurulumuzun 09.01.2012 tarihli toplantısında karar verilmiştir. Söz konusu tadiller ile ilgili olarak ortakların herhangi bir hak kaybı söz konusu değildir.

16 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı faaliyet yılı için Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda;

- 2011 yılı yönetim kurulu faaliyet raporu, murakıp raporu, ve bağımsız dış denetim kuruluşu Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'nin denetim raporları okunmuş ve müzakere edilmiştir,
- 2011 yılı bilançosu ve kar/zarar hesabı okunmuş, müzakere edilmiş ve oybirliği ile kabul ve tasdik edilmiştir,
- Geçmiş yıl zararları ve 2011 yılı karı hakkında yönetim kurulu teklifinin görüşülmesi neticesinde; 2011 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 14.644.527 TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 48.617.454.16 TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımı yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir,
- İstifa suretiyle 07.09.2011 tarihinde ayrılan Mehmet Uğurlu'nun yerine ilk genel kurul'a kadar görev yapmak ve mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev süresi ile sınırlı olmak kaydıyla yönetim kurulu üyelerince seçilen Bekir Yüksekdağ'ın yönetim kurulu üyeliği T.T.K.'nın 315. Madde hükmü gereğince oybirliği ile kabul edilmiştir,
- Yönetim kurulu ve denetim kurulu üyeleri ayrı ayrı oybirliği ile ibra edilmiştir. Yönetim Kurulu kendi paylarından doğan oy haklarını ibralarında kullanmamışlardır,
- Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere; Işık Gökkaya, Adnan Başkır, Günay Yavaş, Kamil Engin Yeşil, Derin Orhon, Hasan Fehim Üçışık, Bekir Yüksekdağ'ın seçilmelerine ve bu sürenin sonunda herhangi bir nedenle Genel Kurul'un gecikmesi halinde Genel Kurul toplanıp yeni üyelerinin seçimine kadar mevcut üyelerin görev ve yetkilerinin devamına oybirliği ile karar verilmiştir,
- Şirketin denetim kurulu üyeliklerine, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere; Erkan Demir ve Önder Yüksel'in seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının görüşülmesi ile Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.600,00 TL, denetim kurulu üyeliklerine bu görevleri için yıllık Brüt 3.200,00TL TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir,
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile bağımsız dış denetim için seçilen Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiştir,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- Şirket Ana Sözleşmesinin 6.(Sermaye ve Hisse Senetleri), 7.1 (Yönetim Kurulu Üyeleri), 7.2 (Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığı), 7.3 (Görev Süresi), 7.4 (Yönetim Kurulu Toplantıları), 7.5 (Özellik Arz Eden Kararlar), 8.3 (Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı) maddelerinin ve Geçici Madde 1'in tadilinin görüşülmesi neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.03.2012 ve 2353 sayılı izin yazısı ve Sanayi Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü'nün 07.03.2012 tarih ve 1699 sayılı izin yazısı doğrultusunda maddelerin değiştirilmelerine oybirliği ile karar verilmiştir,
- Şirket bağış ve yardımlara ilişkin politikanın görüşülerek onaylanmasına, 2011 yılı içerisinde yapılan toplam 5.000TL'lik Kızılay'a yapılan bağış hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur,

16 Mart 2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında,

- Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Kamil Engin Yeşil, Başkan Vekilliği'ne Adnan Başkır ve üyeliklere ise Işık Gökçaya, Hasan Fehim Üçışık, Bekir Yüksekdağ ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri VI No.11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği olarak Günay Yavaş ve Derin Orhon'un bağımsız üye sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,
 - Şirket Genel Müdürlüğüne Işık Gökçaya'nın; Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına Arda Tugay'ın; Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına Mesut Huriel'in tayin edilmesine,
 - Şirketi temsil ve ilzamin Işık GÖKKAYA'nın münferit ve müstakil imzası ile olmasına,
 - Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri:X, No:16) 28/A maddesine göre oluşturulan denetimden sorumlu komitede; Derin Orhon'un komite başkanı ve Hasan Fehim Üçışık'ın da üye olarak görev yapmalarına,
 - Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan kurumsal yönetim komitesine; Günay Yavaş'ın komite başkanı, Adnan Başkır'ın üye olarak seçilmesine,
- karar verilmiştir.

16.03.2012 tarihli Genel Kurul'da 400 milyon TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanımızın 1 milyar TL'ye yükseltilmesi onaylanmıştır. 22.03.2012 tarihinde tescil edilen kayıtlı sermaye tavanımız 28.03.2012 tarihli ve 8036 sayılı Türkiye sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 18.04.2011 tarihinde 8,56 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 8,66 olarak güncellenmiştir. SAHA bu derecelendirme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Temmuz 2003 tarihinde yayınladığı ve daha sonra Şubat 2005 tarihinde revize ettiği "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alan eski metodolojisini kullanmıştır. 30.12.2011 tarihinde yayınlanan ve yürürlüğe giren yeni "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alan metodoloji 30.06.2012 tarihinde yürürlüğe girecek ve tüm şirketler yeni metodoloji ile notlanacaktır. Ayrıca, SAHA'nın 24 Ocak 2012 tarihinde yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1. Grup içinde yer almaktadır.

26.06.2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket denetçilerimizden Erkan Demir'in istifasının diğer denetçi Önder Yüksel tarafından kabul edilerek yerine Saffet Esen'in atandığı bildirildiğinden, yeni denetçinin atanması hususunun tescil ve ilan edilmesine karar verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

29.06.2012 tarihi itibari ile Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (Turkrating) Şirketimizin uzun vadeli ulusal kredi notunu BBB, ve kısa vadeli ulusal kredi notunu ise A2 olarak açıklamıştır. Turkrating tarafından verilen uzun ve kısa vadeli kredi derecelendirme notları Şirketimizin "Yatırım Yapılabilir" seviyede olduğunu göstermektedir. Ayrıca, YGYO'nun yönetim gücü, yönetim stratejileri ve önümüzdeki yıllarda mali yapısının güçlenmesine yönelik beklentileri yansıtmaktadır.

17.09.2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket Portföyüne dahil edilmek amacıyla Denetim Komitesi ve Proje ekibi tarafından incelenerek Yönetim Kurulumuza sunulan Sakarya-Arifiye'de yer alan 81.900,16 m² yüzölçümlü 4 adet parselin 7.850.000TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

19.09.2012 tarihinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Donbay Kuyusu Mevkii'de yer alan 2 parsel arsa, 2 parsel tarla olmak üzere toplam 4 adet parselin satın alınma işlemi tamamlanmış, tapu devri yapılmıştır. Alım bedelinin; ortaklık ödenmiş sermayesine oranı %3.338, ortaklığın kamuya açıklanan son mali tablosundaki aktif toplamına oranı %0.73, ortaklığın kamuya açıklanan son mali tablosundaki maddi duran varlıkların net değerine oranı %1003'tür. Arsa, proje geliştirmeye elverişli olduğundan portföyümüze dahil edilmiştir.

26.09.2012 tarihinde tahvil ihracına ilişkin Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi gündemi ile Olağanüstü Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına ilişkin duyuru yapılmıştır. 05.11.2012 tarihinde saat 11.00'de "Büyükdere Cd. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 Levent/İstanbul" adresinde gerçekleştirilecektir.

Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Gündemi:

- 1- Açılış, Divan teşekkülü ve toplantı tutanağının imzalanması hususunda Divana yetki verilmesi,
- 2- Şirketimizin 1 yıl içinde azami 100 milyon TL'na kadar nominal değerli her türlü tahvil, bono veya mevzuatta kabul edilecek diğer borçlanma araçlarının ihracının bir veya birden fazla tertipler halinde, halka arz veya tahsisli satış yoluyla gerçekleştirilmesi, bu ihraca ilişkin vade, kupon ödemesi dönemi, faiz oranı, dağıtım esasları ve yatırımcı gruplarına tahsisatların belirlenmesi, satışların tamamlanması ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmesi de dahil olmak üzere gerekli bütün işlemlerin yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesinin görüşülerek kabulünün oya sunulması,
- 3- Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi,
- 4- Dilekler ve Kapanış.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 EYLÜL 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
VARLIKLAR	30.09.2012	31.12.2011
Dönen Varlıklar	865.286.918	861.628.717
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.925.878	5.989.862
Ticari Alacaklar	140.768.966	221.432.792
Diğer Alacaklar	4.182.683	2.778.574
Stoklar	536.531.508	388.853.597
Diğer Dönen Varlıklar	179.877.883	242.573.892
(Ara Toplam)	865.286.918	861.628.717
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
Duran Varlıklar	245.002.951	188.040.365
Ticari Alacaklar	219.656.648	168.046.168
Diğer Alacaklar	112.284	112.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.933.066	16.840.660
Maddi Duran Varlıklar	1.102.075	2.891.271
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	198.878	149.982
TOPLAM VARLIKLAR	1.110.289.869	1.049.669.082

"Nakit ve Nakit Benzerleri", kasadaki nakit, bankalardaki vadeli / vadesiz mevduat tutarları, vadeli bloke hesap ve diğer hazır değerler içermektedir. "Ticari Alacaklar", müşterilerden alacaklar ve alacak senetlerinden oluşmaktadır. "Diğer Alacaklar" vergi dairesinden iade talep edilen KDV ve diğer çeşitli alacaklardır. "Stoklar" hesabında, Innovia Projesi 1. Etap'taki daireler, 2. Etap 1. Faz'daki daireler ve ticari üniteler, 2. Etap 2. Faz'da ve 3. Etap'ta inşaatı devam eden daire ve ticari ünite maliyetleri, Innovia 4. ve 5. Etap'ın arsa ve inşaat maliyet ve Kocaeli İli, Körfez İlçesi'nde bulunan 13 adet parsel arazi bedeli bulunmaktadır. "Diğer Dönen Varlıklar" tutarı, peşin ödenen giderler, verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, verilen iş avanslarıdır. "Uzun Vadeli Diğer Alacaklar" hesabı verilen depozito ve teminatlardır. "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabında Tekirdağ, Barbaros'taki arsa, Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezindeki bağımsız bölümler, Innovia 1. Etap'taki kreş binası, Arifiye'deki 4 adet parsel, kiraya verilen konut ve ticari alanlar tutulmaktadır. "Maddi Duran Varlıklar", taşınmazlar, döşeme ve demirbaşlar ile ofis özel maliyetlerinden oluşmaktadır. "Maddi Olmayan Duran Varlıklar", haklardan müteşekkildir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
KAYNAKLAR	30.09.2012	31.12.2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler	646.782.612	848.402.923
Finansal Borçlar	103.583.496	115.786.452
Ticari Borçlar	11.167.914	29.650.413
Diğer Borçlar	457.861.828	640.476.820
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	74.169.374	62.489.238
(Ara Toplam)	646.782.612	848.402.923
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	272.340.436	120.804
Diğer Borçlar	272.175.138	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	165.298	120.804
ÖZKAYNAKLAR	191.166.821	201.145.355
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	191.166.821	201.145.355
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(33.972.927)	(48.617.454)
Net Dönem Karı / Zararı	(9.978.534)	14.644.527
Azınlık Payları	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	1.110.289.869	1.049.669.082

Şirketin finansal borcu, kullanılan kısa vadeli TL, Dolar ve Euro kredilerden oluşmaktadır. “*Ticari Borçlar*”, satıcılara borçlar ve borç senetlerinden kaynaklanan tutarlardır. “*Diğer Borçlar*” hesabı, inşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, alınan depozito ve teminatlar, ortaklara borçlar, ertelenmiş gelir ve diğer çeşitli borçlardan oluşmaktadır. “*Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler*” hesabı, sosyal güvenlik ve vergi borçları ile 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 33.972.927 TL Şirketin 2011 yılı ve öncesine ait olan geçmiş yıl zararlarıdır. Bilançonun Özkaynaklar grubu altında takip edilmiştir.

Şirket, 16 Mart 2012 tarihinde yaptığı Olağan Genel Kurul toplantısında; 2011 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 14.644.527 TL kar’ın, mevzuat kapsamında dağıtılabilir net kara ulaşabilmek adına öncelikle 48.617.454.16 TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımını yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir. 30.09.2012 dönem sonu itibari ile şirket 9.978.534-TL dönem net zararı açıklamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2012 VE 30 EYLÜL 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	01.01.12 – 30.09.12	01.01.11 – 30.09.11
Satış Gelirleri	5.317.059	240.318.314
Satışların Maliyeti (-)	(4.531.273)	(210.835.964)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)	785.786	29.482.350
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar/(Zarar)	0	0
BRÜT KAR / (ZARAR)	785.786	29.482.350
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.925.773)	(3.707.895)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(8.734.890)	(7.939.878)
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.735.806	665.760
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(786.304)	(346.093)
FAALİYET KARI / (ZARARI)	(9.925.375)	18.154.244
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	1.109.122	4.814.934
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(1.162.281)	(5.387.272)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(9.978.534)	17.581.906
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(9.978.534)	17.581.906
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(9.978.534)	17.581.906
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(9.978.534)	17.581.906
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(9.978.534)	17.581.906
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(9.978.534)	17.581.906
Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,0424)	0,0007
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Kayıp) (TL)	(0,0424)	0,0007
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,0424)	0,0007
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)(TL)	(0,0424)	0,0007

“Satış Gelirleri”, konut satışlarından, kira gelirlerinden ve diğer gelirlere oluşmaktadır. Gelir tablosundaki “Finansal Gelirler”, kambiyo karları ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır. “Finansal Giderler”, kambiyo zararları, kredi faizleri, faiz gideri, vade farkı ve teminat mektubu komisyonudur. Şirket, 2. Etap 2. Faz 1.018 adet daire teslimini Kasım 2012 tarihi itibarı ile

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

gerçekleştireceğinden dolayı teslimat nedeni ile kesilecek faturalar ve ciro yıl sonu verilerine yansıtacaktır.

