



## **YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

### **ÜÇ AYLIK RAPOR**

**01.01.2012 – 31.03.2012**

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**SERİ: XI, NO: 29 TEBLİĞİNE GÖRE  
31.03.2012 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**&**

**SERİ: VI, NO: 11 TEBLİĞİNE GÖRE  
01.01.2012 - 31.03.2012 DÖNEMİNE İLİŞKİN  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
ÜÇ AYLIK RAPOR**

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2012 - 31.03.2012 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.SP.K.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurul'a ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliğ'in asgari unsurlarını içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurul'a iletmelerine gerek bulunmadığı bildirilmektedir. Bu nedenle, 31.03.2009 döneminden başlamak üzere Şirketimiz 3'er aylık dönemlerde hazırlanan "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu"nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmeyi tercih etmiştir. 31.03.2009 ve izleyen 3'er aylık dönemlerde ayrı bir "Üç Aylık Rapor" düzenlenmemekte olup, ilgili döneme ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" hazırlanmakta ve mali tablolarla birlikte kamuoyuna açıklanmaktadır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### İÇİNDEKİLER

<b>Bölüm A: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler</b> .....	<b>4</b>
Şirket Profili .....	4
Ortaklık Yapısı .....	5
Sermaye Arttırım ve Azaltım Tablosu .....	5
Yönetim Kurulu .....	6
Denetim Kurulu .....	6
<b>Bölüm B: 01.01.2012 – 31.03.2012 Döneminin Değerlendirilmesi</b> .....	<b>7</b>
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri .....	7
Genel Ekonomik Gelişmeler .....	7
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler .....	10
<b>Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu</b> .....	<b>14</b>
<b>Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz</b> .....	<b>16</b>
Bilanço ve Gelir Tablosu .....	16
Finansal Analiz .....	19
<b>Bölüm E: Portföy Hakkında Bilgiler</b> .....	<b>20</b>
Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler ve Ekspertiz Raporlarının Özeti .....	20
Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenler İle İlgili Ayrıntılı Bilgiler .....	21
<b>Bölüm F: İştiraklere İlişkin Bilgiler</b> .....	<b>33</b>
<b>Bölüm G: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Ekspertiz Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler</b> .....	<b>33</b>
<b>Bölüm H: Hisse Senedi Performansı</b> .....	<b>34</b>
<b>Bölüm I: Harcamalar ile İlgili Bilgiler</b> .....	<b>35</b>
<b>Bölüm J: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri</b> .....	<b>37</b>
<b>Bölüm K: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar</b> .....	<b>38</b>
Genel Kurul Toplantı Bilgileri .....	38
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi .....	38
Personele İlişkin Bilgiler .....	38
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı .....	38
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı .....	39
İşletmenin Finansman Kaynakları .....	40
Para ve Sermaye Piyasası Araçları .....	40
Risk Yönetim Politikası .....	40
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri .....	41
Yönetim Kurulu ve Yöneticilere İlişkin İletişim Bilgileri ve Özgeçmişler .....	42

## 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 artırımı gerçekleştirilebilmek 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 şeffaflığıyla 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, yurtiçinde 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	31.03.2012 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	151.215.430,14	57,87
Rudolph Younes	4.070.671,67	1,73
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	42.203.808,51	17,95
Muhtelif Ortaklar	8.576.937,19	3,65
Halka Açık Kısım	29.048.858,50	18,80
<b>Toplam</b>	<b>235.115.706,01</b>	<b>100,00</b>

Yukarıdaki tablo, 31 Mart 2012 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ortaklık yapısını göstermektedir. Kamil Engin Yeşil tarafından halka satılan hisseler sonucu Kamil Engin Yeşil'in payı %64,32'den %57,87'ye düşerken, halka açık kısım %12,36'dan %18,80'e yükselmiştir.

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

(\*) 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 ilzamı 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 seçilen Denetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir.

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

### ***GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ***

2012 yılının birinci çeyreğini kapsayan 01.01.2012 – 31.03.2012 döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin mevzuatta değişiklik yapılmamıştır.

### ***GENEL EKONOMİK GELİŞMELER***

Zayıf bir görünüm sergileyen Euro Alanı'ndaki likidite sıkışıklığını aşmak amacıyla ECB tarafından gerçekleştirilen iki likidite operasyonunun da etkisiyle bölgedeki risk algılamasında gerileme yaşanmıştır. Mart ayında kalıcı kurtarma fonu "Avrupa İstikrar Mekanizması" (ESM) ve geçici kurtarma fonu "Avrupa Finansal İstikrar Fonu" (EFSF) birleştirilerek fonların kapasitelerinin artırılması onaylanmıştır. Oluşturulan "koruma duvarı" ile Euro Alanı'nda İspanya, Portekiz ve İrlanda gibi ülkelerde yaşanabilecek borç sorunlarının finansal sisteme olumsuz yansımalarının azaltılması hedeflenmektedir.

Bölgedeki sorunlara çözüm arayışları kapsamında Yunanistan için €130 milyar tutarında ikinci yardım paketi onaylanmıştır. Borçlarını yeniden yapılandırmaya giden Yunanistan Mart ayında €177 milyar tutarında tahvil takası gerçekleştirmiştir. Piyasalar tarafından yakından takip edilen takas "başarılı" olarak değerlendirilmiştir.

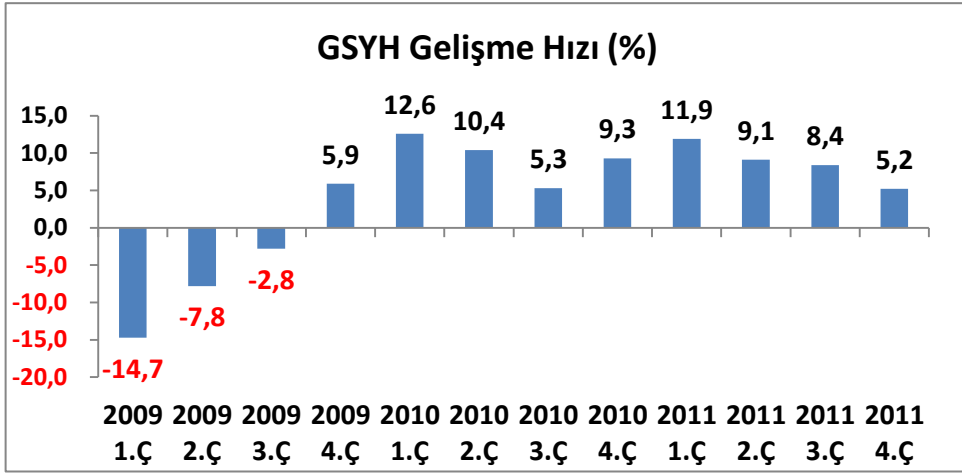
Küresel piyasalarda, yükselen enerji fiyatlarının etkileri Mart ayında gözlenmeye başlanmıştır. Özellikle gelişmiş ülkelerin imalat sanayii satın alma yöneticileri endeksi verilerinin beklentilerden düşük açıklanması ve Çin'in büyüme tahminini aşağı yönlü revize etmesinin ardından küresel ekonomik toparlanmaya yönelik endişeler artmıştır. Ancak, ABD'de 2011 yılının son çeyreğinden itibaren ekonomik aktivitedeki toparlanmanın belirginleştiği ve açıklanan son verilere göre olumlu görünüm devam etmektedir.

