



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ÜÇ AYLIK RAPOR

01.01.2011 – 31.03.2011

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**SERİ: XI, NO: 29 TEBLİĞİNE GÖRE
31.03.2011 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

&

**SERİ: VI, NO: 11 TEBLİĞİNE GÖRE
01.01.2011 - 31.03.2011 DÖNEMİNE İLİŞKİN
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
ÜÇ AYLIK RAPOR**

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2011 - 31.03.2011 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

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

İÇİNDEKİLER

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bölüm A: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler | 4 |
| Şirket Profili | 4 |
| Sermaye ve Ortaklık Yapısı | 5 |
| Yönetim Kurulu | 6 |
| Denetim Kurulu | 6 |
| Bölüm B: 01.01.2011 – 31.03.2011 Döneminin Değerlendirilmesi | 7 |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri | 7 |
| Genel Ekonomik Gelişmeler | 9 |
| Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler..... | 12 |
| Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmelerin Şirkete Etkileri | 16 |
| Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu | 17 |
| Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz | 19 |
| Bilanço ve Gelir Tablosu | 19 |
| Finansal Analiz | 22 |
| Bölüm E: Portföy Tablosu ve Dağılımı | 23 |
| Bölüm F: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar | 29 |
| Güzelşehir Projesi | 29 |
| Innovia Projesi | 30 |
| Tekirdağ Arsası | 34 |
| Sarıyer Arsası | 34 |
| Bölüm G: İştiraklere İlişkin Bilgiler | 34 |
| Bölüm H: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Ekspertiz Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler | 35 |
| Bölüm I: Hisse Senedi Performansı | 36 |
| Bölüm J: Harcamalar ile İlgili Bilgiler | 37 |
| Bölüm K: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri | 38 |
| Bölüm L: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar | 39 |
| Genel Kurul Toplantı Bilgileri | 39 |
| Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi | 39 |
| Personele İlişkin Bilgiler..... | 39 |
| Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı | 39 |
| Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı | 39 |
| İşletmenin Finansman Kaynakları..... | 40 |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları | 40 |
| Risk Yönetim Politikası..... | 41 |
| Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri | 42 |
| 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 34394 Levent / Beşiktaş / 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

Merkezi İstanbul'da bulunan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak üzere 23 Aralık 1997'de kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir. Hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.

"Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş." ve Rudolph Younes, eski unvanı "*İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*" olan 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 pasif devir alınması yoluyla birleşmiştir. Birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmış, birleşme oranı %10,27210 ve değiştirme oranı %8438,57548 olarak belirlenmiştir. Birleşme sonrasında "*Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*" olan unvanımız 17.03.2011 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda "*Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*" olarak değiştirilmiş ve söz konusu unvan değişikliği kararı ticaret siciline 24.03.2011 tarihinde tescil edilmiştir.

Ülkemizdeki halka açık yirmi iki gayrimenkul yatırım ortaklığından biri olan Yeşil GYO, Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes birlikteliğinin oluşturduğu farklı vizyonla gayrimenkul sektöründe yeni bir güç olarak yerini almıştır. Uluslararası finans potansiyeli ve proje deneyimine sahip iki gücün birleşmesinden doğan bu büyük enerji, alışılmış standartları değiştiren ve yaşam kalitesini yükselten projeleriyle Türkiye'de gayrimenkul yatırımlarında yeni bir dönem başlatmaktadır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

| Ad Soyad / Unvan | 31.03.2010 İtibariyle | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| | Nominal Tutar (TL) | Yüzde (%) |
| Kamil Engin Yeşil | 199.115.430,14 | 84,69 |
| Rudolph Younes | 4.070.671,67 | 1,73 |
| Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. | 553.808,51 | 0,24 |
| Muhtelif Ortaklar | 2.326.937,19 | 0,99 |
| Halka Açık Kısım | 29.048.858,50 | 12,36 |
| Toplam | 235.115.706,01 | 100,00 |

Aralık 1999'da yapılan ilk halka arzda, Şirketin %49'u halka açılarak, çıkarılmış sermaye 2.000.000-TL'den 3.922.000-TL'ye yükseltilmiştir. 2000 yılında sermaye iç kaynaklardan %50 bedelsiz artırımla 5.883.000-TL'ye, 2002'de yine iç kaynaklardan %50 bedelsiz artırımla 8.824.500-TL'ye yükseltilmiştir. Çıkarılmış sermaye, 2003 yılında 4.412.250-TL (%50) bedelsiz, 8.871.603-TL (%100,5) bedelli olarak artırılarak 22.108.353-TL'ye, 2005 yılında ise 11.054.177-TL (%50) bedelli olarak artırılarak 33.162.530-TL'ye yükseltilmiştir.

21.10.2009 tarihinde Şirket yönetim kurulu, 31.12.2008 bilançolarında yer alan bilanço açığı tutarı olan 19.431.827,89-TL'nin kapatılması amacıyla söz konusu tutar kadar sermaye azaltımı yapılmasına karar vermiş, 27 Nisan 2010 tarihinde sermaye azaltımı ticaret siciline tescil edilmiş ve 5 Mayıs 2010 tarihinde ise İMKB'de hisse senedi fiyatı düzeltim işlemleri gerçekleştirilmiştir. Söz konusu işlem sonucunda Şirketin çıkarılmış sermayesi 33.162.529,95-TL'den 13.730.702,06-TL'ye düşürülmüştür. Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarlarımızın portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri işlem sırasında yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

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

31 Aralık 2010 itibariyle "Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş." ile birleşme nedeniyle şirketimizin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmıştır.

31.03.2011 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Kamil Engin Yeşil'in payı %84,69, Rudolph Younes'in payı %1,73, Yeşil İnşaat'ın payı %0,24, muhtelif ortakların payı %0,99 ve halka açıklık oranı %12,36'dır. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

YÖNETİM KURULU

17 Mart 2011 tarihinde gerçekleştirilen 2010 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 |
| Mehmet Uğurlu | Yönetim Kurulu Üyesi | 26.03.2004 | Devam Ediyor |
| Günay Yavaş | Yönetim Kurulu Üyesi | 30.12.2008 | Devam Ediyor |

Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri: X, No: 16) 28/A maddesine göre oluşturulan **Denetimden Sorumlu Komite**'de; 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

17 Mart 2011 tarihinde gerçekleştirilen 2010 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 |

BÖLÜM B: 01.01.2011 - 31.03.2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

1 Nisan 2011 tarih ve 27892 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:VIII, No:75 sayılı “Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak Kamuyu Aydınlatma Platformuna Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”

30.05.2009 tarihli ve 27243 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII, No:61 sayılı “Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak Kamuyu Aydınlatma Platformuna Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”in 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Sermaye piyasası araçları Borsa’da işlem gören ortaklıklar, aracı kurumlar ve yatırım fonları ile borsa yatırım fonlarının kurucuları tarafından bu Tebliğ kapsamındaki her türlü bilgi, belge ve açıklamanın elektronik ortamda imzalanması ve Kamuyu Aydınlatma Platformu’na,”

Aynı Tebliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“e) Fon: Yatırım fonlarını ve borsa yatırım fonlarını,”

Aynı Tebliğin 9 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmza yetkisinin kaldırılması veya sınırlandırılması, aracı kurumların faaliyetlerinin sürekli olarak durdurulması, bağımsız denetim kuruluşunun bağımsız denetimle yetkili kuruluşlar listesinden çıkarılması, ortaklıkların sermaye piyasası araçlarının veya borsa yatırım fonlarının katılma paylarının sürekli olarak Borsa kotundan, pazarlarından/listesinden çıkarılması ve bir fon kurucusuna ait yatırım fonlarından birinin veya bir kaçının veya tamamının herhangi bir sebepten dolayı tasfiye edilmesi hallerinde, daha önce tahsis edilen elektronik sertifikaların KAP sistemine erişim yetkisi, doğrudan veya Kurulun bildiri üzerine, Borsa tarafından derhal iptal edilerek, durum hakkında ilgili kuruluş ve sertifika sahibine bilgi verilir.”

Aynı Tebliğe Geçici Madde 3 olarak aşağıdaki madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 3 – Yatırım fonlarının işbu Tebliğ ve diğer Tebliğler uyarınca bildirimlerinin KAP’a gönderilmesi uygulamasına, Borsa tarafından konuya ilişkin olarak yapılacak düzenlemenin kamuya duyurulmasını takiben başlanacaktır.”

9 Mart 2011 tarih ve 27869 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri: X, No: 26 sayılı “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ”

12.06.2006 tarihli ve 26196 sayılı mükerrer Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: X, No: 22 sayılı “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ”in üçüncü kısmının 6. maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(3) Bu maddenin birinci fıkrasında yer alan bağımsız denetim kuruluşlarının seçimine yönelik 7 yıllık azami süre ve ikinci fıkra hükmü, 1.1.2011 tarihinden itibaren sona erecek hesap

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

dönemlerinde geçerli olmak üzere, aşağıdaki şartları haiz sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören işletmeler ve bağımsız denetim kuruluşları için uygulanmaz.

a) Sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören işletmelerin;

1) Bağımsız denetim komitelerinin iki üyeden oluşması halinde tümünün, ikiden fazla olması halinde ise çoğunluğunun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşması ve bağımsız denetim kuruluşlarının seçiminin ve ücretlendirilmesinin bu komite tarafından yerine getirilerek doğrudan genel kurulun onayına sunulması; denetim kuruluşlarının raporlamalarını doğrudan denetim komitesine yapmaları; komitenin, bağımsız denetçiden alınacak denetim dışı hizmetlerin onay yetkisine sahip olması,

2) Esas sözleşmelerinde, "Şirket sermayesinin %5'ine sahip pay sahipleri, seçilmiş denetçinin şahsına ilişkin haklı bir sebebin gerektirmesi, özellikle de onun taraflı davrandığı yönünde bir kuşkunun varlığı hâlinde Kurula başvurarak başka bir denetçi atanmasını isteyebilir." hükmünün bulunması.

b) Bağımsız denetim kuruluşunun;

1) Bu Tebliğin Dördüncü Kısım (Bağımsız Denetim Kalitesinin Kontrolü) hükümleri uyarınca, özellikle bağımsızlık ilkesi olmak üzere, kalite kontrol sisteminin işleyişinden ve gözetiminden sorumlu en az 1 sorumlu ortak baş denetçi, 1 baş denetçi ve tam veya yarı zamanlı görevlendirilecek yeterli sayıda denetçiden oluşan bir "Kalite Kontrol Güvence Komitesi"ne sahip olması ve söz konusu komitenin faaliyetleri hakkında dönemsel olarak Kurula bildirimde bulunması,

2) Sorumlu ortak baş denetçi rotasyonuna imkân verecek sayı ve nitelikte, her unvan kademesinde yeterli sayıda denetçiden oluşan ve en az bu Tebliğin İkinci Kısım 19'uncu maddesi kapsamında yedekleri ile birlikte 3 denetim ekibi kurmaya yeter sayıda bir denetim kadrosuna sahip olması,

3) Sorumlu ortak baş denetçi rotasyonunda, sorumlu ortak baş denetçiler arasında karşılıklı müşteri değişimlerine engel olacak tedbirleri almaları.