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

FİNANSAL ANALİZ

RASYOLAR	Formül	Oran
LİKİDİTE RASYOLARI		
Cari Oran	Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar	1,34
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar	0,23
BORÇLANMA RASYOLARI		
Kaldıraç Oranı	Toplam Borçlar / Aktif Toplamı	0,83
Finansal Borçlanma Oranı	Toplam Finansal Borçlar / Öz Sermaye	0,54

30.09.2012 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 1,34’dür, bir başka deyişle, kısa vadeli varlıkları kısa vadeli borçlarını karşılamaktadır. Finansal yapı olarak işletme borçlarının aktif toplamına oranı 0,83’dür.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****BÖLÜM E: PORTFÖY HAKKINDA BİLGİLER**

30.09.2012 itibariyle Şirket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Varlıklar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros'ta Arsa	Tekirdağ'da Barbaros Beldesi, Hürriyet Mah., Ferhat Turan Sok. Tavanlı Çeşme Mevkii, G18b10d2d Pafta, 201 Ada, 1 nolu, 8103 ve 8104 nolu 3 parselde konumlu toplam 8.166 m ² alanlı arsa	01.10.11	950.000
Kocaeli Körfez'de Arsa	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 120.238 m ² alanlı 13 adet parselden oluşan 68.058,75 m ² inşaat alanlı arsa	15.09.11	10.450.000
Sakarya Arifiye'de Arsa	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 4 parselde konumlu toplam 81.900,16 m ² alanlı arsa	31.07.12	13.680.000
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi'nde İşyerleri	İstanbul Büyükçekmece'de E-5 Karayolu, Güzelce Mevkii'ndeki Güzelşehir Alışveriş Merkezi içindeki 4.852 m ² 'lik alana sahip 12 adet işyeri	03.10.11	6.570.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2949 Ada, 7 nolu parsel) adresindeki 1.073 adet dairelik Innovia Projesi, 1. Etap'ta 56 adet daire	03.10.11	12.915.000
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah. Hürriyet Cad. (2949 Ada, 8 nolu parsel) adresindeki Innovia Projesi, 1. Etap'ta kreş binasında %70 pay	03.10.11	1.835.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2949 Ada, 7 nolu parsel) adresindeki Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet ticari ünite	03.10.11	2.020.000
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Daireler	İstanbul / Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2947 Ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 nolu parseller) adresindeki 2.664 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da kalan 53 adet daire	03.10.11	6.315.700
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Ticari Alanlar	İstanbul / Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2947 Ada, 48, 50, 51, 52 nolu parseller) adresindeki Innovia Projesi 2. Etap 1. Fazda 41 bağımsız bölümlü çarşıdan kalan 3 adet ticari ünite	03.10.11	3.735.000
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Daireler	İstanbul / Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2947 Ada, 48, 50, 51, 52, 54 nolu parseller) adresindeki Innovia Projesi 2. Etapın 2. Fazındaki 1.018 daireden kalan 101 adet daire	03.10.11	10.856.550
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Ticari Alanlar	İstanbul / Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2947 Ada, 49 ve 54 nolu parsel) adresindeki Innovia Projesi 2. Etap'ta 226 adet ticari üniteden kalan 178 adet ünite	03.10.11	61.290.000
Innovia Projesi 3. Etap Daireler	İstanbul Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Nazım Hikmet bulvarı. (2945 Ada, 35 nolu parsel) adresinde geliştirilmekte olan 3.293 dairelik Innovia Projesi 3. Etap'ta kalan 142 adet daire	01.10.11	12.552.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Varlıklar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Innovia Projesi 3. Etap Ticari Üniteler	İstanbul Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Nazım Hikmet bulvarı. (2945 Ada, 35 nolu parsel) adresinde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etap'ta 75 ticari ünite	03.10.11	41.695.000
Innovia Projesi 4 ve 5. Etap	İstanbul Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Nazım Hikmet bulvarı. (2945 Ada, 36 nolu parsel) adresinde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 4 ve 5. Etap Arsa Değeri	03.10.11	203.155.000

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER VE EKSPERTİZ RAPORLARININ ÖZETİ

Tekirdağ Barbaros'ta 3 Adet Parsel

Tekirdağ / Barbaros'ta konumlanan arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek amacıyla 2004 yılında portföye dahil edilmiştir. Trakya her geçen gün İstanbul'a yakınlaşmakta ve Balkanlar'da yaşayan Türkler bölgede konut talebini arttırmaktadır. Barbaros'ta yapımı devam eden Asyaport Limanı'nın da bölge gelişimine ivme kazandırması beklenmektedir.

Tekirdağ'daki 12.000 m²'lik arsa imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m² yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. Arsalardan 201 ada 1 parseldeki 4.057,40 m², 8103 parseldeki 624,71 m² ve 8104 parseldeki 3.482,94 m² alana sahiptir. 3 parselin toplam arsa alanı 8.166,05 m²'dir.

Arsalar, Barbaros D-110 bağlantı yoluna 100 mt., Tekirdağ-Kumbağ karayoluna 300 mt., Denize 600 mt., Barbaros İlköğretim Okuluna 1.200 mt., Barbaros Belediyesi'ne 1.500 mt. mesafededir. Ulaşımı kolaydır. Çevresinin alt yapısı tamamlanmıştır.



Bölge orta ve orta-üst gelir grubuna hitap etmekte olup yaz aylarında nüfusu artmaktadır. Panoramik deniz manzarasına sahip olan arsalar, planlı olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Çevredeki düzgün yapılaşma ile cazip bir konut alanıdır. Asyaport Limanı hayata geçirildikten sonra arsa üzerinde villa projesi geliştirilmesi düşünülmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3 adet parselin, SPK hükümlerince GYO portföyünde arsa olarak yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ekspertiz raporunda günümüz ekonomik koşullarındaki değerleri toplamı için, KDV Hariç 950.000.-TL kıymet takdir edilmiştir.

Kocaeli Körfez’de 13 Adet Parsel

Körfez ilçesi, İzmit Körfezi’nin kuzeyinde, doğuda Derince ve batıda ise Dilovası ilçeleri ile sınırlı bir yerleşim merkezidir. 1999 Depremi sonrası bölgenin konut kullanımının artması yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Taşınmazların yakın çevresinde orta seviye gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar ile villa siteleri ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır. Taşınmazların Belen Köyü’ne uzaklığı 3,5 km., E-5 (D-100) Karayolu Körfez Kavşağı’na uzaklığı 10 km. ve Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı’na uzaklığı 15 km.’dir. Parseller halihazırda kısmen tarım arazisi olarak kullanılmakta olup büyük bir kısmı ham arazidir. Parsellerin büyük bir kısmı Marmara Denizi manzarasına sahiptir.



Proje villa sitesi olarak planlanmaktadır. Planlanan villaların tek tip olmasına karar verilmiştir. Her bir villa zemin ve normal ya da çatı katı olmak üzere 2 katlı ve yaklaşık 150 m² kullanım alanına sahip olacaktır. Site bünyesinde sosyal alanlar önemli bir husus olarak ele alınacak ve asgari aşağıda sayılan özelliklerde sosyal donatılara sahip olacaktır;

- Açık yüzme havuzları,
- Seyir ve güneşlenme terasları,
- Koru alanı,
- Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
- Fitness center,
- Açık ve kapalı spor alanları,
- Tenis kortu,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

- Basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları,
- Bowling salonu,
- Sauna ve Türk hamamı,
- Sosyal bina ve ticari üniteler,
- Açık ve kapalı otopark alanları,
- 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi

Projenin inşasına 2012 yılı ikinci çeyreğinde başlanmıştır. Öngörülen inşaat süresi 24 ay civarındadır. 203 adet villa ve 206 adet apart konut yapılması planlanmakta olup villaların toplam inşaat alanı yaklaşık olarak 35.000 m²'dir. Emsale dahil inşaat alanı 68.058 m²'dir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 120.238 m² alanlı 13 adet parselin 15.09.2011 tarihli ekspertiz raporunda günümüz ekonomik koşullarındaki değerleri toplamı için, KDV Hariç 10.450.000.-TL kıymet takdir edilmiştir.