Euro Alanı borç krizini çözmeye yönelik uygulamaların hayata geçirilmesi paralelinde Euro, Dolar karşısında değer kazanmış ve €/ \$ paritesi 30 Mart itibarıyla 1,3343 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisi, 2011 yılının son çeyreğinde %5,2 ile beklentilerin bir miktar altında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme oranı, çeyreklik bazda kriz sonrası dönemin en düşük büyüme rakamı olmuştur. Yurtiçinde alınan önlemler ve dış talebe ilişkin belirsizlikler büyüme oranı üzerinde olumsuz etki göstermiştir. 2011 yılının ilk yarısında hızlı bir büyüme performansı sergileyen Türkiye ekonomisinde ekonomik aktivite yılın geri kalan döneminde ivme kaybetmiştir. 2011 yılında ikinci ve üçüncü çeyreğe ilişkin milli gelir verilerinde yapılan yukarı yönlü revizyonların da etkisiyle yıllık ekonomik büyüme %8,5'e olmuş, kişi başına düşen milli gelir \$10.444 seviyesinde gerçekleşmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Beklentilerin bir miktar üzerinde gerçekleşen cari işlemler açığı Ocak ayında \$6 milyar düzeyine ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında cari işlemler açığında 2 aydır süren daralmanın Ocak ayında da devam ettiği görülmüştür. 12 aylık kümülatif cari açık da bir önceki aya göre yatay seyrederek \$77,1 milyar seviyesinde gerçekleşmiştir.

İşsizlik oranı 2010 yılındaki %11,9 seviyesinden 2011 yılında %9,8'e gerilemiştir. Türkiye ekonomisinde istihdam son 1 yılda 1 milyon 516 bin kişi artış kaydetmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında, tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payının 0,3 puan, inşaat sektörünün payının 0,7 puan arttığı, sanayi sektörünün payının 0,4 puan, hizmetler sektörünün payının ise 0,5 puan azaldığı görülmektedir.

Türkiye ekonomisinde beklenen yumuşak inişin gerçekleşmeye başlamış olması ithalatın artış hızını belirgin bir şekilde yavaşlatmıştır. Bu çerçevede, dış ticaret açığı Şubat ayında geçen yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %20,4 daralmıştır.

Ocak ayında geçen yılın aynı ayına göre ihracat %8,6, ithalat %2,8 oranında artmıştır. Dış ticaret açığı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 daralarak \$7 milyar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise Ocak'ta %59,7'ye yükselmiştir.

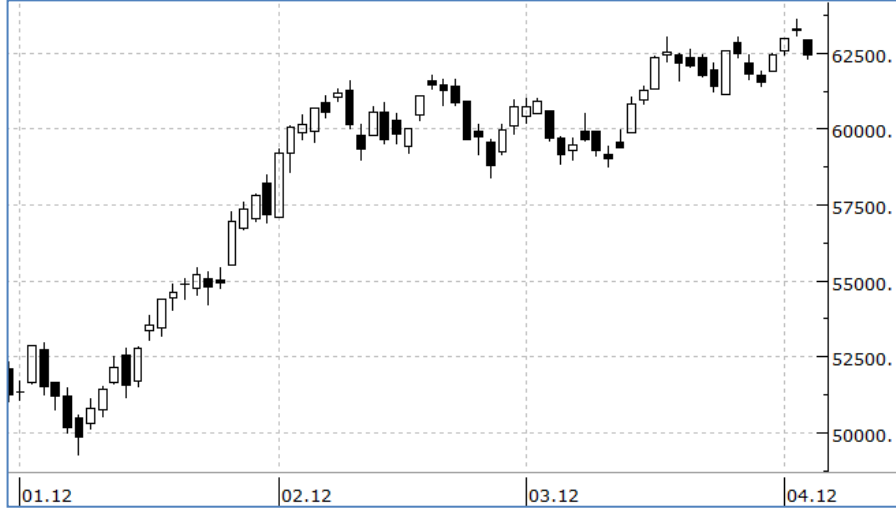
Para Politikası Kurulu (PPK), Şubat ayındaki toplantısında gecelik borç verme faiz oranını %12,5'ten %11,5'e ve açık piyasa işlemleri çerçevesinde piyasa yapıcısı bankalara repo işlemleri yoluyla tanınan borçlanma imkanı faiz oranını %12'den %11'e düşürmüştür. Politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise %5,75 düzeyinde bırakılmıştır.



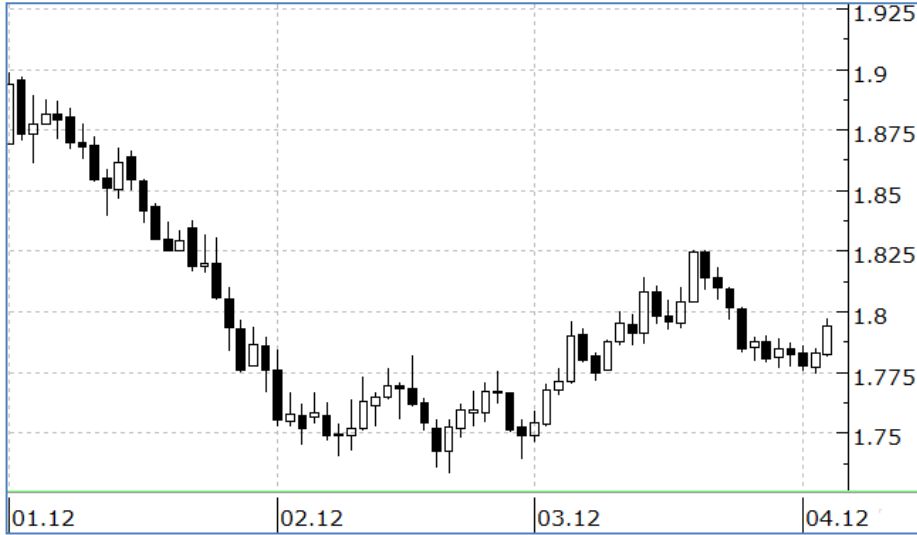
# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