4) Bir sorumlu ortak baş denetçi, bir müşteri şirket ile yapılan bağımsız denetim sözleşmesinde, her halükarda en çok 5 hesap dönemi görev alabilir. Sorumlu ortak baş denetçinin aynı müşteri Şirketin denetim çalışmalarında görev alabilmesi için en az 2 hesap döneminin geçmesi zorunludur."

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

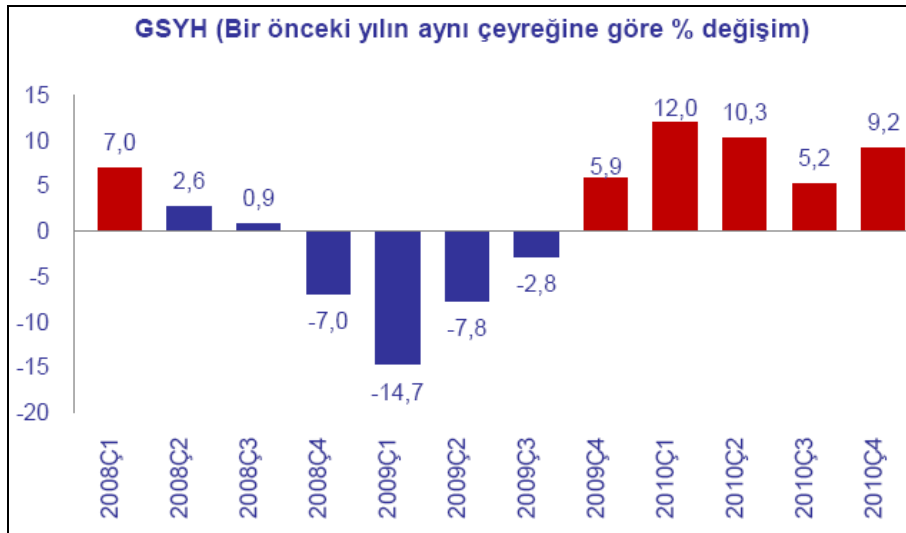
SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

GENEL EKONOMİK GELİŞMELER

2009 yılının son çeyreğinden bu yana güçlü bir büyüme performansı sergileyen Türkiye ekonomisi, 2010 yılının son çeyreğinde de %9,2 büyüyerek bölgesinde öne çıkan ekonomiler içinde yer almıştır. Böylece, 2010 yılı reel büyüme oranı %8,9 ile piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Son çeyrekte yatırım ve tüketim harcamaları büyümeyi desteklemiştir. Öte yandan, iç ve dış talep koşullarındaki ayrışmanın yanı sıra enerji fiyatlarındaki artışların son çeyrekte belirginleşmesi nedeniyle daralan net ihracat büyümeyi sınırlandırmıştır. 2011 yılının ilk çeyreğine ilişkin açıklanan veriler bu dönemde de ekonomik aktivitenin canlılığını koruduğuna işaret etmektedir.

Mart ayında Euro Alanı'nda yaşanan gelişmeler döviz piyasaları üzerinde etkili olmuştur. AMB'nin politika faizini artırabileceği yönündeki açıklamaları ve Avrupa Birliği kurtarma fonlarının kapasitesinin artırılmasına yönelik karar Euro'nun Dolar karşısında değer kazanmasına neden olmuştur. Bununla birlikte, Mart ayı içerisinde kredi derecelendirme kuruluşlarının yüksek borçluluk oranlarına sahip olan İspanya, Portekiz ve Yunanistan'ın kredi notlarını düşürmesi ve Portekiz'de tasarruf tedbir paketinin meclisten geçmemesinin ardından Başbakan'ın istifa etmesi Euro'daki artışı sınırlandırmıştır. Euro/Dolar paritesi 31 Mart itibarıyla 1,4165 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2010 yılında kişi başına düşen gelir \$10.079 ile kriz öncesindeki seviyelere oldukça yakın bir düzeyde gerçekleşmiştir.



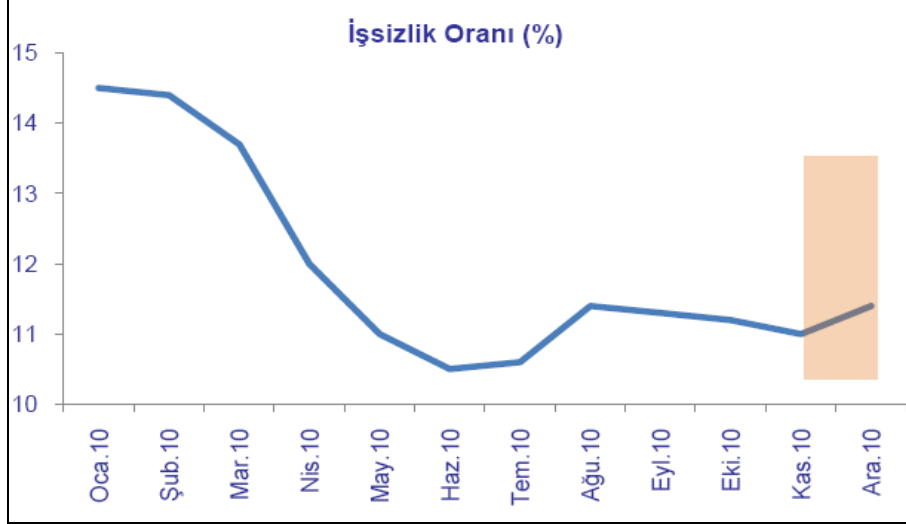
Kaynak: TÜİK

İktisadi faaliyet kollarına göre GSYH incelendiğinde, son çeyrekte hizmetler sektörünün büyümeye 4,9 puan ile en fazla katkısı sağladığı görülmektedir. Yılın son çeyreğinde %10,5 düzeyinde gerçekleşen sınıai üretimdeki artışın büyüme üzerindeki 2,8 puanlık katkısı da beklentiler paralelinde gerçekleşmiştir. 2010 yılının ilk üç çeyreğinde güçlü bir performans sergileyen inşaat sektörü, yılın son çeyreğinde %17,5 oranında büyüme kaydetmiştir. 2010 yılının dördüncü çeyreğinde %5,1 büyüyen tarım sektörü de, ekonomik aktivitedeki artışın beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde etkili olmuştur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

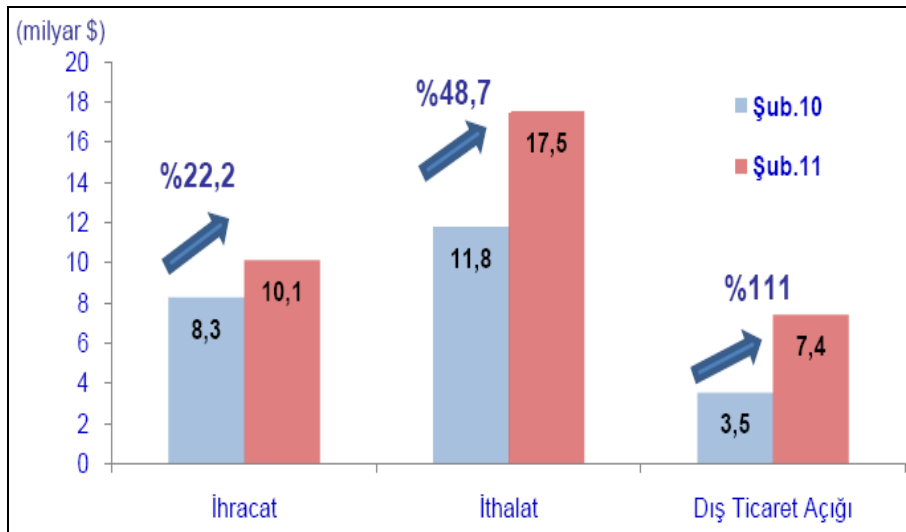
SERİ: XI, NO: 29 SAYILI TEBLİĞE İSTİNADEN HAZIRLANMIŞ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hanehalkı İşgücü Anketi'ne göre, Aralık ayında işsizlik oranı bir önceki yılın aynı ayına göre 2,1 puanlık düşüşle %11,4 oranında gerçekleşmiştir. 2010 yılı genelinde düşüş eğilimi sergileyen işsizlik oranı Ağustos ayından bu yana ilk kez aylık bazda artış kaydetmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ise bir önceki aya göre azalarak %11,0 düzeyine gerilemiştir.



Kaynak: TÜİK

İthalattaki hızlı büyüme ve ihracat artışının ithalatın gerisinde kalması paralelinde dış ticaret açığı genişlemeye devam etmiştir. Şubat'ta bir önceki yılın aynı ayına göre ithalat %48,7 artarken, ihracattaki artış %22,2'de kalmış; böylece dış ticaret açığı geçen yılın aynı ayına göre %111 genişleyerek \$7,4 milyara ulaşmıştır. Kümülatif veriler incelendiğinde ise dış ticaret açığının, Ocak-Şubat 2011'de, 2010'un aynı dönemine kıyasla 2 katına çıktığı dikkat çekmektedir. Öte yandan, Şubat ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı geçen yılın aynı ayına göre 12,5 puan gerileyerek %57,7'ye inmiştir.