Sakarya Arifiye'de 4 adet parsel

Sakarya/Arifiye'de yer alan 4 parselin tapu devri yapılarak, 19.09.2012 tarihinde portföyümüze dahil edilmiştir. Konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında konut amaçlı kullanılmasının en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Bölgedeki önemli sanayi kuruluşları çok büyük istihdam ve sosyal ve ekonomik yönden kalkınma sağlamaktadır. Atatürk Caddesi'ne 150 m., D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2.5 km mesafededir. Ulaşım imkânlarının çokluğu ve Adapazarı'na yakınlığı nedeniyle iş imkânlarının artması sonucu Arifiye hızla göç almaya başlamıştır. Büyük sanayi kuruluşlarına yan sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli sanayi tesisleri de bölge ve ülke ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır. Yer aldıkları bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır. Tamamlanmış altyapı, şehir manzarasına sahip olmaları, merkezi konumları, bölgenin konut alanı olarak planlanmış olması, toplam yüzölçümü büyüklüğünün çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine uygun olması parsellerin değerini arttıran olumlu etkenler



Taşınmazların yakın çevresinde orta ve üzeri gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan 2 – 4 katlı ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş siteler ve alt-orta gelir gruplarınca mesken olarak kullanılan müstakil yapılar ile araziler yer almaktadır. Bir proje geliştirilmesine uygun olması parsellerin değerini arttıran olumlu etkenler arasındadır.

Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 81.900,16 m² alanlı 4 parselin 31.07.2012 tarihli ekspertiz raporunda günümüz ekonomik koşullarındaki değerleri toplamı için, KDV Hariç 13.680.000.-TL kıymet takdir edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Büyükçekmece/İstanbul'da Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi'nde 12 Adet İşyeri

Güzelşehir Projesi, İstanbul'un batı Marmara şeridinde, Büyükçekmece İlçesi'nde, Kumburgaz ile Mimarsinan arasında, Güzelce mevkiinde yer almaktadır. Deniz kıyısından yaklaşık 500 metre uzaklıkta olan 555.000 m² alana sahip arsa üzerinde inşa edilmekte olan panoramik deniz manzaralı projede değişik büyüklük ve mimarilerde 843 adet "town-house" ve alışveriş merkezi bulunmaktadır.



Güzelşehir Projesi, teknolojinin tüm gereksinimlerini karşılayacak her türlü sosyal imkâna sahip modern bir şehir görünümünde geliştirilmektedir. 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.

Güzelşehir Projesi dahilindeki alışveriş merkezi toplam 7.392,95 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (iskân ruhsatı) mevcuttur.



AVM, gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cepheli olması nedenleriyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir. Site dışında ve fakat site girişinin yanında konumlu olan taşınmaz, TEM Otoyolu Kumburgaz gişeleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.

Güzelşehir AVM'de Yeşil GYO'nun portföyünde yer alan 12 adet bağımsız bölümün toplam alanı 4.851,96 m² olup değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.570.000TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul Esenyurt'ta 4 Etapta Oluşan İnnovia Projesi

İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt Beylikdüzü'nde, şehir merkezine 25 km, havaalanına ise 15 km uzaklıktaki konumu ve geniş sosyal olanakları ile İnnovia Projesi, standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. Kentsel rantın hızlı bir şekilde arttığı, modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmekte olan bir bölgede yer almasının yanı sıra, konumu, ulaşım rahatlığı, tamamlanmış alt yapısı, sosyal ve sportif tesisleriyle alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilmesi ve bölgenin ticari potansiyeli projenin 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 4 etap olarak gerçekleştirilmekte olan proje tamamlandığında bünyesinde yaklaşık 14.000 adet konut ve ticari ünite bulunacaktır. Bloklar temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizaynedilmiş olup nitelikli mimari tasarıma sahiptir. Ayrıca, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerindedir.

Projenin yakın çevresinde mesken olarak kullanılan 10 – 12 katlı konut blokları bulunmaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst-orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir: E-5 (D100) Karayolu'na 500 mt., Avcılar' 6,5 km., Büyükçekmece'ye 7 km., Atatürk Havalimanı'na 17 km.

İnnovia toplu konut projesinin 1.073 konut ve ticari alanlardan oluşan 1. Etapı tamamlanmış ve daire sahiplerine 2009 yılında teslim edilmiştir. 2009 yılında satışa sunulan 2. Etap 1. Faz, 2.664 konuttan ve 41 ticari alanlardan oluşmaktadır. Konut teslimleri 2011 üçüncü çeyrekte tamamlanmıştır. 2. Etap 2. Faz 1.018 daire ve 226 ticari alandan oluşmakta olup, Kasım 2012 itibari ile teslim edilmeye başlanacaktır. Satışına Ocak 2010'da başlanan 3. Etap, 3.293 konut ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Daire teslimlerine en geç Haziran 2013'de başlanması planlanmaktadır. Proje çalışmaları tamamlanan,



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

hafriyatı ve kazı çalışmaları devam eden 4 Etap'ta ise yaklaşık 4.750 konut ve ticari alanlardan meydana gelmektedir.

Innovia Projesi'nde etaplara ait toplam daire sayısı, Yeşil GYO'ya ait olanlar ile stoktaki dairelerin adetleri tabloda listelenmiştir.

	Proje Toplamları	Yeşil GYO'ya Ait Daireler	Stokta Kalan Daireler
4. Etap Daireler	4.750	4.200	2.116
3. Etap Daireler	3.293	2.894	142
2. Etap Daireler	3.682	3.032	154
1. Etap Daireler	1.073	890	56



Hali hazırda;

- 1. Etapın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Fazda yaşam başlamış olup 2. Fazda Kasım 2012 döneminden itibaren daire teslim işlemleri ile beraber yaşam başlayacaktır.
- Toplam 10 bloktan oluşan 3. Etapta yaklaşık 3 ay süren mücbir sebepler nedeni ile site alt yapısı ve site içi yolların tamamlanamamış olmasından dolayı teslim aşamasına gelen blokların teslimi en geç Haziran 2013'e ertelenmiştir.
- 4. Etapın zemin etüdü ve sondajı yapılmış, mimari statik ve kazık projeleri hazırlanmıştır. Hafriyat ve kazı çalışması devam etmektedir.

İstanbul Esenyurt'ta Innovia Projesi, 1. Etap'ta 56 Adet Daire

Innovia Projesi 1. Etap, 58.240,13 m² yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Toplam inşaat alanı 227.195,18 m²'dir. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1.073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Tüm bloklar A ve B olmak üzere iki girişlidir. İnşaatına Ağustos 2007 tarihinde başlanan ve tüm inşai faaliyetleri tamamlanan Innovia 1'de yaşam başlamıştır.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

Yeşil GYO, 11 Aralık 2007 tarihinde Innovia 1.etapta 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 Yeşil 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. 30.09.2012 itibariyle portföyümüzde 1. Etaptan 56 adet daire kalmıştır.

Innovia Projesi 1. Etap bünyesindeki 56 adet daire için günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için KDV Hariç 12.915.000.-TL takdir edilmiştir. Daireler, SPK Mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

İstanbul Esenyurt'ta Innovia Projesi, 1. Etap'ta Kreş Binasında %70 Pay

Innovia Projesi 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan kreş binası 3 katlıdır. Bodrum kat, 395 m², Zemin kat, 380 m², Normal kat, 380 m² olmak üzere toplam alan 1.155 m²'dir. Innovia projesi 1. Etabı sınırları içerisinde ve site ana girişinin sağında yer almaktadır. 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 Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi 1. Etapta konumlu olan kreş binasındaki %70'lik hisse portföyümüze dahil edilmiştir.