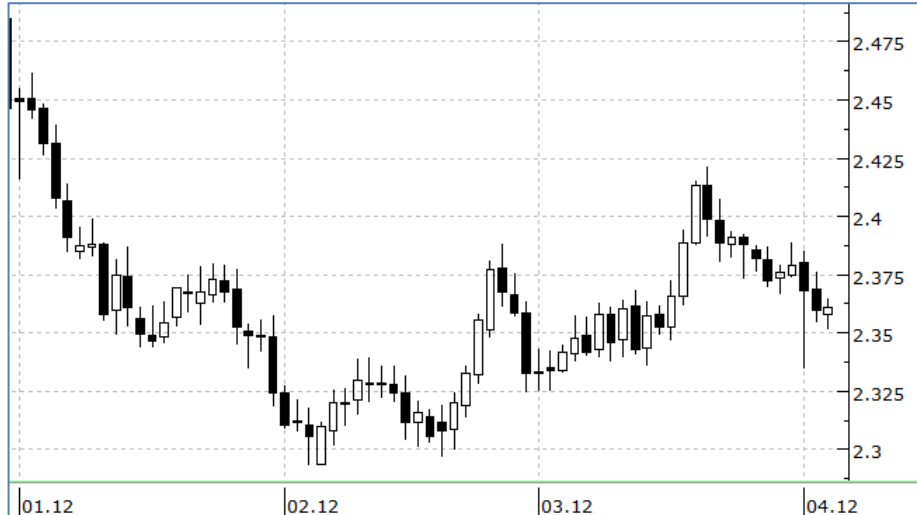
### İMKB 100 ENDEKSİ



### 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 - 2011 Dördüncü Çeyrek Dönem” başlıklı rapora göre ekonomiyi soğutmaya yönelik alınan önlemler ilk kez dördüncü çeyrekte etkisini göstermiş, Türkiye ekonomisi ve inşaat sektörü büyüme rakamlarında yavaşlama meydana gelmiştir. Konut sektöründe dördüncü çeyrekte alınan yapı ruhsatları, yeni arzlar ve satışlar üçüncü çeyreğin üzerinde gerçekleşmiştir. Ticari gayrimenkul sektöründe ise son çeyrekteki ekonomik yavaşlamaya rağmen faaliyetlerde hızlı genişleme devam etmiştir.

#### Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde artış devam etmekte...

Dönemler	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2011 1.Ç.	91.911	94.167
2011 2.Ç.	161.507	130.171
2011 3.Ç.	174.116	148.436
2011 4.Ç.	215.438	174.861

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Konut yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgesi daire sayısı 2011 yılında her çeyrek artış göstermiştir. Yapı ruhsatı daire sayısı 2011 yılı sonunda 642.972 adet seviyesine ulaşırken, yapı kullanım izin belgesi daire sayısı 547,635 olmuştur.

#### Konut kredisinde durağanlık...

Dönemler	Konut Kredileri Milyar TL	Toplam Krediler		Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları (%)		
		Milyar TL	Konut Kredileri Yüzdesi (%)	Minimum	Ortalama	Maksimum
2011 1.Ç.	61,3	603,1	10,2	0,72	0,95	1,19
2011 2.Ç.	66,7	678,4	9,8	0,80	1,00	1,29
2011 3.Ç.	68,2	719,1	9,5	1,04	1,14	1,49
2011 4.Ç.	74,6	682,9	10,9	1,19	1,29	1,55
2012 1.Ç.	74,6 <sup>(1)</sup>	676,8 <sup>(1)</sup>	11,0 <sup>(1)</sup>	0,96	1,25	1,46

Kaynak: TCMB (1) Ocak

2011 yılında yüzde 22,7 genişleyen konut kredileri, yılın son çeyreğinde yavaşlamaya başlamış ve 2012 yılının ilk çeyreğinde durağanlaşmıştır. Konut kredisi faiz oranları ise 2011 yılının son çeyreğinde en yüksek seviyesine ulaşırken, yeni yılın ilk çeyreğinde gerileme göstermiştir.

#### Konut satışlarında artış...

##### Konut Satışları Adet

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Üç Büyük İl	Diğer İller
2011 1.Ç.	91.071	18.768	39.501	51.570
2011 2.Ç.	107.308	22.343	46.432	60.876
2011 3.Ç.	101.754	18.494	40.445	61.309
2011 4.Ç.	118.867	24.249	49.547	69.320

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yıl genelinde Türkiye’de ve diğer illerde konut satışları artış eğilimi göstermiştir. Son çeyrekte 118.867 ile son sekiz çeyreğin en yüksek konut satışı gerçekleşmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### Mevcut konut fiyatlarında artış...

##### Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2011 1.Ç.	95,2	95,0	92,9	97,5
2011 2.Ç.	96,4	96,5	94,2	97,8
2011 3.Ç.	98,4	99,0	96,7	101,7
2011 4.Ç.	100,8	101,8	98,3	105,6
2012 1.Ç. <sup>(1)</sup>	102,5	104,0	99,4	107,9

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeks (1) Şubat

Sınırlı artış eğilimini sürdüren mevcut konut fiyatları son çeyrekte 2007 yılı seviyelerine ulaşmıştır. Artış 2012 yılı ilk çeyreğinde de devam etmiştir.

#### Konut kiralarda sınırlı artış...

##### Konut Kiraları Endeksi 2007 = 100

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2011 1.Ç.	93,2	93,9	93,8	89,0
2011 2.Ç.	93,9	94,4	94,9	90,0
2011 3.Ç.	95,7	96,2	96,8	92,3
2011 Q4	98,3	99,6	97,2	94,9
2012 Q1 <sup>(1)</sup>	99,8	101,2	98,2	97,1

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeks (1) Şubat

Konut kiralarda devam eden sınırlı artışlara rağmen henüz 2007 yılı seviyesine ulaşamayan kiralarda 2012 yılında ulaşması beklenmektedir.

#### Yeni konut fiyatları yükseliyor...

##### Yeni Konut Fiyat Endeksi 2010 Ocak=100

Dönemler	Genel	1+1 Daire	2+1 Daire	3+1 Daire	4+1 Daire
2011 1.Ç.	106,7	107,2	108,6	106,5	102,1
2011 2.Ç.	108,2	109,3	110,8	107,6	102,2
2011 3.Ç.	110,4	108,0	113,4	109,9	105,9
2011 4.Ç.	115,7	116,6	119,4	114,4	109,5
2012 1.Ç. <sup>(1)</sup>	117,6	118,3	122,0	116,0	111,7

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

2011 yılı son çeyreğinde ve yeni yılın ilk aylarında yeni konut fiyatları artmaya devam etmiştir. En çok fiyat artışı yaşanan daireler 2+1 daire tipleri olmuştur.

#### Alışveriş merkezleri yatırımlarında sürdürülebilirlik...

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Açılan AVM Kiralanabilir Alan M <sup>2</sup>	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan M <sup>2</sup>
2011 1.Ç.	6	236.900	267	6.522.171
2011 2.Ç.	11	350.725	278	6.872.896
2011 3.Ç.	8	281.880	286	7.154.776
2011 4.Ç.	11	402.040	298	7.561.886
2012 1.Ç.	5	155.300	303	7.717.186

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2011 yılında toplam 36 AVM açılmış ve 1.27 milyon m<sup>2</sup> kiralanabilir alan kullanıma girmiştir. Bu oran bir yıl içinde açılan en yüksek kiralanabilir alan büyüklüğü olmuştur. Fakat kapanan ve fonksiyon değiştiren AVM'lerin sayısında da artış olmaya başlamıştır. Bu AVM'ler de göz önünde bulundurulduğunda 2012 yılı ilk çeyreğinde faal olarak 284 AVM bulunurken, kiralanabilir alan büyüklüğü 7.48 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.

#### Alışveriş merkezi cirolarında gerileme...

##### Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

Dönemler	Toplam Ciro Endeksi	Kiralanabilir Alan M <sup>2</sup> Endeksi	M <sup>2</sup> Başına Ciro Endeksi
2011 1.Ç.	141	221	92
2011 2.Ç.	151	236	95
2011 3.Ç.	137	242	91
2011 4.Ç.	152	244	108
2012 1.Ç. <sup>(1)</sup>	129	245	91

Kaynak: AMPD Nielsen Perakende Endeksi (1) Şubat

AVM ciroları ve m<sup>2</sup> başına ciro endeksi 2012 yılı ilk çeyrek döneminde gerilerken, kiralanabilir alan endeksinde ise sınırlı bir artış meydana gelmiştir.