Kaynak: TÜİK

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

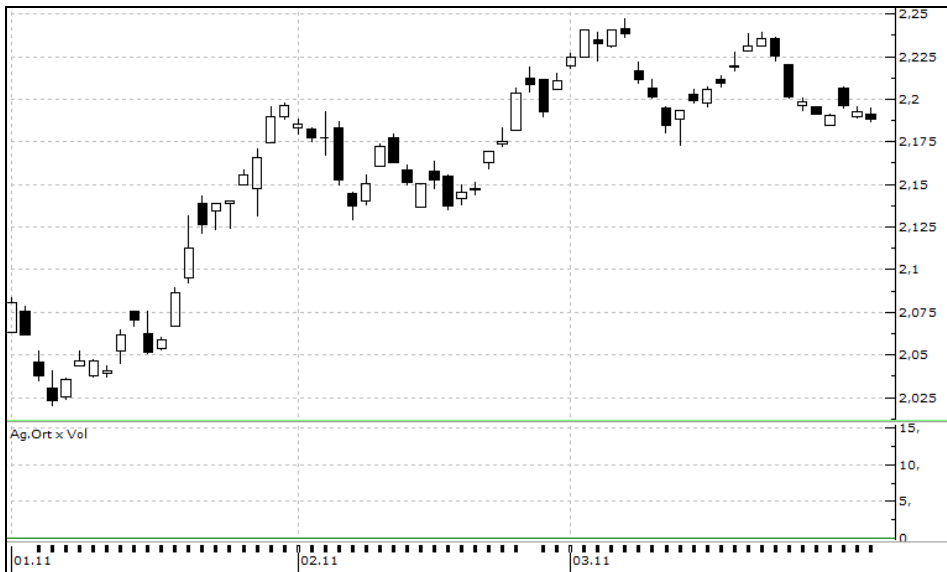
İMKB 100 ENDEKSİ



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 – 2010 4. Çeyrek Dönem” raporuna göre dördüncü çeyrek inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde hızlı büyümenin sürdüğü bir dönem olmuştur. 2010 yılında artarak devam eden ve yıl genelinde %8,9 olarak gerçekleşen ekonomideki büyüme gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmış ve 2011 yılına ilişkin beklentileri artırmıştır.

2010 yılı son çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatları sayısı 341.031 ile rekor kırmıştır. Meydana gelen bu sıçrama önümüzdeki dönemde konut arzının önemli ölçüde genişleyeceğini göstermektedir. Yapı kullanım izin belgesi sayısı da son çeyrekte artış göstermiştir.

| Dönemler | Yapı Ruhsatı Daire Sayısı | Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı |
|----------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 2010 Q1 | 132.520 | 73.795 |
| 2010 Q2 | 185.631 | 77.683 |
| 2010 Q3 | 157.910 | 89.368 |
| 2010 Q4 | 341.031 | 109.194 |

Kaynak: TÜİK

Yıl genelinde yüzde 1'in altında kalan konut kredileri ortalama aylık faiz oranları, 2011 yılında yükselme eğilimine girmiştir. 2010 yılsonunda ortalama yüzde 0,9 ile en düşük seviyelerinde olan faiz oranı 2011 yılı Mart ayı sonunda yüzde 0,95'e yükselmiştir. Merkez Bankası'nın aldığı önlemler karşısında maliyetleri artan bankalar kredi faizlerini yükseltmeye başlamıştır.

Kredi genişlemesinin yavaşlatılması amacı ile yükseltelen faiz oranlarına karşın yılın ilk üç ayında konut kredilerinde genişleme devam etmiştir. Konut kredileri stoku 1 Ocak-11 Mart tarihleri arasında 3,2 milyar TL artarak 60,5 milyar TL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerinin tüketici toplam krediler içindeki payı %10'dur.

| Dönemler | Konut Kredisi Ortalama Faiz Oranları (%) | Konut Kredileri Milyar TL | Toplam Krediler | |
|----------|------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| | | | Milyar TL | Konut Kredileri % Pay |
| 2010 Q1 | 0,94 | 45,0 | 431,8 | 10,3 |
| 2010 Q2 | 0,92 | 48,9 | 476,3 | 10,4 |
| 2010 Q3 | 0,90 | 51,7 | 510,4 | 10,1 |
| 2010 Q4 | 0,90 | 57,3 | 577,6 | 9,9 |
| 2011 Q1 | 0,95 | 60,5 ¹ | 607,4 ¹ | 10,0 ¹ |

Kaynak: T.C. Merkez Bankası, ⁽¹⁾ 11 Mart

2010 yılı dördüncü çeyreğinde konut satışları kriz yılı olan 2009 yılının tüm çeyreklerindeki satışların altında kalmıştır. Yıl genelinde beklentilerin altında kalmasına rağmen son çeyrek konut satışları 97.517 ile dört çeyrek içinde en yüksek satış rakamı olmuş, bu gelişme konut satışlarında hareketlenme işareti olarak görülmüştür.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Konut Satışları (Adet)

| Dönemler | Türkiye Geneli | İstanbul | Üç Büyük İl | Diğer İller |
|----------|----------------|----------|-------------|-------------|
| 2010 Q1 | 85.857 | 18.994 | 40.380 | 45.477 |
| 2010 Q2 | 90.270 | 21.485 | 42.313 | 47.957 |
| 2010 Q3 | 83.697 | 16.320 | 34.754 | 48.943 |
| 2010 Q4 | 97.517 | 20.922 | 42.202 | 55.315 |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Türkiye genelinde mevcut konutların satış fiyatlarında sınırlı ve istikrarlı artış eğilimi sürmektedir. 2011 yılı Şubat ayı itibari ile mevcut konut fiyatları endeksi 94,9 puana yükselmiştir. Sınırlı ve istikrarlı konut fiyatı artışları üç büyük ilde de yaşanmaktadır.

Konut Fiyatları Endeksi (2007 = 100)

| Dönemler | Türkiye | İstanbul | Ankara | İzmir |
|----------------------|---------|----------|--------|-------|
| 2010 Q1 | 92,0 | 89,9 | 89,1 | 100,2 |
| 2010 Q2 | 92,1 | 91,2 | 89,2 | 96,7 |
| 2010 Q3 | 92,6 | 91,7 | 90,1 | 97,0 |
| 2010 Q4 | 93,5 | 93,3 | 90,3 | 97,3 |
| 2011 Q1 ¹ | 94,9 | 94,8 | 92,5 | 97,5 |

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

Konut kiralarda sınırlı ölçüde artışlar yaşanmakla birlikte genel bir durağanlık hakimdir ve kriz öncesi seviyelerin halen altındadır. 2010 yılında 2,3 puan artarak 92,5 seviyesine çıkan Türkiye geneli konut kiralari endeksi, 2011 yılı Şubat ayı sonu itibari ile 0,5 puan daha artarak 93,0'a yükselmiştir.

Konut Kiraları Endeksi (2007 = 100)

| Dönemler | Türkiye | İstanbul | Ankara | İzmir |
|----------------------|---------|----------|--------|-------|
| 2010 Q1 | 90,2 | 89,9 | 91,8 | 87,7 |
| 2010 Q2 | 91,2 | 90,8 | 91,9 | 89,1 |
| 2010 Q3 | 91,6 | 91,0 | 93,2 | 88,5 |
| 2010 Q4 | 92,5 | 92,8 | 93,0 | 88,9 |
| 2011 Q1 ¹ | 93,0 | 93,6 | 93,3 | 88,9 |

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

Yeni konut ortalama satış fiyatları endeksi 2010 yılı genelinde 5,3 puan artarak yılsonunda 105,3 puana ulaşmıştır. 2011 yılında ise Şubat ayı itibari ile endeks 1,2 puan daha artarak 106,5'e yükselmiştir. Daire tipleri olarak değerlendirildiğinde yeni konut fiyatlarında artış 2+1 dairelerde daha yüksek gerçekleşirken, 4+1 daire fiyatları en az artışı göstermiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi (2010 Ocak = 100)

| Dönemler | Genel | 1+1 Daire | 2+1 Daire | 3+1 Daire | 4+1 Daire |
|----------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2010 Q1 | 100,5 | 101,6 | 100,7 | 100,2 | 100,1 |
| 2010 Q2 | 101,7 | 103,0 | 102,1 | 101,2 | 101,2 |
| 2010 Q3 | 103,0 | 103,2 | 103,2 | 103,0 | 100,7 |
| 2010 Q4 | 105,3 | 105,5 | 105,8 | 105,6 | 102,4 |
| 2011 Q1 ¹ | 106,3 | 106,8 | 108,3 | 106,5 | 102,0 |

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2010 yılında kriz dönemi ile yavaşlayan ve ertelenen alışveriş merkezleri yatırımları yeniden canlanmıştır ve ikincil bir genişleme dönemine girmektedir. Büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımlarına başlanmakta ve planlanmaktadır. 2011 yılında 35'e yakın AVM'nin faaliyete geçmesi beklenmektedir.

Türkiye genelinde 2011 yılı ilk çeyrek döneminde 5 yeni AVM açılmıştır. Toplam kiralanabilir alanları 232.500 m² olan AVM'lerin üçü İstanbul'da, 1'i Denizli'de, 1'i de İzmir'de açılmıştır. Böylece 2011 Mart ayı sonu itibari ile toplam AVM sayısı 266'ya, kiralanabilir alan büyüklüğü 6,52 milyon m²'ye ulaşmıştır

| Dönemler | Açılan AVM Sayısı | Açılan AVM Kiralanabilir Alan m ² | Toplam AVM Sayısı | Toplam Kiralanabilir Alan m ² |
|----------|-------------------|----------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|
| 2010 Q1 | 3 | 94.000 | 241 | 5.620.659 |
| 2010 Q2 | 7 | 147.500 | 248 | 5.768.159 |
| 2010 Q3 | 6 | 267.112 | 254 | 6.035.271 |
| 2010 Q4 | 7 | 250.000 | 261 | 6.285.271 |
| 2011 Q1 | 5 | 232.500 | 266 | 6.517.271 |