Kreş binasının %70'inin toplam değeri için KDV Hariç 1.835.000.-TL değer takdir edilmiştir. Aylık kira değeri için ise KDV Hariç 8.300.-TL kıymet takdir edilmiştir. Kreş binasının Yeşil GYO mülkiyetindeki %70'lik kısmı, SPK hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilir niteliktedir.

İstanbul Esenyurt'ta Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 Adet Ticari Ünite

Innovia Projesi 1. Etap bünyesinde muhtelif yerlerde konumlu 6 adet işyeri Yeşil GYO portföyünde bulunmaktadır. Toplam 771 m² alana sahip ticari ünitelerin kira getirisi elde etmek amacıyla portföyde tutulması planlanmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1 nolu işyeri, satış ofisi/AVM bloğunun yanında konumludur. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiş olan taşınmaz, mutfak, dans pisti ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Hali hazırda sitenin "Living Room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. 596 m² teras kullanımına sahip taşınmaz, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir.

2 nolu işyeri, satış ofisi/AVM bloğunun ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. 314 m² teras kullanımına sahiptir.



3 nolu işyeri, satış ofisi/AVM'nin havuza açılan kapısının önünde ve küçük havuzun yanında konumlu olan taşınmaz açık teras olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık brüt 201 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

4 nolu işyeri, fitness salonunun üzerinde ve 1 nolu işyerinin önünde konumludur. Taşınmaz açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. 314 m² teras kullanımına sahiptir.

5 nolu işyeri, yaklaşık brüt 50 m² kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiştir. Halihazırda site orta bahçesinin kuzey tarafında ve 4A-4B Blokların önünde konumludur. 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 olmak üzere 2 katlıdır. Konu taşınmaz binanın zemin katında ve yaklaşık brüt 226 m² kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiştir. Bina, 5A ve 5B Blokların önünde konumludur. Taşınmazın 358 m² alanlı olan terası halihazırda basketbol sahası olarak kullanılmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

6 adet işyerinin toplam değeri için KDV Hariç 2.020.000.-TL değer takdir edilmiştir. Aylık kira değeri için ise KDV Hariç 8.885.-TL kıymet takdir edilmiştir. Söz konusu ticari 6 ünite, SPK hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

İstanbul Esenyurt'ta 3.682 adet dairelik İnnovia Projesi 2. Etapta kalan 154 adet daire

Innovia 2 bünyesinde %75 yeşil alan, göletler, şelaleler, geniş sosyal ve spor olanakları, açık-kapalı yüzme havuzları, fitness ve sauna, tenis, basket ve voleybol sahaları, çocuk oyun ve park alanları yer almaktadır. 24 saat güvenlik, her yere kolayca ulaşılabilen konumu ve ayrıcalıkları ile yaşam standartlarını yükselten Innovia 2'de her ihtiyacı sağlayabilecek alışveriş merkezi, site içinde kolay ulaşımı sağlayan minimobil aracı ile de keyifli bir yaşam sunmaktadır. Rezidans hizmeti veren özel konuma sahip dairelerin sahip olduğu teknolojik yenilikler ve geniş sosyal olanakları ayrıcalıklı bir dünyanın kapılarını açmaktadır.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan İnnovia Projesi 2. Etap portföyümüze dahil edilmiştir.



Toplam 114.030,45m² alana sahip 2947 Ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 parsellerde yer alan Innovia 2. Etap Projesi'nin toplam inşaat alanı 522.167,56 m²'dir. 49 Parsel hariç diğer parsellerde kat irtifakı kurulmuştur. Proje, 19 adet konut bloğunda, 1.fazda 8 değişik, ikinci fazda 11 değişik mimari plana sahip toplam 3.682 adet daire, sosyal tesis, 226 adet işyerinden oluşan AVM ve ofis binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan 41 adet işyerinden müteşekkildir. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Projenin 2.664 adet daireden oluşan 2. Etap 1. Faz'ı 2011 yılının son çeyreğinde teslim edilmiştir. Kat mülkiyeti çalışmaları devam etmektedir. 2. Etap 2. Faz ise A-1, A-2, E-3 ve E-4 ve D Bloklardaki toplam 1.018 adet daire ve AVM/Ofis bloğundan oluşmaktadır. 2. Etap 2. Fazın teslimine Kasım 2012'de başlanması planlanmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2. Etap 1. Fazdaki kalan 53 adet dairenin toplam ekspertiz değeri KDV Hariç 6.315.700.-TL,
2. Etap 2. Fazdaki kalan 101 dairenin toplam ekspertiz değeri KDV Hariç 10.856.550.-TL olarak takdir edilmiştir.

İstanbul Esenyurt'ta İnnovia Projesi, 2. Etap 2.Fazda 226 adet ticari üniteden kalan 178 ünite

İnnovia Projesi 2. Etapın 2. Fazında 54 ve 49 no'lu parsellerde ticari alanlar bulunmaktadır. 54 parselde hali hazırda inşaatı devam eden AVM bünyesindeki 34 adet mağaza, ofis bloğu bünyesindeki 183 adet ofis/işyeri ve S Bloкта 1 adet sosyal tesis/SPA merkezi olmak üzere toplam 41.377,30 m² kullanım alanlı 218 adet ticari ünite bulunmaktadır. Söz konusu yapılar için kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

49 parselde inşaatı devam eden G çarşıda ise toplamda 930,40 m² alana sahip 8 adet işyeri bulunmaktadır. Bu alanda kat irtifakı çalışmaları devam etmektedir.

54 ve 49 no.lu parsellerde toplamda 423.047,70 m² alanlı 226 işyeri/ofis bulunmaktadır.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan İnnovia Projesi 2. Etapta konumlu olan ticari üniteler portföyümüze dahil edilmiştir.



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. Bloкта toplam 11.221,98 m² kullanım alanlı 34 adet mağaza bulunmaktadır. AVM bloğunun yer aldığı parsel bünyesinde, A1, A2 ve D, konut bloklarına bitişik olarak inşa edilmektedir.

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmıştır. Mimari plana göre B.Bloкта toplam 26.182,34 m² kullanım alanlı 183 adet ofis/işyeri bulunmaktadır. Çatı katı restoran olarak dizayn edilmiştir.

Sosyal Tesis/SPA merkezi, A1 ve A2 Blokların 2. ve 1. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3.972,98 m² kullanım alanına sahip olacak olan tesis bünyesinde, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

G Çarşı'nın bulunduğu parsel bünyesinde ise inşaatlar kaba seviyede devam etmektedir ve söz konusu parselde kat irtifakı henüz kurulmamıştır. G Çarşı tek katlı olarak inşa edilecek olup çarşı bünyesinde 7 adet işyeri bulunacak, bir adet bağımsız bölüm ise parsel bünyesinde yer alacak olan açık yüzme havuzunun yanında yeracaktır.

2. Etaptaki kalan 151 adet ofis, 27 adet mağaza ile 1 adet sosyal tesisten oluşan toplam 35.749 m² kullanım alanlı 178 adet ticari ünitenin ekspertiz değeri KDV Hariç 61.290.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Ticari üniteler, SPK Mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

İstanbul Esenyurt'ta İnnovia Projesi, 2. Etap 1. Fazda 41 bağımsız bölümlü çarşıdan kalan 3 ünite

Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında toplam 41 adet ticari ünite (dükkan, depo vs.) bulunmaktadır. 48, 50, 51, 52 no.lu parseller üzerinde kat irtifakı kurulmuştur. Kalan ticari ünitelerin yer aldıkları parsel no.ları ve bloklar alanları ile birlikte tabloda verilmiştir.