#### Ofis piyasasında hareketlilik devam ediyor...

##### İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları (%)

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya
2011 1.Ç.	8,8	19,4	13,3	7,6	31,5	15,3
2011 2.Ç.	9,8	16,9	16,2	7,2	30,4	15,5
2011 3.Ç.	10,7	12,4	17,2	6,6	29,9	17,5
2011 4.Ç.	11,1	10,3	16,9	6,6	28,3	17,2

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

2011 yılında yaklaşık 350 bin m<sup>2</sup> A ve B sınıfı yeni ofis arzı eklenmiş ve büyük çoğunluğu kiralanmıştır.

#### Ofis kiralalarında artış...

##### İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m<sup>2</sup>/Ay

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya
2011 1.Ç.	27,5	18,1	19,3	14,6	9,8	13,6
2011 2.Ç.	27,6	18,3	19,5	17,0	9,6	13,5
2011 3.Ç.	27,6	17,9	18,8	14,8	10,4	13,3
2011 4.Ç.	29,3	19,4	18,9	14,9	10,3	12,9

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

2011 yılı dördüncü çeyreğinde A sınıfı ofis kiralaları MİA ve MİA dışı bölgelerde artmıştır. B sınıfı ofis kiralaları ise durağan kalmıştır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### Ofis yatırımlarında artış...

Dönemler	Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı m <sup>2</sup>	Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi m <sup>2</sup>
2011 1.Ç.	733.845	660.379
2011 2.Ç.	1.047.038	1.066.285
2011 3.Ç.	1.524.162	773.425
2011 4.Ç.	1.633.705	836.032

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2011 yılı son çeyrek döneminde en yüksek seviyesine ulaşan ofis binası yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri, ofis yatırımlarının devam ettiğini ve yeni arzların genişlediğini göstermektedir.

#### Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları artıyor...

Dönemler	Sanayi Binaları ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları m <sup>2</sup>
2011 1.Ç.	774.727
2011 2.Ç.	1.586.185
2011 3.Ç.	1.681.762
2011 4.Ç.	1.958.853

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yeni sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 2011 yılının son çeyreğinde 1,96 milyon m<sup>2</sup> olmuş ve yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Devam eden yatırımları ve ekonomik faaliyetlerdeki canlılık yapı ruhsatlarındaki artışın temel nedenleridir.

#### GYO piyasa değerleri yükseldi...

Dönemler	GYO Sayısı	Net Aktif		Piyasa Değeri	
		Milyon TL	Milyon Dolar	Milyon TL	Milyon Dolar
2011 1.Ç.	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 2.Ç.	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 3.Ç.	23	18.742	10.100	11.740	6.345
2011 4.Ç.	23	-	-	11.522	6.230
2012 1.Ç.	23	-	-	13.090	7.498

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurumu (1) Şubat

İşlem görmeye devam eden 23 GYO'nun 2012 yılı Şubat ayı itibari ile piyasa değeri toplamı 13 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Üçüncü çeyrek net aktif toplamları ise 18.7 milyon TL'dir.

**BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

04.01.2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantımızda, Irak'ta yatırım yapılması konusunda Şirketimiz adına gerekli görüşmeleri ve takibi yapabilmek adına Sayın Murat Özen yetkilendirilmiştir.

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.'nin 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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiştir,

- 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.

2012 yılı ilk çeyrek dönemini kapsayan Ocak – Mart aylarında şirket hissedarlarımızdan Kamil Engin Yeşil tarafından yapılan hisse senedi satışları sonucunda kendisinin sermaye payı 148.215.430,14-TL'den 132.857.255,93TL'ye, sermaye oranı ise %63,039'dan %56,507'ye düşmüştür. Halka açıklık oranımız ise 12,36'ya yükselmiştir.

2012 yılında Şirket olarak, Yeşil İnşaat ile birleşerek devraldığımız portföyümüzdeki Innovia Projesi'ndeki konut ve ticari ünitelerin satışına ek olarak, Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinin kiralama/satma çalışmalarını sürdürmeyi planlıyoruz. Mevcut finansman imkânları ve piyasa şartları uygun olduğu dönemlerde yapılacak sermaye artırımlarıyla birlikte ortaklarımız olan Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes'in geliştirmeyi düşündükleri ticari gayrimenkul ve konut projelerini birer birer hayata geçirmeyi hedefliyoruz. Gayrimenkul sektöründeki insana değer veren bakış açımız ile geniş sosyal olanaklara sahip, doğa ve teknoloji olgularını birleştiren yaşam projelerimiz ile fark yaratmaya devam edeceğiz.

## 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. 31 MART 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
<b>VARLIKLAR</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>912.392.199</b>	<b>861.628.717</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3.186.276	5.989.862
Finansal Yatırımlar	0	0
Ticari Alacaklar	208.692.043	221.432.792
Diğer Alacaklar	44.319.403	2.778.574
Stoklar	429.488.801	388.853.597
Diğer Dönen Varlıklar	226.705.676	242.573.892
(Ara Toplam)	912.392.199	861.628.717
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>193.679.006</b>	<b>188.040.365</b>
Ticari Alacaklar	173.672.161	168.046.168
Diğer Alacaklar	112.284	112.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	16.793.026	16.840.660
Maddi Duran Varlıklar	2.916.748	2.891.271
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	184.787	149.982
Diğer Duran Varlıklar	0	0
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.106.071.205</b>	<b>1.049.669.082</b>

"Nakit ve Nakit Benzerleri", kasadaki nakit, bankalardaki serbest ve blokeli mevduat tutarlarını içermektedir. "Ticari Alacaklar", müşterilerden alacaklar, alacak senetleri, tahakkuk etmemiş finansman giderinden 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 ve Innovia 4. ve 5. Etap'ın arsa ve inşaat maliyet bedeli bulunmaktadır. "Diğer Dönen Varlıklar" tutarı, peşin ödenen giderler, verilen avanslar, ilişkili taraflara verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, verilen iş avansları ve diğer avanslardır. "Uzun Vadeli Diğer Alacaklar" hesabı verilen depozito ve teminatlardır. "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabında Tekirdağ, Barbaros'taki arsa, Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezindeki bağımsız bölümler, Uskumruköy, Sarıyer'deki arsa, Innovia 1. Etap'taki kreş binası, kiraya verilen konut ve ticari alanlar tutulmaktadır. "Maddi Duran Varlıklar", taşıtlar, 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.  
31 MART 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

<b>BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)</b>	<b>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>906.781.115</b>	<b>848.402.923</b>
Finansal Borçlar	109.574.808	115.786.452
Ticari Borçlar	29.578.889	29.650.413
Diğer Borçlar	681.773.540	640.476.820
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	85.853.878	62.489.238
(Ara Toplam)	906.781.115	848.402.923
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>573.442</b>	<b>120.804</b>
Finansal Borçlar	442.184	0
Ticari Borçlar	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	131.258	120.804
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>198.716.648</b>	<b>201.145.355</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>198.716.648</b>	<b>201.145.355</b>
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	(2.428.707)	14.644.527
<b>Azınlık Payları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.106.071.205</b>	<b>1.049.669.082</b>