Ekonomideki canlanma ile birlikte iktisadi faaliyetlerde görülen genişleme son çeyrekte ofis talebinde artış yaşanmasına sebep olmuştur. İlk kez yeni ofis talepleri görülmeye başlanmıştır. Bunlara bağlı olarak son çeyrekte ofis piyasasında canlanma artarak sürmüştür. İstanbul'a 2010 yılında 196.000 m² yeni ofis arzı eklenmiş olup, bunun önemli bir bölümü dolmaktadır. MİA dışı Avrupa arzın, MİA dışı Asya ise talebin güçlü olduğu yerlerdir.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları (Yüzde)

| Dönemler | A Sınıfı Ofisler | | | B Sınıfı Ofisler | | |
|----------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| | MİA | MİA Dışı Avrupa | MİA Dışı Asya | MİA | MİA Dışı Avrupa | MİA Dışı Asya |
| 2010 Q1 | 12,0 | 19,6 | 14,6 | 13,8 | 33,5 | 18,2 |
| 2010 Q2 | 11,7 | 18,9 | 14,5 | 12,0 | 33,7 | 19,8 |
| 2010 Q3 | 11,5 | 20,0 | 12,8 | 12,6 | 30,5 | 17,3 |
| 2010 Q4 | 11,3 | 18,6 | 14,4 | 9,2 | 33,9 | 15,1 |

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

İstanbul ofis piyasasında A sınıfı ve B sınıfı ofislerin ortalama aylık m² kiralari 2010 yılı boyunca istikrarlı bir artış göstermiştir. MİA bölgesinde A ve B sınıfı ofislerin aylık ortalama m² kiralari yükselirken, MİA bölgesi dışındaki ofis kiralari da hem A hem de B sınıfı ofislerde sınırlı ölçüde artmıştır.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları (Dolar/M²/Ay)

| Dönemler | A Sınıfı Ofisler | | | B Sınıfı Ofisler | | |
|----------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| | MİA | MİA Dışı Avrupa | MİA Dışı Asya | MİA | MİA Dışı Avrupa | MİA Dışı Asya |
| 2010 Q1 | 25,9 | 17,7 | 18,9 | 14,9 | 9,2 | 11,6 |
| 2010 Q2 | 26,5 | 17,7 | 18,7 | 15,9 | 9,4 | 12,3 |
| 2010 Q3 | 27,2 | 17,9 | 19,3 | 16,6 | 9,3 | 13,3 |
| 2010 Q4 | 28,2 | 18,0 | 20,3 | 16,7 | 9,7 | 13,0 |

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Türkiye genelinde yeni ofis binası başlangıçları 2010 yılı son çeyreğinde 1.66 milyon m² ile önemli bir sıçrama göstermiştir. Ofis binaları için alınan yapı kullanma izin belgeleri de üçüncü ve dördüncü çeyrekte yüksek gerçekleşmiştir.

| Dönemler | Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı m ² | Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi m ² |
|----------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2010 Q1 | 675.534 | 477.452 |
| 2010 Q2 | 1.251.969 | 489.971 |
| 2010 Q3 | 977.426 | 561.355 |
| 2010 Q4 | 1.662.311 | 547.438 |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2010 yılında meydana gelen ekonomik büyümeden en az etkilenen ticari gayrimenkul alanı lojistik alanlar olmuştur. Ancak son çeyrekte gerçekleşen kiralama yılın ilk üçeyrek dönemini aşmıştır. Raporla göre, kiralama talebi çoğunlukla Gebze-Tuzla bölgesinde gerçekleşmektedir. Lojistik alan kiralaları yılın ilk çeyreğindeki artıştan sonra üçüncü ve dördüncü çeyrekte değişmemiştir. Ekonomik büyümenin lojistik alanlarda etkisinin 2011 yılında daha çok hissedilmesi beklenmektedir.

Türkiye genelinde sanayi binaları ve depolar için alınan yapı ruhsatları 2010 yılı son çeyreğinde 3,56 milyon m² ile büyük bir sıçrama göstermiştir. Yılın ilk üçeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 3,33 milyon m² iken son çeyrekte alınan yapı ruhsatları ilk üçeyreği aşmıştır. Sanayi ve lojistik alan arzında 2011 yılında önemli bir genişleme olacağı öngörülmektedir.

| Dönemler | Sanayi Binaları ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları m ² |
|----------|------------------------------------------------------------------|
| 2010 Q1 | 1.152.827 |
| 2010 Q2 | 1.210.778 |
| 2010 Q3 | 971.066 |
| 2010 Q4 | 3.564.921 |

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2011 yılı ilk çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören GYO'ların piyasa değeri önemli ölçüde artmıştır. GYO'lar 2011 için yatırım yapılacak öncelikli hisse senetleri olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle yılın ilk çeyrek döneminde oluşan talep ile birlikte GYO hisse senedi fiyatları ve GYO piyasa değerleri yükselmiştir. 2011 yılı ilk çeyrek sonunda 21 GYO piyasa değeri 13,1 milyar TL'ye ulaşmıştır. Nisan ayında Kiler GYO'nun halka arzıyla GYO sayısı 22'ye yükselmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföy Ve Piyasa Değeri

| Dönemler | GYO Sayısı | Portföy Değeri | | Piyasa Değeri | |
|----------|------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | | Milyon TL | Milyon Dolar | Milyon TL | Milyon Dolar |
| 2010 Q1 | 14 | 4.730 | 3.089 | 3.485 | 2.278 |
| 2010 Q2 | 15 | 5.222 | 3.295 | 3.014 | 1.907 |
| 2010 Q3 | 17 | 6.060 | 4.179 | 3.747 | 2.584 |
| 2010 Q4 | 21 | 11.780 | 7.750 | 11.062 | 7.278 |
| 2011 Q1 | 21 | 12.040 | 7.793 | 13.136 | 8.502 |

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurumu

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN ŞİRKETE ETKİLERİ

Konut kredisi faizlerinin aylık %1 seviyelerinde seyretmesi ve alternatif yatırım araçlarının düşük getirileri gayrimenkul sektöründeki talebin canlı kalmasına yardımcı olmuştur. Söz konusu talep de Innovia Projesi satışlarımıza olumlu olarak yansımıştır.

Yeşil İnşaat ile birleşme işleminin 31.12.2010 tarihi itibarıyla tescil edilmesi sebebiyle, yılsonu gelir tablosunda sadece Y&Y GYO'nun 1 Ocak – 31 Aralık arasındaki faaliyet sonuçları yer almıştır. Yeşil İnşaat'ın 1 Ocak – 31 Aralık arasındaki faaliyet sonuçları sadece yılsonu bilançosunda gösterilmiştir. 2011 yılı ilk çeyrek bilanço ve gelir tablosu ise birleşme sonrası faaliyetlerin toplam sonucunu yansıtmaktadır.

BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Geçtiğimiz yıl beklentilerin üzerinde hareketlenen gayrimenkul sektöründe 2010 yılının ilk yarısı normalleşme, ikinci yarısı ise büyümenin yeniden başladığı dönem olmuştur. Türkiye ekonomisine, istihdam ve yatırım olarak büyük katkılarda bulunan inşaat sektörü, Türkiye GSYİH içinde %5,6 paya sahiptir ve 2010 yılı dördüncü çeyreğinde %17,5 seviyesinde büyüme ile Türkiye ekonomisi içinde en hızlı büyüyen sektör olmuştur. 2010 yılı sonu itibariyle ise inşaat sektöründe yıl genelinde %17,1 seviyesinde büyüme meydana gelmiştir.

Türkiye ekonomisinin 2010 yılında %8,9 oranında büyümesi sonucu oluşan iyimserlik ile yurtdışı ilgisi, gayrimenkul sektöründe öngörülen iyileşmeyi hızlandırarak, gayrimenkul sektörünün yeniden büyüme sürecine girdiğinin en önemli göstergesi olmuştur. 2010 yılı, yabancı yatırımcıların 2009 yılına oranla Türkiye'ye güveninin arttığı ve daha fazla yatırım yaptıkları bir yıl olmuştur. 2006 – 2008 yılları arasında 3 milyar dolara yakın olan yabancılara yapılan gayrimenkul satışı, 2009 yılında 1,8 milyar dolar gerilemiş, 2010 yılında ise tekrar 2,5 milyar dolara yükselmiştir. PwC ve Urban Land Institute'un (ULI) tarafından açıklanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011 Raporu"nda İstanbul, 33 Avrupa şehri arasında en iyi yatırım yapılacak şehir olarak belirlenmiş ve yeni gayrimenkul alımlarında ilk sırada yer almıştır.

Yabancıların günden güne artan ilgi ve taleplerine rağmen ülkemizde yabancıların gayrimenkul edinimi ile ilgili mütekabiliyet esası aranmaktadır. Söz konusu yasanın varlığı Azerbaycan, Kazakistan, Türkmenistan, Suriye, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Rusya ve Suudi Arabistan gibi birçok ülke vatandaşının ülkemizde gayrimenkul satın almalarını engellemekte ya da zorlaştırmaktadır. Yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ve yabancıların mülk ediniminin kolaylaştırılması, Türkiye'deki yabancı sermaye girişinin artmasını sağlayacak, sektöre kaynak oluşturacak ve sektörün büyümesine hız kazandıracaktır.

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

2010 yılında gayrimenkul sektöründe önemli bir gelişme kurumsallaşma alanında yaşanmıştır. Geçen yıla kadar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının büyüklükleri sektörün gelişimi ile karşılaştırıldığında düşük kalmakta iken, 2010 yılında yeni şirketlerin piyasaya girmesi ile birlikte GYO'ların gerek piyasa değerlerinde gerek net aktif değerlerinde artış meydana gelmiştir. 31 Mart 2011 itibariyle İMKB'de işlem gören 21 adet halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır: Akmerkez, Alarko, Atakule, Avrasya, Doğuş GE, EGS, Emlak Konut, İdealist, İş, Martı, Nuro, Özderici, Pera, Reysaş, Sağlam, Sinpaş, Torunlar, TSKB, Vakıf, Yapı Kredi Koray ve Yeşil GYO. 31.12.2010 itibariyle İMKB'de işlem gören 21 GYO'nun toplam portföy değeri 8,5

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

milyar TL, net aktif değeri 7 milyar TL ve piyasa değeri ise 3,4 milyar TL'dir. Nisan ayında Kiler GYO'nun da halka arzıyla sektörde GYO sayısı 22'ye yükselmiştir. Gelişmiş ülkelerdeki GYO pazarlarıyla karşılaştırıldığında, ülkemizdeki sektör göreceli olarak küçük kalmakta ve önemli bir gelişme potansiyeline işaret etmektedir.

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

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

2011 yılında Şirket olarak, 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. Innovia Projesi'nin üretim ve teslim sürecini hızlandırmayı hedefliyoruz. Mevcut finansman imkânları ve piyasa şartları uygun olduğu dönemlerde yapılacak sermaye artırımlarıyla birlikte ortaklarımız olan Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes'in geliştirmeyi düşündükleri ticari gayrimenkul ve konut projelerini birer birer hayata geçirmeyi düşünüyoruz.