Sıra No	Parsel No	Blok No	Kalan Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kullanım Alanı (m ²)
1	51	C Çarşı	1	786,80
2	52	D Çarşı	1	546,63
3	52	F Çarşı	1	398,75
TOPLAM			3	1.732,18

C Çarşı Bloğu C4 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer alan tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü çarşıdır. 786,80 m² kullanım alanına sahiptir.

D ve F Çarşılar tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. Çarşı bloklarının kaba inşaatları tamamlanmış olup ince imalatlarına devam edilmektedir. D Çarşı Bloğu C3 Bloğun ön cephesinde, F çarşı Bloğu ise C3 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer almaktadır.

2. Etap toplam 1.Fazda toplam 41 ticari üniteden kalan 3 adet ticari ünitenin toplam ekspertiz piyasa değeri KDV hariç 3.735.000 TL'dir. Ticari üniteler, SPK Mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

İstanbul Esenyurt'ta 3.293 Dairelik İnnovia Projesi, 3. Etap'ta kalan 142 adet daire

Innovia 3. Etap konumu, etkileyici çevre düzeni ve farklı açık hava olanaklarıyla benzersiz bir yaşam sunmaktadır. 2945 ada 35 no'lu parselde, 68.563,18 m² alan üzerinde inşa edilen proje kapsamında 10 adet konut bloğunda 14 ayrı tipte toplam 3.293 daire bulunmaktadır. 3. Etapın toplam inşaat alanı 373.657,67m²'dir. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Proje tamamlandığında bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunacaktır. Proje bünyesindeki A ve H blokların etrafında; A çarşısı, H Çarşısı ve K Çarşısı olarak adlandırılan toplamda 8.697,37 m² alana sahip 3 çarşıda 75 adet işyeri bulunmaktadır. İşyerlerinin biri dersane olarak dizayn edilmiştir. Söz konusu yapılar için kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.



3. Etaptaki kalan 142 dairenin toplam ekspertiz değeri KDV Hariç 12.552.000.-TL, etap kapsamındaki 75 ticari ünitenin tamamlandığı zamanki piyasa değeri olarak KDV Hariç 41.695.000.TL değer takdir edilmiştir. Innovia Projesi 3. Etap'taki konut ve ticari üniteler, SPK Mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

İstanbul Esenyurt'ta Innovia Projesi, 4. Etap

2945 ada, 34 parselin arsa alanı 15.196,96 m² olup, bunun 13.457,42 m²'si Yeşil GYO mülkiyetindedir. 2945 ada, 36 parselin alanı 117.487,75 m² olup bunun 99.406,33 m²'si Yeşil mülkiyetindedir. 36 parsel üzerinde Innovia 4. Etap projesi geliştirilmiştir. 34 parsel henüz projelendirilmemiştir.

Diğer etaplarla aynı özelliklere sahip fakat diğer etaplardan öğrenilen tecrübeler ve müşterilerden gelen geri dönüşümler doğrultusunda geliştirilmiş, çok daha iyi özelliklere sahip olan Innovia 4'te açık kapalı spor alanları, yürüyüş, koşu parkurları, basketbol, voleybol, tenis kortları, yüzme havuzları yer almaktadır. Ayrıca, Innovia Parti Evi, cafeleri ve restoranları gibi seçkin mekânları ile de yaşama ayrı bir keyif katacak bir projedir. 18 adet konut bloğunda 15 ayrı tipte toplam 4.750 konuttan oluşan Innovia Projesi 4. Etapın satışları devam etmektedir



İnnovia 4. etabın inşa edilmesinin planlandığı proje alanında şantiye ofisleri, malzeme deposu, ve beton santrali kurulmuştur. Mimari, statik ve kazık projeleri hazırlanmış, hafriyat ve kazık çalışmaları devam etmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Innovia Projesi 4. Etap'ın arsa değeri KDV hariç 203.155.000 TL olarak belirlenmiştir. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince, taşınmazlardan 34 no'lu parsel arsa, 36 no'lu parsel ise proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLER İLE İLGİLİ AYRINTILI BİLGİLER

Innovia Projesi 1. Etap dairelerinden 34 adedi kiraya verilmiştir. Söz konusu ünitelerin 2012 yılı üçüncü çeyreğini kapsayan 3 aylık toplam kira geliri 69.322,00-TL+KDV'dir.

Innovia Projesi 1. Etap kreş binasından 2012 yılı üçüncü çeyrek döneminde 26.722,00-TL+KDV gelir elde edilmiştir.

Innovia'da alt kiralama yoluyla elde edilen gelir 2012 yılı üçüncü çeyrek dönem için toplam 82.876,00-TL+KDV'dir.

Innovia 1 projesindeki kiraya verilen ticari ünitelerden 2012 yılı üçüncü çeyrekte toplam 13.350,00-TL+KDV gelir elde edilmiştir.

Innovia 2 projesinde kiraya verilen ticari ünitelerden 2012 yılı üçüncü çeyrekte toplam 94.813,00-TL+KDV gelir elde edilmiştir.

2012 yılı Temmuz-Eylül aylarını kapsayan üçüncü çeyrek dönemde elde edilen kira gelirleri toplam 287.083,00-TL+KDV olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılı Ocak – Eylül aylarındaki 9 aylık toplam kira geliri 809.373,00TL + KDV'dir.

BÖLÜM F: İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin iştiraki, bağlı ortaklığı bulunmamaktadır. Sadece, Büyükdere cad. No:185 Kanyon ofis bloğu kat:5 Levent 34394 İstanbul adresinde şubesi bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BÖLÜM G: 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 04.01.2012 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 bulundurmak 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. 2012 yılı için aracılık ücreti 2.500-Euro+BSMV olarak belirlenmiştir.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2011 yılında 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 2012 yılı denetimi için 27.000-TL+masraflar+KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında “*NSR Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.*” ile 31.01.2011 tarihinde aylık 1.000-TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

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 13.02.2012 tarihinde 21.000-TL+KDV bedelle 2011 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında Ares Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Ltd. Şti. ile 01.01.2012 tarihinde 15.000-TL+KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır.