Şirketin finansal borcu, kullanılan kısa vadeli TL, Dolar ve Euro kredilerden ve uzun vadeli Dolar kredisinden oluşmaktadır. “*Ticari Borçlar*”, satıcılara borçlar, borç senetleri ve tahakkuk etmemiş finansman giderinden kaynaklanan tutarlardır. “*Diğer Borçlar*” hesabı, inşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, personele borçlar, alınan depozito ve teminatlar, ortaklara borçlar, ertelenmiş gelir ve diğer çeşitli borçlardan oluşmaktadır. “*Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler*” hesabı, sosyal güvenlik ve vergi borçları ile ilişkili taraflara ait gider tahakkuklarından oluşmaktadır. “*Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar*”, personelin kıdem tazminatlarıdır. Şirketin “Ödenmiş Sermayesi” Yeşil İnşaat ile birleşme sonucu 235.115.706.-TL’ye yükseltilmiştir. “*Geçmiş Yıllar Kar/Zarar*” hesabında bulunan 33.972.464 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. 31.03.2012 dönem sonu itibari ile şirket 2.428.707-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.  
31 MART 2012 VE 31 MART 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN  
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)</b>	<b>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</b>	
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>	<b>01.01.12 – 31.03.12</b>	<b>01.01.11 – 31.03.11</b>
Satış Gelirleri	1.716.336	6.299.894
Satışların Maliyeti (-)	(1.514.486)	(3.509.716)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)</b>	<b>201.850</b>	<b>2.790.178</b>
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar/(Zarar)	0	0
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>	<b>201.850</b>	<b>2.790.178</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.059.232)	(407.493)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.449.940)	(2.206.970)
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.914.816	71.185
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(60.641)	(2.173)
<b>FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>(2.453.147)</b>	<b>244.727</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	692.839	817.296
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(668.399)	(976.886)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>(2.428.707)</b>	<b>85.137</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(2.428.707)</b>	<b>85.137</b>
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(2.428.707)</b>	<b>85.137</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>(2.428.707)</b>	<b>85.137</b>
<b>Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı</b>		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(2.428.707)	85.137
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(2.428.707)	85.137
<b>Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>(0.01033)</b>	<b>(0.000004)</b>
<b>Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Kayıp) (TL)</b>	<b>(0.01033)</b>	<b>(0.000004)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0.01033)	(0.000004)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)(TL)	(0.01033)	(0.000004)

“Satış Gelirleri” 2012 yılı ilk çeyrek döneminde gerçekleşen konut satışlarından ve kiraya verilen 1. Etap kreş binasından, 1. Etap 35 adet daireden, ticari alanlardan ve sosyal tesis'ten elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Gelir tablosundaki “Finansal Gelirler”, kambiyo karları, faiz gelirleri, müşteri senet vade farkı geliri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. “Finansal Giderler”, kambiyo zararları, kredi kullanım masrafı, kredi faizleri ve teminat mektubu komisyonudur.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 kanununun 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 kanununun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, “Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

### FINANSAL ANALİZ

RASYOLAR	Formül	Oran
<b>LİKİDİTE RASYOLARI</b>		
Cari Oran	Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar	1,01
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar	0,28
<b>BORÇLANMA RASYOLARI</b>		
Kaldıraç Oranı	Toplam Borçlar / Aktif Toplamı	0,82
Finansal Borçlanma Oranı	Net Borç / Toplam Öz Sermaye	0,54
<b>KARLILIK RASYOLARI</b>		
Aktif Karlılığı	Dönem Karı / Aktif Toplamı	% -0,22
Öz Kaynak Karlılığı	Dönem Karı / Öz kaynaklar	% -1,22
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Satış Gelirleri	%11,76
Net Kar Marjı	Dönem Karı / Satış Gelirleri	% -141,51

31.03.2012 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 1,01’dir, bir başka deyişle, kısa vadeli varlıkları kısa vadeli borçlarını karşılamaktadır. Finansal yapı olarak işletme borçlarının aktif toplamına oranı 0,82’dir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Brüt Kar Marjı 2012 yılı ilk çeyrek dönemi için %17,08 olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde zarar edildiğinden diğer karlılık rasyoları negatiftir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### BÖLÜM E: PORTFÖY HAKKINDA BİLGİLER

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 28.07.2011 tarih ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tebliğ ile GYO'ların Portföy Tablosu hazırlama yükümlülüğü 30.09.2011 döneminden başlayarak kaldırılmıştır.

Yapılan yeni düzenleme ile 30.09.2011 tarihinde ve sonrasında hazırlanacak Yönetim Kurulu Faaliyet raporlarında, portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak hazırlanan ekspertiz raporlarının özeti, son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özeti, projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi ilave açıklamalar, portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgiler ile portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler yer alacaktır.

31.03.2012 itibariyle Şirket portföyünde, Tekirdağ/Barbaros'ta 8.166 m<sup>2</sup> toplam alana sahip 3 adet parsel, İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet işyeri, İstanbul/Esenyurt'taki Innovia Projesi 1. Etap'ta yer alan 57 adet daire, 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binası ve toplam 771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 6 adet ticari ünite, Innovia Projesi 2. Etap 1. Fazda 82 adet daire ve 3 adet ticari ünite, Innovia 2.Etap 2.Faz'da 169 adet daire , 178 adet ticari ünite, inşaatı devam eden Innovia Projesi 3. Etap'ta toplam 208 daire ve 15 adet ticari ünite ile hafriyatı devam eden Innovia Projesi 4 ve 5. Etap bulunmaktadır.

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 <sup>2</sup> alanlı arsa	01.10.11	950.000
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi'nde İşyerleri	İstanbul Büyükçekmece'de E-5 Karayolu, Güzelce Mevkii'ndeki Güzelşehir Alışveriş Merkezi içindeki 250, 251, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 268 ve 279 nolu 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 Innovia Projesi, 1. Etap'ta 57 adet daire	03.10.11	13.185,000
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 3.682 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap'ta kalan 82 adet daire	03.10.11	9.053.000
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Daireler	İstanbul / Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2947 Ada, 48, 50, 51, 52, 54 nolu parseller) adresindeki 3.682 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etapın 2. Fazındaki 1.018 daireden kalan 169 adet daire	03.10.11	16.370.400

## 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 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 2. Etap 2. Faz Çarşı	İstanbul / Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Hürriyet Cad. (2947 Ada, 48, 50, 51, 52 nolu parseller) adresindeki Innovia Projesi 2. Etap 2. Fazda 41 bağımsız bölümlü çarşıdan kalan 3 adet ticari ünite	03.10.11	3.735.000
Innovia Projesi 3. Etap Daireler	İstanbul Esenyurt'ta Mehterçeşme Mah., Nazım Hikmet bulvarı. (2945 Ada, 35 nolu parsel) adresinde geliştirilmekte olan 3.452 dairelik Innovia Projesi 3. Etap'ta kalan 208 adet daire	03.10.11	17.964.000
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 11.715 m <sup>2</sup> 15 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 yaklaşmakta 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 m<sup>2</sup>lik arsa imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m<sup>2</sup> yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. Arsalardan 201 ada 1 parseldeki 4.057,40 m<sup>2</sup>, 8103 parseldeki 624,71 m<sup>2</sup> ve 8104 parseldeki 3.482,94 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 3 parselin toplam arsa alanı 8.166,05 m<sup>2</sup>'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.