2011 senesinde yatırımcılarımıza gerek ciro, gerekse kârlılık yönünde tatminkâr sonuçlar sunacak şekilde, yatırımcımızı memnun edecek çalışmaların içinde olacağız. Her dönemde olduğu gibi, 2011 yılında da yatırımcımız ve ülkemiz açısından faydalı projeler geliştirmek, kâr sağlamak, bunlardan da toplumumuzu yararlandırmak temel amacımızdır.

Işık Gökkaya
Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür

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 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

| BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN) | Bağımsız Denetim'den | |
|---------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | Geçmemiş | Geçmiş |
| VARLIKLAR | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
| Dönen Varlıklar | 717.241.004 | 679.412.913 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 20.490.073 | 18.614.887 |
| Finansal Yatırımlar | 68.862 | 273.921 |
| Ticari Alacaklar | 98.191.324 | 118.347.896 |
| Diğer Alacaklar | 21.574.322 | 425.368 |
| Stoklar | 446.309.726 | 399.175.895 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 130.606.697 | 142.574.946 |
| (Ara Toplam) | 717.241.004 | 679.412.913 |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar | 0 | 0 |
| Duran Varlıklar | 202.218.550 | 180.901.985 |
| Ticari Alacaklar | 192.320.326 | 167.469.853 |
| Diğer Alacaklar | 112.284 | 112.230 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 8.888.755 | 11.431.789 |
| Maddi Duran Varlıklar | 457.857 | 471.269 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 201.506 | 173.795 |
| Diğer Duran Varlıklar | 237.822 | 1.243.049 |
| TOPLAM VARLIKLAR | 919.459.554 | 860.314.898 |

"Nakit ve Nakit Benzerleri", kasadaki nakit ve bankalardaki mevduatları içermektedir. "Finansal Yatırımlar", B tipi likit yatırım fonlarından müteşekkildir. "Ticari Alacaklar", müşterilerden alacaklar, alınan senetler, reeskont edilmiş alacak senetleri ve şüpheli ticari alacaklardan oluşmaktadır. "Diğer Alacaklar" vergi dairesinden iade talep edilen KDV ve yabancı acenta alacaklarıdır. "Stoklar" hesabında, Güzelşehir Projesi'ndeki 2 adet villa, Innovia Projesi 1. Etap'tan 71 adet tam ve 3 adet hisseli daire ve 6 adet ticari ünite, Innovia Projesi 2. Etap'taki 3.009 adet daire, 218 adet ticari ünite ve 49 bağımsız bölümlü çarşı, Innovia Projesi 3. Etapta 3.024 adet daire ve 30 adet ticari ünite, ve 4. ve 5. Etap'ların arsa bedelleri bulunmaktadır. "Diğer Dönen Varlıklar" tutarı, verilen sipariş avansları, ilişkili taraflara verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, peşin ödenen giderler, verilen iş avansları ve diğer avanslardır. "Uzun Vadeli Diğer Alacaklar" hesabı verilen depozito ve teminatlardır. "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabında Tekirdağ, Barbaros'taki arsa, Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezi ve Innovia 1 Projesi'ndeki kreş binası tutulmaktadır. "Maddi Duran Varlıklar", taşıtlar, döşeme ve demirbaşlar ile ofis özel maliyetlerinden oluşmaktadır. "Maddi Olmayan Duran Varlıklar", haklardan müteşekkildir. "Diğer Duran Varlıklar" tutarı, peşin ödenen giderlerden oluşmaktadır.

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 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

| BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN) | Bağımsız Denetim'den | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | Geçmemiş | Geçmiş |
| KAYNAKLAR | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 104.025.878 | 670.770.676 |
| Finansal Borçlar | 42.221.083 | 38.859.511 |
| Ticari Borçlar | 10.710.948 | 16.096.268 |
| Diğer Borçlar | 7.610.104 | 581.478.070 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 43.483.743 | 34.336.827 |
| (Ara Toplam) | 104.025.878 | 670.770.676 |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler | 0 | 0 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | 628.847.711 | 3.043.394 |
| Ticari Borçlar | 2.879.311 | 2.905.675 |
| Diğer Borçlar | 625.829.263 | 0 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | 139.137 | 137.719 |
| ÖZKAYNAKLAR | 186.585.965 | 186.500.828 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 186.585.965 | 186.500.828 |
| Ödenmiş Sermaye | 235.115.706 | 235.115.706 |
| Değer Artış Fonları | 0 | 0 |
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 2.576 | 2.576 |
| Geçmiş Yıllar Kar / Zararları | (48.617.454) | (45.512.983) |
| Net Dönem Karı / Zararı | 85.137 | (3.104.471) |
| Azınlık Payları | 0 | 0 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | 919.459.554 | 860.314.898 |

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

Şirket, 17 Mart 2011 tarihinde yaptığı Olağan Genel Kurul toplantısında aldığı kararla, 2010 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımını yapılamayacağına, 3.104.471,16 TL olan 2010 yılı mali zararının "Geçmiş Yıllar Zararları" hesabına aktarılmasına karar vermiştir.

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 2011 VE 31 MART 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

| KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN) | Bağımsız Denetim'den | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Geçmemiş | Geçmiş |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | 01.01.11 – 31.03.11 | 01.01.10 – 31.03.10 |
| Satış Gelirleri | 6.299.894 | 753.814 |
| Satışların Maliyeti (-) | (3.509.716) | (685.374) |
| Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar) | 2.790.178 | 68.440 |
| Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar) | 0 | 0 |
| BRÜT KAR / (ZARAR) | 2.790.178 | 68.440 |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | (407.493) | (23.794) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (2.206.970) | (568.389) |
| Diğer Faaliyet Gelirleri | 71.185 | 0 |
| Diğer Faaliyet Giderleri (-) | (2.173) | (3) |
| FAALİYET KARI / (ZARARI) | 244.727 | (523.846) |
| (Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler | 817.296 | 86.643 |
| (Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-) | (976.886) | (47.417) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI) | 85.137 | (484.620) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri) | | |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI) | 85.137 | (484.620) |
| DURDURULAN FAALİYETLER | | |
| DÖNEM KARI / (ZARARI) | 85.137 | (484.620) |
| Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı | | |
| Azınlık Payları | | |
| Ana Ortaklık Payları | 85.137 | (484.620) |
| Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL) | 0,000004 | (0,000150) |
| Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL) | 0,000004 | (0,000150) |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL) | 0,000004 | (0,000150) |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL) | 0,000004 | (0,000150) |

2011 yılı ilk çeyreğinde Uskumruköy Arsası, Güzelşehir Projesi'nden 2 adet villa satışı yapılmış ve 1. Etap kreş binasından kira geliri elde edilmiştir. 2010 yılında ise 8 adet villa satılmıştır. Gelir tablosundaki "Finansal Gelirler", kambiyo karları, faiz gelirleri, menkul kıymet satış karları ve reeskont gelirlerinden oluşmaktadır. "Finansal Giderler", kambiyo zararları ve reeskont giderleridir.

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı kanunun 15. maddesi gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

FINANSAL ANALİZ

| RASYOLAR | Formül | Oran |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| LİKİDİTE RASYOLARI | | |
| Cari Oran | Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar | 6,89 |
| Likidite Oranı | (Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar | 1,35 |
| BORÇLANMA RASYOLARI | | |
| Kaldıraç Oranı | Toplam Borçlar / Aktif Toplamı | 0,80 |
| Borçlanma Oranı | Toplam Borçlar / Öz Kaynaklar | 3,93 |
| KARLILIK RASYOLARI | | |
| Aktif Karlılığı | Dönem Karı / Aktif Toplamı | %0,01 |
| Öz Kaynak Karlılığı | Dönem Karı / Öz kaynaklar | %0,05 |
| Brüt Kar Marjı | Brüt Kar / Satış Gelirleri | %44 |
| Net Kar Marjı | Dönem Karı / Satış Gelirleri | %1,35 |

31.03.2011 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 6,89'dur, bir başka deyişle, kısa vadeli varlıkların kısa vadeli borçları fazlasıyla karşılamaktadır. Finansal yapı olarak işletme borçlarının aktif toplamına oranı 0,80'dir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Brüt Kar Marjı 2011 yılı için %44 olarak gerçekleşmiştir.

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

31.03.2011 itibariyle Şirket portföyünde, Tekirdağ/Barbaros'ta 12.000 m²'lik bir arsa, İstanbul/Esenyurt'ta Innovia Projesi 4 ve 5 etapların geliştirileceği 93.586,65 m²'lik arsa, İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet işyeri, İstanbul/Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'ta yer alan 71 adet tam 3 adet hisseli daire, 1.168 m² kullanım alanlı kreş binası ve toplam 771 m² kullanım alanlı 6 adet ticari ünite, Innovia Projesi 2. Etap'ta yer alan 151 adedi satılabilir, 2.858 adedi satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan toplam 3.009 adet daire, toplam 41.377 m² kullanım alanlı 218 adet ticari ünite, 49 bağımsız bölümlü ve 6.060 m² kullanım alanlı çarşı, ve yine geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Eaptan toplam 3.024 daire ve 30 adet 11.715 m² alanlı ticari ünite bulunmaktadır.

| Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkule Dayalı haklar | Yeri ve Özellikleri | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Portföy Değeri (TL) | Toplam Portföy Değerine Oranı |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Arsalar ve Araziler | | | | 155.140.000 | % 34 |
| Tekirdağ Arsası | Tekirdağ/Barbaros'ta 12.000 m ² alanlı arsa | 03.12.10 | 720.000 | 720.000 | % 0 |
| Innovia 4. ve 5. Etap Arsası | İstanbul/Esenyurt'ta 93.586,65 m ² arsa | 25.03.11 | 154.420.000 | 154.420.000 | % 34 |
| Binalar | | | | 0 | % 0 |
| Gayrimenkul Projeleri | | | | 301.282.858 | % 66 |
| Güzelşehir Projesi – Alışveriş Merkezi | İstanbul/Büyükçekmece'de inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezi'nde 12 adet işyeri | 03.12.10 | 6.570.000 | 6.570.000 | % 1 |
| Innovia Projesi – 1. Etap Daireler | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 26 adet daire | 03.12.10 | 7.710.000 | 3.572.202 | % 1 |
| | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 10 adet daire | | | 2.110.393 | % 0 |
| | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 35 adet tam, 3 adet hisseli daire | 27.01.11 | 7.579.000 | 7.579.000 | % 2 |
| Innovia Projesi – 1. Etap Kreş Binası | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan kreş binasında %70 pay | 27.01.11 | 1.870.000 | 1.606.789 | % 0 |
| Innovia Projesi – 1. Etap Ticari Üniteler | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 1. Etap'tan 6 adet ticari ünite | 28.01.11 | 1.950.000 | 1.927.484 | % 0 |
| Innovia Projesi – 2. Etap Daireler | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. Etap'tan 151 adet satılabilir, 2.858 adet satış sözleşmesi yapılmış toplam 3.009 adet daire | 25.03.11 | 262.116.000 | 183.284.780 | % 40 |