Turkrating İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ile 12 Nisan 2012 tarihinde 2011 yılı kredi derecelendirme notu kapsamında 15.000,00 USD + KDV bedel ile sözleşme imzalanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

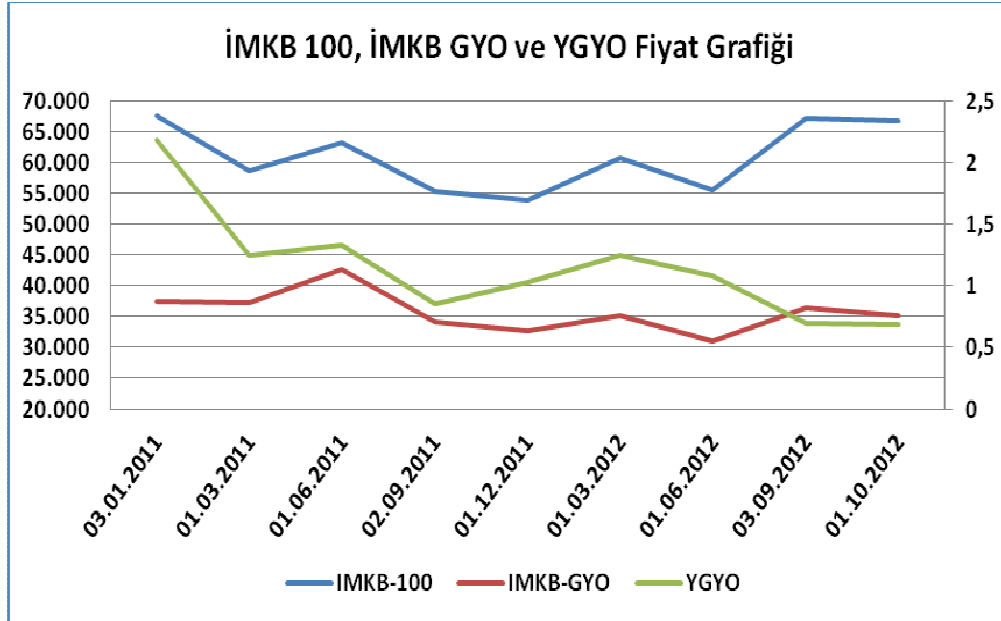
SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

BÖLÜM H: HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

2012 yılı üçüncü çeyreğini kapsayan Temmuz - Eylül ayları arasında YGO hisse senetleri aşağı yönlü bir trend izlemiştir. Hisse fiyatları 0,82'den 0,67'ye düştükten sonra dalgalı bir seyir izlemiştir ve üçüncü çeyreği 0,68TL seviyesinde kapatmıştır.



Şirketin 30.09.2012 tarihli borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı 0,68-TL, piyasa değeri ise 159.878.680-TL'dir.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU****BÖLÜM I: HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER**

30.09.2012 tarihi itibari ile 2012 yılı ilk 9 aylık dönemde (Bölüm G'de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
NSR YMM Ltd. Şti.	937.916,00 TL	Mali Danışmanlık Ücreti
İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti.	8.000,00 TL	Mali Danışmanlık Ücreti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	18.500,00 TL	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	21.000,00 TL	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
Engin Bağımsız Denetim A.Ş.	26.000,00 TL	Bağımsız Denetim Ücreti
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	6.006,00 TL	Portföy Danışmanlığı Hizmet Bedeli
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.835,00TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu Aracılık Hizmeti Bedeli
Av. Halil İbrahim Göktürk	23.918,00TL	Hukuki Danışmanlık Ücreti
Ares Gayrimenkul Yat. Dan. Ltd. Şti.	135.000,00TL	Hukuki Danışmanlık Ücreti
Turkraiting İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	26.739,00TL	Kredi Derecelendirme Hizmet Bedeli

1 Ocak - 30 Eylül 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 733.869,00-TL'dir. 97.300,00TL ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 30.09.2012 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanıdır.

Faaliyet giderlerinin önemli kalemleri tabloda verilmektedir.

Genel Yönetim Giderleri	01.01-30.09.2012	01.01-30.09.2011	01.07-30.09.2012	01.07-30.09.2011
Personel Gideri	(2.988.431)	(2.359.187)	(1.037.538)	(815.877)
Danışmanlık ve Denetim Gideri	(1.452.815)	(1.234.311)	(248.849)	(543.172)
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	0	(122.006)	0	(4.136)
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	(97.300)	(87.411)	(33.600)	(32.111)
Kira Gideri	(340.907)	(284.360)	(115.160)	(103.426)
Ofis Gideri	(289.341)	(552.738)	(63.444)	(213.441)
Amortisman ve İtfa Gideri	(374.046)	(294.557)	(116.876)	(111.277)
Araç Gideri	(346.359)	(147.176)	(102.607)	(65.454)
Bilgi İşlem Gideri	(25.333)	(43.455)	(2.986)	(10.299)
Temsil Gideri	(234.439)	(25.680)	(68.460)	(11.276)
Seyahat Gideri	(33.284)	(14.826)	(11.462)	(4.415)
Dernek ve Aidat Gideri	(18.213)	(5.389)	(18.213)	(5.389)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(1.790.348)	(1.494.957)	(659.526)	(648.984)
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	(53.427)	(215.493)	0	0
Noter ve Resmi Takip Gideri	(51.003)	(46.245)	(3.439)	(25.529)
Banka Gideri	0	(433.625)	0	(237.051)
Sigorta Gideri	(51.113)	(75.621)	(19.275)	(8.535)
Diğer	(588.531)	(502.841)	(190.430)	(94.126)
Toplam	(8.734.890)	(7.939.878)	(2.691.865)	(2.934.498)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Pazarlama ve Satış Giderleri	01.01- 30.09.2012	01.01- 30.09.2011	01.07- 30.09.2012	01.07- 30.09.2011
Banka Gideri	0	(2.079.347)	0	(296.008)
Personel Gideri	(609.177)	0	(408.644)	0
Pazar Araştırma Gideri	(6.000)	0	0	0
Ofis Gideri	(130.931)	0	(28.576)	0
Reklam Gideri	(1.742.309)	0	(189.838)	0
Satış Tapu Harçları	0	(11.620)	0	0
Satış Komisyonları	(1.428.587)	(1.296.599)	(288.428)	(1.199.599)
Satış ofisi kira gideri	(8.769)	(320.329)	0	(125.604)
Diğer	0	(2.079.347)	0	(296.008)
Toplam	(3.925.773)	(3.707.895)	(915.486)	(1.621.211)

BÖLÜM J: PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	3.925.878	5.989.862
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	676.961.386	582.002.578
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	0	1.940.231
Diğer Varlıklar		429.402.605	459.736.411
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.110.289.869	1.049.669.082
E Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	103.583.496	115.786.452
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
G Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	2.134.333	0
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	191.166.821	201.145.355
Diğer Kaynaklar		813.405.219	732.737.275
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.110.289.869	1.049.669.082

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0	0
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	3.925.878	5.989.862
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	855.000	855.000
C1 Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0	0
J Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0	0

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)	Asgari/Azami Oran %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/n	0%	0%	10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a), (b)	61%	55%	50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0%	1%	50
4 Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49
5 Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	0,1%	0,1%	20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10
7 Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	55%	58%	500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	1%	1%	10

30.09.2012 itibariyle herhangi bir portföy sınır aşımı yoktur.

BÖLÜM K: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

Şirketimizin 16 Mart 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetvelleri internet sitemizde (www.yesilgyo.com) ilan edilmiştir.

26.09.2012 tarihinde www.kap.gov.tr adresinde duyurulan 05.11.2012 tarihinde gerçekleştirilecek olan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ile ilgili bilgiler internet sitemizde (www.yesilgyo.com) bulunmaktadır.

YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLARA İLİŞKİN BİLGİ

2012 yılı Temmuz – Eylül aylarını kapsayan üçüncü çeyrek dönemde “Kimse Yok Mu Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği”ne ihtiyaç sahiplerinin sağlık, eğitim ve bireysel ihtiyaçlarının karşılanması için ve “Dinar SPK Yatılı İlköğretim Okulu”na tadilat, tamirat ve öğretim hayatına başlanabilmesi amacı ile bağış yapılmıştır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin 30.09.2012 tarihi itibarı ile personel sayısı 39'dur. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, Bütçe ve Planlama, Hukuk, Kurumsal İletişim, Proje Yönetimi, Yatırımcı İlişkileri, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile Satış Destek'dir. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 dağıtabilmesi 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. 2011 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 14.789.294,82 TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 48.617.454.16 TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımını yapılamamasına karar verilmiştir.