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



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.

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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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.



Yeşil GYO, 2005 yılında imzaladığı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesiyle KDV dahil 10.142.000.-TL bedelle Lale ve Sümbül tipi 27 adet villayı portföyüne dahil etmiş, 2011 ilk çeyreği itibariyle portföydeki 27 adet villanın hepsi satılmıştır.

Güzelşehir Projesi dahilindeki alışveriş merkezi toplam 7.392,95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezinden 12 adet iş yerinin alımı için 2005 yılında Konak İnşaat Proje Taahhüt Ticaret Turizm Ltd. Şti. ile KDV dahil 8.800.000.-TL bedelle satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Hali hazırda natamam durumda olan binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (iskân ruhsatı) mevcuttur.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



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 girişleri 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 ruhsat projesine göre 3.866,50 m<sup>2</sup>, uygulama projesine göre ise 4.851,96 m<sup>2</sup>'dir. Yerinde yapılan incelemelerde konu binanın zemin ve normal kat konturlarında büyüme yapıldığı ve mimari planlamasının kat irtifakına esas projesinden farklı olduğu görülmüştür. Yapılan tespitler sonucu onaylı mimari projesinden farklı olarak inşa edilen binanın (mevcut uygulamanın) tadilat projesinin hazırlanarak belediye onayına sunulması ve yeni bir tadilat ruhsatı ile bu ruhsata dayalı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin düzenlenmesi gerekmektedir.

Hali hazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmıştır. Dükkanlar ince imalatları yapılmadan; bina genelinde ısıtma ve havalandırma sistemlerinin yanı sıra yangın söndürme sistemi tesisatları, asansör, yürüyen merdiven ve ortak alanlarının zemin, duvar ve tavan imalatları yapıldıktan sonra kiracılara teslim edilecektir.

Güzelşehir Alışveriş Merkezi bünyesinde konumlu olan 12 adet natamam bağımsız bölümün tamamlanmaları durumundaki arsa payları dahil toplam değeri için ise KDV Hariç 6.570.000.-TL kıymet takdir edilmiştir. İşyerleri, SPK Mevzuatı hükümlerince "Bağımsız Bölüm" olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

### **İstanbul Esenyurt'ta İnnovia Projesi, 1. Etap'ta 57 adet daire**

İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt Beylikdüzü'nde, şehir merkezine 25 km, havaalanına ise 15 km uzaklıktaki konumu ve geniş sosyal olanakları ile Innovia 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.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



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 teslim edilmiştir. 2009 yılında satışa sunulan, satışı büyük ölçüde tamamlanmış bulunan 2. Etap 1. Faz, 2.664 konuttan ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Konut teslimleri Haziran 2011'de başlamıştır. 2. Etap 2. Faz 1.018 daire ve ticari alandan oluşmakta olup, Aralık 2012'de teslim edilmesi planlanmaktadır. Satışına Ocak 2010'da başlanan 3. Etap, 3.452 konut ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Proje çalışmaları tamamlanan ve hafriyatı devam eden 4 Etap'ta ise yaklaşık 4.624 konut ve ticari alanlardan meydana gelmektedir.





## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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	3.794	3.243	1.365
3. Etap Daireler	3.452	3.025	208
2. Etap Daireler	3.682	3.004	251
1. Etap Daireler	1.073	896	57



Hali hazırda;

- 1. Etapın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Fazda yaşam başlamış olup 2. Fazın kaba ve ince inşai faaliyetleri devam etmektedir.
- 3. Etapın inşaatına devam edilmektedir.
- 4. Etapın zemin etüdü ve sondajı yapılmış, mimari projesi hazırlanmış, hafriyatı devam etmektedir.

Innovia Projesi 1. Etap, 58.240,13 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 2949 ada, 7 nolu parsel üzerinde yer almaktadır. Toplam inşaat alanı 227.195,18 m<sup>2</sup>'dir. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1.073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari ünitelerden 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.



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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 İnnovia 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. 31.12.2011 itibariyle portföyümüzde 1. Etaptan 57adet daire kalmıştır.

Innovia Projesi 1. Etap bünyesindeki 57 adet daire için günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için KDV Hariç 13.185.000.-TL takdir edilmiştir. Daireler, SPK Mevzuatı hükümlerince proje olarak GYO portföyünde yer alabilirler.

#### **İstanbul Esenyurt'ta İnnovia Projesi, 1. Etap'ta Kreş Binasında %70 Pay**

İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan kreş binası 3 katlıdır. Bodrum kat, 395 m<sup>2</sup>, Zemin kat, 380 m<sup>2</sup>, Normal kat, 380 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam alan 1.155 m<sup>2</sup>'dir. İnnovia projesi 1. Etapı 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 İnnovia 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 İnnovia Projesi, 1. Etap'ta 6 Adet Ticari Ünite**

İnnovia Projesi 1. Etap bünyesinde muhtelif yerlerde konumlu 6 adet işyeri Yeşil GYO portföyünde bulunmaktadır. Toplam 771 m<sup>2</sup> alana sahip ticari ünitelerin kira getirisi elde etmek amacıyla portföyde tutulması planlanmaktadır.

1 nolu işyeri, satış ofisi/AVM bloğunun yanında konumludur. Yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahip taşınmaz, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

5 nolu işyeri, yaklaşık brüt 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiştir. Bina, 5A ve 5B Blokların önünde konumludur. Taşınmazın 358 m<sup>2</sup> alanlı olan terası halihazırda basketbol sahası olarak kullanılmaktadır.

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.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### **İstanbul Esenyurt'ta 3.682 adet dairelik İnnovia Projesi 2. Etapta kalan 251 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 114.030,45m<sup>2</sup> alana sahip 2947 Ada, 48, 49, 50, 51, 52 ve 54 parsellerde yer alan İnnovia 2. Etap Projesi'nin toplam inşaat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup>'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, 218 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, Haziran 2011 sonunda teslim edilmeye başlanmış olup, halen tapu devirleri ve teslimler devam etmektedir. Mayıs ayında inşaatı başlayan 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 inşasına devam edilmektedir, konut bloklarının halihazırdaki inşaat seviyesi tabloda özetlenmiştir.

2. Etap 1. Fazdaki kalan 82 adet dairenin toplam ekspertiz değeri KDV Hariç 9.053.000.-TL, 2. Etap 2. Fazdaki kalan 169 dairenin toplam ekspertiz değeri KDV Hariç 16.370.400.-TL olarak takdir edilmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alana sahip 8 adet işyeri bulunmaktadır. Bu alanda kat irtifakı henüz kurulmamıştır.