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

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------------------|--------------|
| Innovia Projesi – 2. Etap Ticari Alanlar | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. Etap'tan 218 adet ticari ünite | 27.01.11 | 70.515.000 | 29.606.523 | % 6 |
| Innovia Projesi – 2. Etap Çarşı | İstanbul / Esenyurt'ta inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. Etap'tan 49 bağımsız bölümlü çarşı | 27.01.11 | 14.115.000 | 4.336.022 | % 1 |
| Innovia Projesi – 3. Etap Daireler | İstanbul / Esenyurt'ta geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etaptan 3.024 Daire | 25.03.11 | 221.496.000 | 58.054.203 | % 13 |
| Innovia Projesi – 3. Etap Ticari Üniteler | İstanbul / Esenyurt'ta geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etaptan 30 Adet Ticari Ünite | 25.03.11 | 40.751.000 | 2.635.463 | % 1 |
| Gayrimenkule Dayalı Haklar | | | | 0 | % 0 |
| GAYRİMENKULLER TOPLAMI | | | | 456.422.858 | % 100 |
| PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI | | | | 333.878 | % 0 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | | | | 456.756.736 | % 100 |
| Hazır Değerler | | | | 20.225.056 | |
| Alacaklar | | | | 312.198.255 | |
| Diğer Aktifler | | | | 131.503.882 | |
| Borçlar | | | | 732.873.588 | |
| NET AKTİF DEĞER | | | | 187.810.342 | |
| Pay Sayısı (100 adet) | | | | 235.115.706 | |
| PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL) | | | | 0,80 | |
| Ortaklık Hisse Senedinin İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Fiyatı | | | | 1,45 | |

Yukarıdaki tablo, özet Portföy Tablosu'dur, detaylı tablo www.kap.gov.tr adresinden temin edilebilir.

31.12.2010 tarihli portföy tablosu, 31.03.2011 tarihli Seri XI, No: 29 (UMS) geçici bilanço ve gelir tablosu verileri kullanılarak hazırlanmıştır. Tutarlar KDV hariç olarak Türk Lirası cinsindedir. Alış tarihi olarak tapu tescil tarihi alınmakta iken, şirketimiz Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'yi devir alarak birleşmesi neticesinde portföyümüze yeni giren gayrimenkullerin alış tarihi olarak birleşmenin Ticaret Siciline tescil tarihi (31.12.2010) esas alınmıştır. Alış ekspertizi olarak satın alma işlemine ilişkin yaptırılan değerlendirme raporu baz alınmakta iken, şirketimiz Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'yi devir alarak birleşmesi neticesinde portföyümüze yeni giren gayrimenkullerin alış ekspertizi olarak söz konusu gayrimenkullerle ilgili olarak ilk kez düzenlenen ve tablo tarihine en yakın değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Tabloda Tekirdağ'daki arsanın KDV hariç piyasa değeri kullanılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 03.12.2010 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 849.600 TL'dir. Arsanın değerlendirme raporunda bildirilen değeri (720.000 TL), alış bedelinden (888.744 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.03.2011 tarihli ekspertiz raporunda Esenyurt'taki arsanın üzerine Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 20.08.2010 tarih ve 2009/581 esas sayılı yazısına istinaden 25.08.2010 tarih ve 23238 yevmiye no ile ihtiyati tedbir konduğu, bu şerh sebebiyle taşınmazların 3. kişilere devir ve temlik edilemeyeceklerinden GYO portföyüne uygun olmadığı bildirilmiştir. Söz konusu davanın arsa satın alınan şahıslar ile vekil avukatı arasındaki husumetten kaynaklandığı öğrenilmiştir. İhtiyati tedbirin kaldırılması yönünde hukuki girişimler başlatılmış olup, söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler yapılmaktadır.

Esenyurt arsası şirket birleşmesi ile bünyemize intikal eden bir arsa olması sebebiyle alış ekspertizi bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 13.09.2010 tarihli 3. 4. 5. etapların yapılacağı arsaların değerini bildiren ekspertiz raporu parsel numaralarının değişmiş olması sebebiyle referans alınamamaktadır. Bu nedenle alış ekspertizi olarak portföy tablosunun hazırlanma dönemine en yakın tarihli ekspertiz raporu değerlendirme için baz alınmıştır.

Tabloda Esenyurt'taki arsanın KDV hariç piyasa değeri kullanılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.03.2011 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 182.215.600 TL'dir.

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

Güzelşehir Proje'sindeki alışveriş merkezinde yer alan 12 adet bağımsız bölümün alımı için 23.12.2005 tarihinde Konak İnşaat Proje Taahhüt Ticaret Turizm Ltd. Şti. ile KDV dahil 8.800.000 TL bedelle satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Noter ve tapu masrafları olarak ayrıca 62.796 TL, sigorta bedeli olarak 5.706 TL ve emlak vergisi olarak 2.316 TL ödenmiştir. Alışveriş merkezi'nin "Alış Maliyeti", sözleşme bedeli içindeki %18 KDV düşülerek hesaplanmıştır.

03.12.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Güzelşehir Proje'sindeki 12 adet natamam işyerinin müşteriye teslim standartlarında tamamlanması durumundaki piyasa değeri %18 KDV dahil 7.752.600 TL'dir. Aynı raporda, AVM'deki söz konusu işyerlerinin mevcut durumuyla pazar değeri KDV hariç 5.080.000 TL (KDV dahil 5.994.400 TL) olarak bildirilmiştir.

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

Farklı tarihlerde (28.12.2007 ve 30.12.2009) portföye alınan Innovia Projesi 1. etap daireleri (26+10=36) için topluca ekspertiz raporu hazırlandığından, toplam ekspertiz değeri tabloda verilmiştir. 03.12.2010 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 36 adet dairenin toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 7.787.100 TL'dir.

İrfan Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından hazırlanan 10.01.2011 tarihli "Sermaye Artırım İşlemlerinin Usulüne Uygun Olarak Tamamlandığına İlişkin YMM Raporu" uyarınca, birleşmeden

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

kaynaklanan sermaye artırım tutarı olan 208.443.185,16 TL, Innovia Projesi'nin 5 etabına PricewaterhouseCoopers tarafından hazırlanan Uzman Kuruluş Raporuna dayanarak, projenin kalan satılabilir alanları baz alınarak doğrusal olarak dağıtılmıştır. Söz konusu tutarın 9.771.816,52 TL'si 1. etaba, 18.115.797,22 TL'si 2. etaba, 27.351.914,76 TL'si 3. etaba, 81.697.221,99 TL'si 4. etaba ve 71.506.434,67 TL'si 5. etapa yansıtılmıştır.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 35 adet tam ile 3 adet hisseli dairenin toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 7.654.790 TL'dir.

Innovia Projesi 1. etapdaki 35 adet tam, 3 adet hisseli dairenin değerlendirme raporunda bildirilen piyasa değeri (7.579.000 TL), alış bedelinden (8.345.233 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmıştır. Ayrıca söz konusu projeye ilişkin bilançolarda karşılık ayrılmıştır.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 1. Etaptaki kreş binası için cins tashihiinin yapılmamış olduğu, kat irtifakının kurulmadığı, taşınmaza ait herhangi bir yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı bildirilmiştir. Ayrıca taşınmazın GYO portföyüne uygun olabilmesi için üzerinde yer alan kamu haczi ve diğer haciz şerhlerinin kaldırılması, ilgili belediyeden yapı ruhsatının alınması gerektiği vurgulanmıştır. Söz konusu durumun düzeltilmesi için bina projesi hazırlanmış olup, belediyeden inşaat ruhsatı alınma prosedürü devam etmektedir.

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

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

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki dairelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Kat irtifakı için yapılan çalışmalar neticelenmek üzeredir.

Innovia Projesi 2. Etaptan YGYO hissesine düşen toplam 3.009 adet dairenin 31.03.2011 itibariyle 2.858 adedinin satış sözleşmesi yapılmış olup, 151 adedi satılabilir durumdadır. Söz konusu dairelerin inşaatının devam etmesi ve teslimlerin henüz yapılmamış olması sebebiyle, alış maliyeti olarak, toplam gerçekleşmiş proje maliyeti kullanılmakta, ekspertiz değeri bölümünde de, 3.009 dairenin tamamlanmaları halindeki ekspertiz değerine (262.116.000 TL) yer verilmektedir. 25.03.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 3.009 adet dairenin tamamlanmaları halinde toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 264.737.160 TL olarak bildirilmiştir.

Innovia Projesi 2. Etap için inşaat all-risk sigortası düzenlenmiştir. Toplam sigorta teminat tutarı 248.368.050 TL'dir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki ticari ünitelerin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri %18 KDV dahil 83.207.700 TL'dir.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki ticari ünitelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler en kısa zamanda yapılacaktır.

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

Innovia Projesinin 3. etabında 258.059 m2 toplam alanlı 3.024 daire ve 11.715 m2 ticari alan bulunmaktadır. Innovia Projesi 3. 4. ve 5. etapların geliştirileceği arsaların üzerinde Innovia Projesi'nde kullanılmak üzere Bank Asya Katılım Bankası'ndan alınan kredinin teminatı olarak toplam 80.000.000 TL ipotek şerhleri bulunmaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.03.2011 tarihli ekspertiz raporunda Esenyurt'taki arsanın üzerine Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 20.08.2010 tarih ve 2009/581 esas sayılı yazısına istinaden 25.08.2010 tarih ve 23238 yevmiye no ile ihtiyati tedbir konduğu, bu şerh sebebiyle taşınmazların 3. kişilere devir ve temlik edilemeyeceklerinden GYO portföyüne uygun olmadığı bildirilmiştir. Söz konusu davanın arsa satın alınan şahıslar ile vekil avukatı arasındaki husumetten kaynaklandığı öğrenilmiştir. İhtiyati tedbirin kaldırılması yönünde hukuki girişimler başlatılmış olup, söz konusu durumun düzeltilmesi için gerekenler yapılmaktadır.