YATIRIM YAPILABİLİR KREDİ DERECELENDİRME RAPORU

Turkrating (Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.) Yeşil GYO'ya Uzun vadeli TR BBB ve kısa vadeli TR A2 kredi notu vermiştir. Turkrating tarafından verilen uzun ve kısa vadeli kredi derecelendirme notları – Yatırım Yapılabilir- seviyede olup, YGYO'nun yönetim gücü, yönetim stratejileri ve önümüzdeki yıllarda mali yapısının güçlenmesine yönelik beklentilerini yansıtmaktadır. Firmanın konut piyasasında güçlü bir oyuncu olması, sağlam yönetim yapısı ve çoğunluğu ilk kez ev sahibi olan müşteriler ile yapılan sözleşmelere bağlı olarak yüksek kazanç beklentisi kredi notunu yükselten önemli unsurlar olarak görülmüştür.

Şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu alan ilk GYO olma özelliğine sahip olan Yeşil GYO, aynı zamanda kredi derecelendirme notu alan ilk GYO olarak sektöre yine öncülük etmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan "SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.", 2007 yılından bu yana Şirketimizin derecelendirmesini yapmaktadır. 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ilk Kurumsal Yönetim Derecelendirme notumuz beş senedir yükselmeye devam etmektedir. 2010 yılında 8,27 olan notumuz 18.04.2011 tarihi itibarıyla 8,56'ya yükselmiştir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 2012 yılında revize edilen notu 8,66 olarak belirlenmiştir. SAHA'nın vermiş

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

olduğu 8,66'lık not, Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda bir önceki derecelendirme notunun tahsis edilmesinden bu yana geçen oniki aylık süre içinde gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, güncellenmiştir.

YEŞİL GYO, GYO'lar arasında ilk kurumsal derecelendirme yaptıran şirket olma özelliğine sahiptir. 31 Ağustos 2007 tarihi itibariyle Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayan şirketlerin dahil olduğu Kurumsal Yönetim Endeksi hesaplanmaya başlanmıştır.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kurumsal yönetim derecelendirme metodolojisi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınladığı 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	% 87,52
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	% 94,00
Menfaat Sahipleri	0,15	% 85,19
Yönetim Kurulu	0,25	% 76,14
Toplam	1,00	% 86,59
Tahsis Edilen Not		8,66

İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 30.09.2012 tarihi itibariyle Şirketimizin toplam finansal borcu 103.583.496-TL olup alınan kredilerden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.09.2012 itibariyle ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

30.09.2012 itibariyle şirketimizin portföyündeki 3.925.878-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadesiz döviz tevdiatın, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devre mülk, arsa, iş merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri bulunduran Şirket, portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün oluşturulmasında göz önünde tutulan başlıca kriterler, proje karlılığı, geri dönüş süresi ve proje riskidir. Şirket ticari faaliyetleri neticesinde birçok riske maruz kalmaktadır. Risk

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

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.

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.

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.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2012 yılı üçüncü çeyreğinde Esas Sözleşme'de değişiklik yapılmamıştır. Detaylı bilgi www.yesilgyo.com adresindeki internet sitemizde genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.

YÖNETİM KURULU VE YÖNETİCİLERE İLİŞKİN İLETİŞİM BİLGİLERİ & ÖZGEÇMİŞLER

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

Ad-Soyad	Unvan	Bağımsız	İletişim Bilgileri
YÖNETİM KURULU			
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: i.gokkaya@yesilgyo.com
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
YÖNETİCİLER			
Işık Gökkaya	Genel Müdür	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
Arda Tugay	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com
Mesut Huriel	Proje Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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. 2010 yılı Aralık ayında Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleştirdiği bu şirketin unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. K. Engin Yeşil, Türkiye'nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura'nın da ortağıdır.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK

1943'de İstanbul'da doğan Fehim Üçişik, 1964'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1982 yılında doktor, 1983 yardımcı doçent, 1986 yılında doçent ve 1992 yılında profesör olmuştur. Marmara Üniversitesi'nde İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku Anabilim dalında çalıştığı dönemde Rektör Yardımcılığı, Hukuk Fakültesi Dekanlığı, Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu Müdürlüğü yaptı. 2001 yılında emekli oldu. 1992-1993 ve 2003-2005 yıllarında Sağlık Projesi Koordinatörlüğünde kısmi statülü danışman olarak görev yaptı. Halen Doğuş Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığı görevini yürütüyor. Konut ve gayrimenkul alanında 150'den fazla bildiri ve makalesi bulunmaktadır. 1998'den bu yana Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğini sürdürmektedir.

BEKİR YÜKSEKDAĞ

Bekir Üstündağ 1962 yılında Malatya'da doğmuştur. 1982 yılında Sultan hamam piyasasında bir aile şirketi kurmuş ve bu şirketi 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak temsil etmiştir. Daha sonra BTC İnşaat Ltd. Şti. adında bir şirket kurmuş ve konut ve taahhüt işleri yapmaya başlamıştır. Bekir Üstündağ halen bu görevini yapmaya devam etmektedir.

IŞIK GÖKKAYA

Işık Gökkaya, 1962 yılında Ankara'da doğmuştur. Ankara'da Tefik 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, 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. devredilmiş ve ismi Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. 24 Mart 2011 tarihi itibarıyla şirket unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 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. 2011-2013 döneminde 2 yıl olmak üzere GYODER Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir. İyi derecede Fransızca bilen Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

MESUT HURİEL

ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü 1993 yılı mezunudur. Libya'da toplam keşif bedeli 215.000.000 USD mertebesinde olan bina ve yol projelerinde Proje Koordinatörü, Afganistan'da toplam keşif bedeli 65.000.000 USD mertebesinde olan yol projelerinde Teknik Müdür ve Türkiye'de toplam keşif bedeli 145.000.000 USD mertebesinde olan bina ve alt yapı projelerinde Proje Müdürü ve Teknik Müdür olarak çalışmıştır. Halihazırda Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş bünyesinde Proje Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır. Project Management Institute (PMI) tarafından verilen Project Management Professional (PMP) sertifikasyonuna sahiptir.

ARDA TUGAY

Üniversite diplomasını New York Üniversitesi – Buffalo'dan, finans üzerine master derecesini de Texas Üniversitesi – Austin'den alan Arda Tugay, daha sonra Merrill Lynch'in Uluslararası Wall Street Sermaye Borsası bölümünde iş hayatına başlamıştır. Takiben Citi Bank'ın New York'taki Treasury ve Kurumsal Finans bölümünde görevler almıştır. Enka İnşaat'ın Finans Direktörü olarak finans yapılandırmasında görev alan Tugay, Başer Holding'in holdingleşme aşamasında Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak Colgate & Palmolive satın alımında yer almıştır.

Arda Tugay 28 yıllık yüksek kademe finans ve yöneticilik tecrübesine sahiptir. Hayat Holding Grubu bünyesinde yer alan Hayat Kimya'da Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak görevlendirilmiş, takiben Kibar Holding bünyesindeki Assan Alüminyum'da yine Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak ağır sanayi üretim bölümünde bulunmuştur. Madencilik ve Enerji sektöründe faaliyet gösteren Yıldızlar Holding bünyesinde Grup Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak elektrik dağıtım özelleştirmelerinde görev almıştır.