54 ve 49 no.lu parsellerde toplamda 423.047,70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 34 adet mağaza bulunmaktadır. AVM bloğunun yer aldığı parsel bünyesinde, A1, A2 ve D, konut bloklarlarına 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak olan tesis bünyesinde, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

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 yer alacaktır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2. Etaptaki kalan 151 adet ofis, 27 adet mağaza ile 1 adet sosyal tesisten oluşan toplam 35.749 m<sup>2</sup> 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 Innovia Projesi, 2. Etap 1. Fazda 41 bağımsız bölümlü çarşıdan kalan 3 ünite**

Innovia Projesi 2. Etap1. 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 <sup>2</sup> )
1	51	C Çarşı	1	786,80
2	52	D Çarşı	1	546,63
3	52	F Çarşı	1	398,75
<b>TOPLAM</b>			<b>3</b>	<b>1732,18</b>

C Çarşı Bloğu C4 Blok ile rekreasyon alanı arasında kalan bölgede yer alan tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü çarşıdır. 786,80 m<sup>2</sup> 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 4 adedi mal sahiplerine aittir. 34 ticari ünitenin satış toplamı 18.355.670 TL olarak gerçekleşmiştir. Kalan 3 adet ticari ünitelerin tamamlanmaları halindeki 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 Innovia Projesi, 3. Etap'ta kalan 208 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 m<sup>2</sup> alan üzerinde inşa edilen proje kapsamında 10 adet konut bloğunda 14 ayrı tipte toplam 3.452 daire bulunmaktadır. 3. Etapın toplam inşaat alanı 373.657,67m<sup>2</sup>'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 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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

etrafında; A çarşısı, H Çarşısı ve K Çarşısı olarak adlandırılan toplamda 8697,37 m<sup>2</sup> alana sahip 3 çarşıda 15 adet işyeri bulunmaktadır. İşyerlerinin biri dersane olarak dizayn edilmiştir.



3. Etaptaki kalan 208 dairenin toplam ekspertiz değeri KDV Hariç 17.964.000.-TL, etap kapsamındaki 30 ticari ünitenin tamamlandığı zamanki piyasa değeri olarak KDV Hariç 40.751.000.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 m<sup>2</sup> olup, bunun 13.457,42 m<sup>2</sup>'si Yeşil GYO mülkiyetindedir. 2945 ada, 36 parselin alanı 117.487,75 m<sup>2</sup> olup bunun 99.406,33 m<sup>2</sup>'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 4.624 konuttan oluşan Innovia Projesi 4. Etapın satışları devam etmektedir



Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde Innovia 4. etabın inşa edilmesinin planlandığı proje alanında hafriyat işlerine başlandığı ve yalnızca prefabrik şantiye ofisleri ve malzeme depoları ile beton santrali kurulduğu tesbit edilmiştir. Halihazırda proje kapsamında hafriyat 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 35 adedi kiraya verilmiştir. Söz konusu ünitelerin 2012 yılı ilk 3 aylık toplam kira geliri 95.814,00-TL+KDV'dir.

Innovia Projesi 1. Etap kreş binasından Ocak-Mart dönemini kapsayan aylarda 25.920,00-TL+KDV gelir elde edilmiştir.

Innovia'da alt kiralama yoluyla elde edilen gelir ilk çeyrek dönem için toplam 40.040,00-TL+KDV'dir.

Innovia 1 projesindeki kiraya verilen ticari ünitelerden ilk çeyrekte toplam 19.500,00-TL+KDV gelir elde edilmiştir.

2012 yılı ilk 3 aylık dönemde kira gelirleri toplam 181.274,00-TL+KDV olarak gerçekleşmiştir.



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### BÖLÜM F: İŞTİRAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 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 bulundurmamak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri “*İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.*”den alınmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesi 16.02.2007 tarihinde yenilenmiştir. “*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.*” ile 05.03.2007 tarihinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. 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.

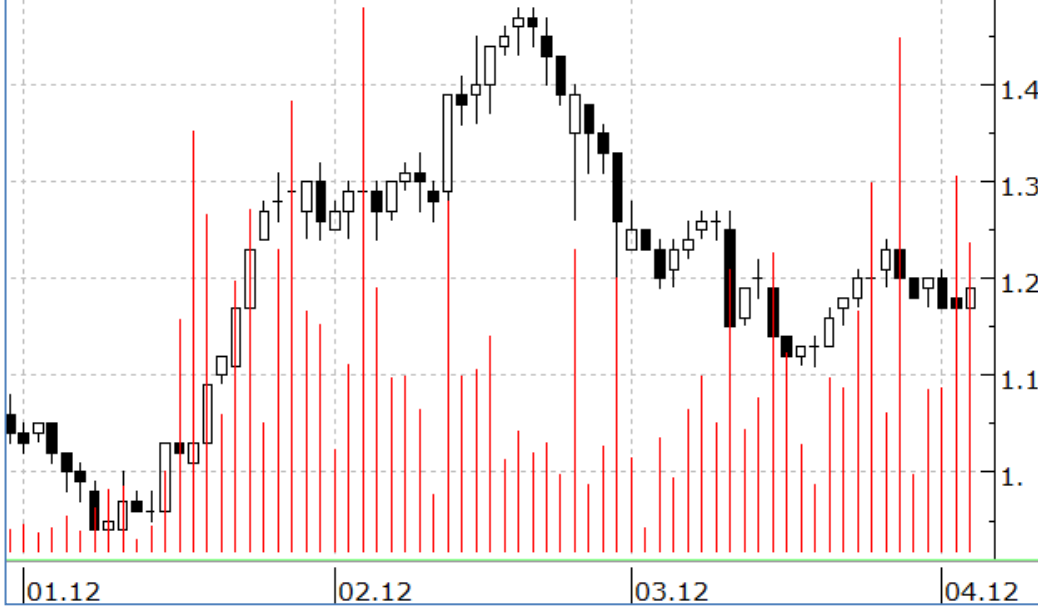
Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında Ares Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Ltd. Şti. ile 01.01.2012 tarihinde 15.000-TL+KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

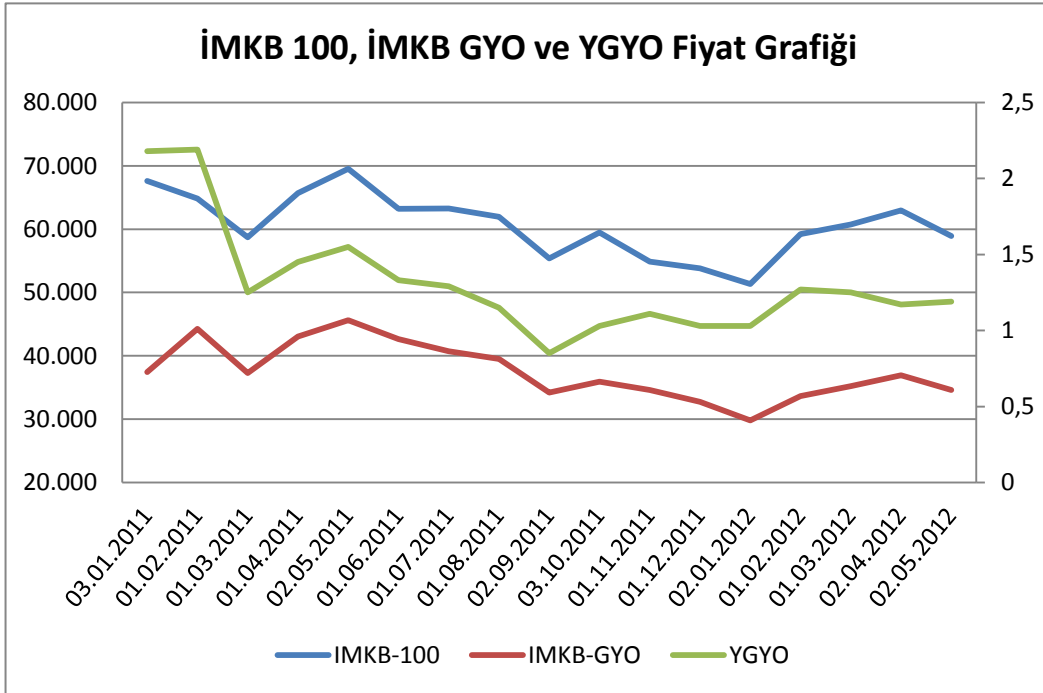
### SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

#### BÖLÜM H: HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

2012 yılı ilk çeyreğinde hisse senetlerinde dalgalanma gözlenmiştir. Hisse fiyatı 0,94 TL ile 1,47 TL arasında değişim göstermiştir.