25.03.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 3. Etaptaki dairelerin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 223.710.960 TL'dir.

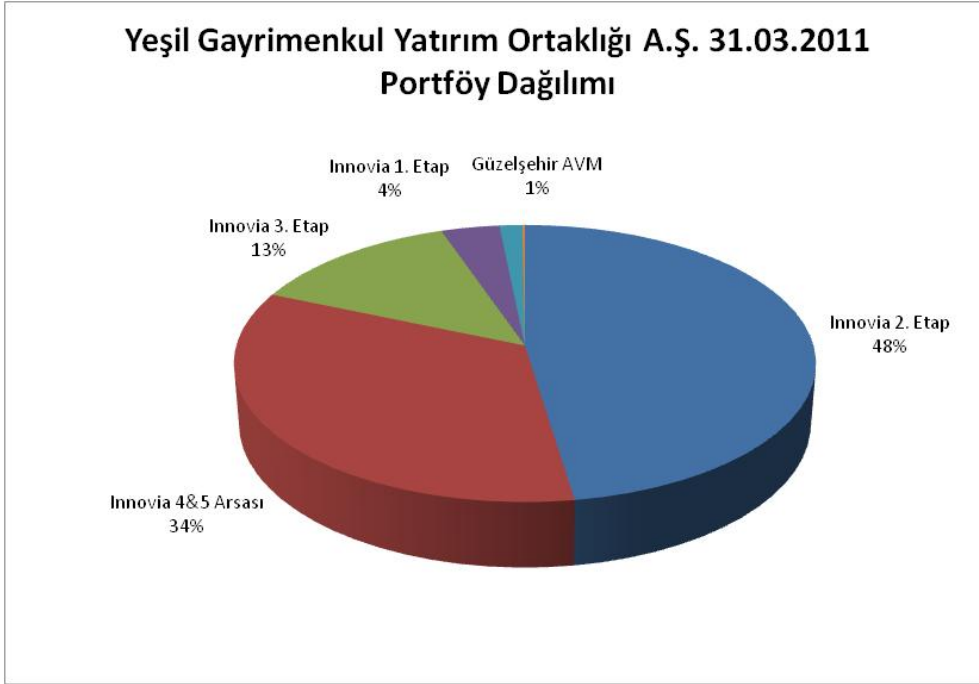
Innovia Projesi 3. Etap için inşaat all-risk sigortası düzenlenmiştir. Toplam sigorta teminat tutarı 368.956.250 TL'dir.

25.03.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi 3. Etaptaki ticari ünitelerin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri %18 KDV dahil 48.086.180 TL'dir.

"Diğer Aktifler" hesabı, Diğer Dönen Varlıklar (130.606.697 TL), Diğer Duran Varlıklar (237.822 TL), Maddi Duran Varlıklar (457.857 TL) ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar (201.506 TL) hesaplarından oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

GÜZELŞEHİR PROJESİ - VİLLALAR & ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Güzelşehir Projesi, İstanbul'un batı Marmara şeridinde, Büyükçekmece İlçesi'nde, E-5 karayolu üzerinde, Kumburgaz ile Mimarsinan arasında, Güzelce mevkiinde yer almaktadır. Deniz kıyısından yaklaşık 500 metre uzaklıkta olan 555.000 m² alana sahip arsa üzerinde inşa edilmekte olan panoramik deniz manzaralı projede değişik büyüklük ve mimarilerde 843 adet "town-house" bulunmaktadır. Güzelşehir Projesi, teknolojinin tüm gereksinimlerini karşılayacak her türlü sosyal imkâna sahip modern bir şehir görünümünde geliştirilmektedir.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak inşa edilen proje, insanların büyük şehir problemlerinden uzaklaşmak istemesi ve 1999 yılındaki depremin etkisiyle bir veya iki katlı evlere olan talebin artması göz önünde bulundurularak geliştirilmiştir. Projede, kapalı spor salonu, yürüyüş ve koşu parkurları, alışveriş merkezi, sağlık merkezi, ilköğretim, kreş ve anaokulu, 4 adet yüzme havuzu, 24 saat güvenlik ve çocuk oyun alanları olmak üzere çeşitli sosyal aktiviteler yer almaktadır.

Konak İnşaat tarafından inşa edilen Güzelşehir Projesi 2 etap olarak planlanmıştır. 1. etapta 340 villa, 2. etapta 335 adet villa bulunmaktadır. Ayrıca, 2 etaba ilave olarak 27.000 m² arsa alanına sahip 3. etap inşaatı projelendirilmiş olup, bu etapdaki villa adedi 168 olarak planlanmıştır. Hâlihazırda villaların inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %93 civarındadır. 1. etapta yer alan villalar tamamlanmış ve anahtar teslimi yapılmıştır. Projedeki 2. etap villaların teslimi ise devam etmektedir. 3. etapta ise inşaat temel işleri tamamlanmış, villa inşaatları devam etmektedir.

Yeşil GYO, 28 Ocak 2005 tarihinde imzaladığı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesiyle KDV dahil 13.000.000-TL bedelle Lale ve Sümbül tipi 35 adet villayı portföyüne dahil etmiştir. Güzelşehir alışveriş merkezi portföye alınırken, 23 Aralık 2005'te yapılan ek protokol ile sözleşme bedeli KDV dahil 10.142.000-TL olarak revize edilmiş ve villa adedi 27 olarak değiştirilmiştir. 30 Kasım 2006 tarihi itibarıyla villaların tapu devirleri yapılmıştır. Şirket, 2006'da 2 adet, 2007'de 2 adet, 2008'de 2 adet, 2009 yılında 11 adet, 31.12.2010 itibarıyla ise 8 adet villa satışı gerçekleştirmiştir. 31.03.2011 itibarıyla portföydeki 27 adet villanın hepsi satılmıştır.

Güzelşehir Projesi dahilindeki alışveriş merkezi toplam 7.392,95 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezinden 12 adet iş yerinin alımı için 23.12.2005 tarihinde Konak İnşaat Proje Taahhüt Ticaret Turizm Ltd. Şti. ile KDV dahil 8.800.000-TL bedelle satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır. Hâlihazırda alışveriş merkezinin inşaatı kiracılara teslim standardına göre yaklaşık %65 seviyesinde tamamlanmıştır. Dış cephe tamamlanmış, iç bölümdeki ince inşaat işleri ise devam etmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

INNOVIA PROJESİ

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

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

1. Etap - Daireler

Innovia Projesi'nin 1. Etap'ı tek parsel üzerinde yer almaktadır. Parselin yüzölçümü 58.240 m², toplam inşaat alanı ise 139.328 m²'dir. Bünyesinde açık ve kapalı otopark, sosyal tesis ve ticari üniteler, fitness salonu, açık yüzme havuzları, basketbol ve mini futbol sahası, tenis kortu, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, yeşil alanlar bulunmakta ve 24 saat kameralı güvenlik hizmeti sunulmaktadır. Proje 7 adet konut bloğunda, 18 farklı tipte, 1073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşaatına Ağustos 2007 tarihinde başlanan ve tüm inşai faaliyetleri tamamlanan Innovia 1'de yaşam başlamıştır.

Yeşil GYO, 11 Aralık 2007 tarihinde Innovia 1.etapta Esenyurt Belediyesi'ne ait olan daireler için açılan ihaleye katılarak 26 adet daireyi anahtar teslim koşullarıyla satın almış olup tapu devri ve ödemeler 28 Aralık 2007 tarihinde gerçekleşmiştir. 28 Aralık 2009 tarihinde ise 1. Etap'tan 10 daire daha portföye ilave edilmiştir.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi 1. Etapta konumlu olan 35 adet tam ve 3 adet hisseli daire de portföyümüze dahil edilmiş ve portföyde toplam 71 tam ve 3 adet hisseli daireye ulaşılmıştır. 31.03.2011 itibarıyla portföyümüzde 1. Etaptan 71 tam ve 3 adet hisseli daire kalmıştır.

1. Etap - Kreş Binası

Innovia projesi 1. Etap sınırları içerisinde ve site ana girişinin sağında yer almakta olan kreş binası toplam brüt 1.168 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. İçerisinde 4 adet oyun alanı, 4 adet eğitim odası, mutfak, yemekhane,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

1. Etap - Ticari Üniteler

Innovia Projesi 1. Etapta konumlu olan 6 adet işyeri site orta bahçesinin muhtelif yerlerinde konumludur. 1 no'lu işyeri yaklaşık brüt olarak 98 m² kullanım alanlı mutfak, dans pisti ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Hali hazırda sitenin "Living room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Site sakinleri özel gün ve gecelerde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır. 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiş olup, 596 m² teras kullanımına sahiptir.

2 no'lu işyeri açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt olarak 98 m² kullanım alanlı taşınmaz 314 m² teras kullanımına sahip olup, henüz kullanılmaktadır.

3 no'lu işyeri açık teras olarak düzenlenmiş fakat henüz kullanılmamaktadır. Yaklaşık brüt 201 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Teras alanı ahşap rabita kaplıdır.

4 no'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt olarak 98 m² kullanım alanlıdır ve açık alanlar ahşap rabita kaplıdır. 314 m² teras kullanımına sahiptir.

5 nolu işyeri, yaklaşık brüt 50 m² kullanım alanlı tek hacim olarak düzenlenmiştir. Taşınmaz resim atölyesi adı ile site ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Dairesel formda inşa edilmiş olan taşınmaz alüminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiştir.

6 nolu işyeri, bodrum ve zemin kat olan 2 katlı binanın zemin katında ve yaklaşık brüt 226 m² kullanım alanlı olarak düzenlenmiştir. Taşınmazın 358 m² alanlı olan terası basketbol sahası olarak kullanılmaktadır.