Şirketin 30.03.2012 tarihli borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı 1,19-TL, piyasa değeri ise 279.787.690-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**

31.03.2012 tarihi itibari ile (Bölüm H'de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
NSR YMM Ltd. Şti.	4.248,00 TL	Mali danışmanlık ücreti
İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti.	2.360,00 TL	Mali danışmanlık ücreti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	17.110,00 TL	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	24.780,00 TL	Kurumsal yönetim derecelendirme bedeli
Engin Bağımsız Denetim A.Ş.	16.520,00 TL	Bağımsız Denetim Ücreti
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.362,50 TL	Portföy danışmanlığı hizmet bedeli
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	6.126,75TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılık hizmeti bedeli

1 Ocak - 31 Mart 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 173.065,00-TL'dir. Bu tutarın 173.065 TL'si ücret olarak üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 35.400-TL'si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.03.2012 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	01.01-31.03.2012	01.01-31.03.2011
Personel Gideri	(682.339)	(618.311)
Danışmanlık ve Denetim Gideri	(242.532)	(240.433)
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	(72.485)	--
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	(30.100)	(31.750)
Kira Gideri	(110.631)	(68.230)
Amortisman ve İtfa Gideri	(126.644)	(93.555)
Araç Gideri	(99.742)	(25.178)
Bilgi İşlem Gideri	(17.484)	(2.918)
Temsil Gideri	(40.931)	(3.903)
Seyahat Gideri	(15.059)	(8.954)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(662.826)	(556.481)
İMKB, SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	(52.901)	(215.493)
Noter ve Resmi Takip Gideri	(27.056)	(14.411)
Diğer	(269.210)	(327.353)
<b>Toplam</b>	<b>(2.449.940)</b>	<b>(2.206.970)</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

<b>Pazarlama ve Satış Giderleri</b>	<b>01.01-31.03.2012</b>	<b>01.01-31.03.2011</b>
Reklam Gideri	(943.391)	(211.913)
Satış Komisyonları	(681.488)	--
Banka Giderleri	(153.441)	--
Personel Gideri	(60.855)	(121.875)
Ofis Gideri	(26.432)	(46.422)
Pazar Araştırma Gideri	(6.000)	(3.275)
Satış Tapu Harçları	--	(11.620)
Promosyon Gideri	(180.000)	--
Diğer	(7.625)	(12.388)
<b>Toplam</b>	<b>(2.059.232)</b>	<b>(407.493)</b>

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	3.186.276	5.989.862
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	642.004.898	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)	2.121.682	1.940.231
Diğer Varlıklar		465.474.222	451.011.687
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.112.787.078	1.040.944.358
E Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	116.630.293	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)	0	0
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	199.013.723	201.290.121
Diğer Kaynaklar		797.143.062	723.867.785
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.112.787.078	1.040.944.358

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2012 (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)	3.186.276	5.989.862
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B1 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
K 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	31.03.2012 (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)	58%	56%	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	59%	58%	500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0%	1%	10

31.03.2012 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 hazirun cetvelleri internet sitemizde ([www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com)) ilan edilmiştir.

##### **YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLARA İLİŞKİN BİLGİ**

2012 yılı birinci çeyreğinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

##### **PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimizin 31.03.2012 tarihi itibarı ile personel sayısı 34'dür. Başlıca departmanlar; Finans, Satış, Muhasebe, Hukuk, Kurumsal İletişim, Proje, Yatırımcı İlişkileri ve İnsan Kaynaklarıdır. 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.

##### **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.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin temettü avansı dağıtılması 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.

### **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 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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
<b>Toplam</b>	<b>1,00</b>	<b>% 86,59</b>
<b>Tahsis Edilen Not</b>		<b>8,66</b>

## **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

#### ***İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI***

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 31.03.2012 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 110.016.992,00-TL olup Bank Asya, Vakıfbank, Şekerbank, Garanti Bankası ve Denizbank kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımı, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.03.2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.

#### ***PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI***

31.03.2012 itibarıyla şirketimizin portföyündeki 3.186.276,00-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 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.



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### **Likidite Riski**

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

#### **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.

#### **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 ilk çeyreğinde Esas Sözleşme'de yer alan 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. Detaylı bilgi [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) adresindeki internet sitemizde genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Ad-Soyad	Unvan	Bağımsız	İletişim Bilgileri
<b>YÖNETİM KURULU</b>			
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:i.gokkaya@yesilgyo.com">i.gokkaya@yesilgyo.com</a>
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:hasanfehim@gmail.com">hasanfehim@gmail.com</a>
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:mehmet@inpact.com.tr">mehmet@inpact.com.tr</a>
<b>YÖNETİCİLER</b>			
Işık Gökkaya	Genel Müdür	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:i.gokkaya@yesilgyo.com">i.gokkaya@yesilgyo.com</a>
Arda Tugay	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:arda.tugay@yesilgyo.com">arda.tugay@yesilgyo.com</a>
Mesut Huriel	Proje Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:mesut.huriel@yesilgyo.com">mesut.huriel@yesilgyo.com</a>

#### KAMİL ENGİN YEŞİL

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

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

#### 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

## **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

Adnan Başkır, 1985-1996 yılları arasında İstanbul Ticaret Mahkemeleri Başkanlığı, İstanbul Adalet Komisyonu Başkanlığı ve İstanbul Hukuk Hakimliği görevlerini yürütmüştür.

#### **Prof. Dr. DERİN ORHON**

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

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

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

Prof. Dr. Orhon uygulamalı araştırma alanında çok sayıda uluslararası ve ulusal projenin yürütücülüğünü yapmış olup, bu çalışmalarını halen sürdürmektedir. 2010 yılı başlangıcı itibariyle SCI'da taranan kaynaklarda 230 bilimsel makalesi yayımlanmış ve yapmış olduğu çalışmalara aynı kaynaklı yayınlarda 2.000 den fazla uluslararası atıf almıştır.

#### **Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK**

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

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

2003 yılından beri Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı çerçevesinde Sağlık Bakanlığı'nda çalışmaktadır. Son olarak 1998'den bu yana 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.

## **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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.

#### **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 Aliminyum'da yine Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak ağır sanayi üretim bölümünde bulunmuştur. Mağdencilik ve Enerji sektöründe faaliyet gösteren Yıldızlar Holding bünyesinde Grup Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak elektrik dağıtım özelleştirmelerinde görev almıştır.