Reklam kabiliyetleri ve müşteri celbi açısından avantajlı olan ticari üniteler mülkiyeti Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'ye ait olup 31.12.2010 tarihinde gerçekleşen birleşme ile toplam 771 m² kullanım alanlı 6 adet ticari ünite portföyümüze dahil edilmiştir.

2. Etap - Daireler

Toplam 114.030,45 m² yüzölçümlü 6 adet parsel üzerinde yapımı devam eden projenin toplam inşaat alanı 522.167,56 m²'dir. Proje tamamlandığında 17 adet konut bloğunda, 9 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari ünitelerden oluşacaktır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

yükselmektedir. Otoparklarda, 3+1 daireler ve bazı 2+1 daireler için 2'şer araçlık, diğer daireler için ise birer araçlık yer bulunmaktadır. Mayıs ayında inşaatı başlayan 2. etabın ise kaba ve ince inşai faaliyetleri devam etmektedir.

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

2. Etap - Ticari Üniteler

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

AVM Bloğu, bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı olarak planlanmıştır. Mimari planlamasına göre bloğun; bodrum katında depolar, zemin katında mağazalar ile blok girişi ve normal katlarında mağazalar yer alacaktır. Bloкта toplam 11.221,98 m² kullanım alanlı 34 adet mağaza bulunmaktadır.

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 katlı olarak planlanmıştır. Mimari planlamasına göre bloğun; 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ile blok girişi ve normal katlarında ofisler yer alacaktır. Bloкта toplam 26.182,34 m² kullanım alanlı 183 adet ofis/işyeri bulunmaktadır.

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

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi 2. Eapta konumlu olan toplam 41.377 m² kullanım alanlı 218 adet ticari ünite portföyümüze dahil edilmiştir.

2. Etap - Çarşı

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

A Çarşı:

Vaziyet planına göre A Çarşı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cepheli olacaktır. Toplam 544,90 m² kullanım alanına sahip olacak olan blokta 4 adet işyeri bulunacaktır. A çarşı olarak adlandırılan blok henüz inşa edilmemiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

B ve C Çarşısı:

Vaziyet planına göre B Çarşısı Bloğu Nazım Hikmet Bulvarına cephelidir. B Çarşısı Bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. 916,90 m² kullanım alanına sahip olacak olan B Bloкта 7 adet işyeri bulunacaktır. C Çarşısı Bloğu tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. 786,80 m² kullanım alanına sahip olan taşınmaza, parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 632 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir. Çarşısı blokları henüz inşa edilmemiştir.

D ve F Çarşısı:

Her iki blokta tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. D Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 415 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir. F Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 285 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir. Çarşısı blokları henüz inşa edilmemiştir.

E Çarşısı:

Bodrum, zemin olmak üzere toplam 3 katlı ve toplam 2.180,91 m² kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bodrum katta 8 adet işyeri, zemin katta 19 adet işyeri bulunmaktadır. D Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüm parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzunun kenarında yer almaktadır. Taşınmaza havuzun teras alanının 279,10 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir. E Çarşısı Bloğunda kaba inşaat tamamlanmış, ince imalatlar başlanmamıştır.

G Çarşısı:

G Çarşısı tek katlı olarak inşa edilecek olup çarşısı bünyesinde 7 adet işyeri bulunacak, bir adet bağımsız bölüm ise parsel bünyesinde yer alacak olan açık yüzme havuzunun yanında yer alacaktır. Taşınmaza havuzun teras alanının 326,75 m²'lik kısmı tahsis edilmiştir. Parsel bünyesinde henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

Innovia 3. Etap

25.03.2011 tarih ve 2011/914 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, Innovia Projesi 3. Etap 3452 daireden, Şirket payına düşen 3024 adet dairenin toplam piyasa değeri KDV hariç 221.496.000 TL. 11.715 m² kullanıma sahip 30 adet ticari alanın toplam piyasa değeri ise 40.751.000 TL. olarak belirlenmiştir.

Innovia Projesi 3. 4. etapların geliştirileceği Innovia Projesi'nde kullanılmak üzere Bank Asya Katılım Bankası'ndan alınan kredinin teminatı olarak toplam 80.000.000 TL ipotek şerhleri olduğu belirtilmektedir.

Innovia 4. Etap

25.03.2011 tarih ve 2011/1630 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, Innovia Projesi 4. Etap, 2945 ada ve 34, 36 parsellerden oluşan toplam 93.586 m² arsanın piyasa değeri 154.420.000 TL olarak belirlenmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TEKİRDAĞ ARSASI

Tekirdağ / Barbaros'ta konumlanan 12.000 m²'lik arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek amacıyla 2004 yılı Aralık ayında portföye dahil edilmiştir. Trakya'nın her geçen gün İstanbul'a yaklaşması ve Balkanlar'da yaşayan Türklerin Trakya'da konut talebini arttırması sebebiyle bölgede yeni bir konut projesi geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Panoramik deniz manzarasına sahip olan arsa, altyapının kısmen tamamlanmış olduğu ve planlı olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Ayrıca, ulaşım kolaylığı ve çevredeki düzgün yapılaşma ile cazip bir konut alanıdır.

SARIYER ARSASI

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Uskumruköy, Kayış Kıran Mevkii'nde konumlu 9.750 m² büyüklüğünde ve Kıztaşı Mevkii'nde konumlu 16.750 m² büyüklüğüne sahip iki adet arsa portföye dahil edilmiştir. Söz konusu arsaların çevresinde; boş parseller ve ormanlık alanlar ile müstakil evler ve villa siteleri mevcuttur.

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

BÖLÜM G: İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin iştiraki, bağlı ortaklığı veya şubesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM H: PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN DANIŞMAN ŞİRKET, İŞLETMECİ ŞİRKET, EKSPERTİZ ŞİRKETİ, PORTFÖY YÖNETİM ŞİRKETİ VE SAKLAMA KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Şirket, "*İş Portföy Yönetimi A.Ş.*" ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesi uyarınca 18.03.2005 tarihinde aylık 500 USD+BSMV bedelle "*Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi*" imzalamış, sonrasında sözleşme süresi uzatılmıştır. Söz konusu Şirket ile yapılan sözleşme 04.01.2011 tarihinde aylık 750-TL+BSMV bedelle yenilenmiştir. Bu doğrultuda İş Portföy

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetimi A.Ş. sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili diğer konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. Şirket yatırım kararı alırken İş Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmamak konusunda tamamen serbesttir.

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BÖLÜM I: HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

2011 yılı ilk çeyreğinde birleşme sonrası hisse fiyatlarında kar realizasyonu gözlenmiştir, sonrasında fiyatlar bir miktar toparlanmıştır. Hisse fiyatı 2,25 TL ile 1,10 TL arasında değişim göstermiştir.

Yeşil GYO Hisse Senedi Performansı



Şirketin 31.12.2011 tarihli pay başı net aktif değeri 0,79-TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 2,21-TL'dir. Mart ayı sonu itibariyle Yeşil GYO hisseleri %180 oranında primlidir. 31.12.2010 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iskonto/prim oranları tabloda özetlenmiştir.

| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı | 31.12.2010 Pay Başı Net Aktif Değeri (TL) | 31.12.2010 Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı (TL) | İskonto (-) Prim (+) Oranı |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Akmerkez GYO | 58,04 | 83,20 | 43% |
| Alarko GYO | 24,74 | 16,60 | -33% |
| Atakule GYO | 2,50 | 1,35 | -46% |
| Avrasya GYO | 1,14 | 2,69 | 136% |
| Doğuş GE GYO | 1,89 | 1,72 | -9% |
| EGS GYO | 0,37 | 0,33 | -11% |
| Emlak GYO | 2,32 | 2,67 | 15% |
| İdealist GYO | 1,20 | 2,71 | 126% |
| İş GYO | 3,12 | 1,77 | -43% |
| Martı GYO | 2,11 | 1,08 | -49% |
| Nurol GYO | 5,82 | 3,64 | -37% |
| Özderici GYO | 1,01 | 1,15 | 14% |
| Pera GYO | 1,06 | 0,72 | -32% |
| Reysaş GYO | 1,73 | 0,96 | -32% |
| Sağlam GYO | 1,31 | 0,89 | -20% |
| Sinpaş GYO | 2,47 | 2,09 | -20% |
| Torunlar GYO | 11,19 | 6,34 | -43% |
| TSKB GYO | 1,47 | 0,94 | -36% |
| Vakıf GYO | 5,26 | 3,42 | -35% |
| Yapı Kredi Koray GYO | 2,26 | 1,98 | -12% |
| Yeşil GYO | 0,79 | 2,21 | 180% |
| ORTALAMA | | | -49% |

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BÖLÜM J: HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

2011 yılı ilk çeyreğinde (Bölüm H'de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

| Şirket / Kişi | Tutar | Açıklama |
|-------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|
| Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | 17.850-TL+KDV | Gayrimenkul Değerleme Hizmeti bedeli |
| Saha Kurumsal Yönetim A.Ş. | 20.000-TL+KDV | Kurumsal yönetim derecelendirme bedeli |
| İrfan Y.M.M. A.Ş. | 2.257-TL+KDV | Şirketin tam tasdik denetim ve sermaye raporu ücreti |
| Engin Bağımsız Denetim A.Ş. | 32.593-TL+KDV | Bağımsız Denetim Ücreti |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş. | 3.150-TL | Portföy danışmanlığı hizmet bedeli |
| İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti. | 3.750-TL+KDV | Mali danışmanlık ücreti |
| Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. | 5.866-TL | Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılık hizmeti bedeli |
| NSR YMM Ltd. Şti. | 4.700-TL+KDV | Mali danışmanlık ücreti |

1 Ocak - 31 Mart 2011 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 145.082-TL'dir. Bu tutarın 145.082 TL'si ücret olarak üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 26.950-TL si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.03.2011 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu üyesidir. Faaliyet giderlerinin önemli kalemleri tabloda verilmektedir.

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

| | 01.01-31.03.2011 | 01.01-31.03.2010 |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| Genel yönetim Giderleri | | |
| Personel Gideri | (618.311) | (340.603) |
| Danışmanlık ve Denetim Gideri | (240.433) | (46.035) |
| Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri | -- | (31.845) |
| Huzur Hakkı Ücreti Gideri | (31.750) | (27.750) |
| Kira Gideri | (68.230) | (37.500) |
| Ofis Giderleri | | (17.967) |
| Amortisman ve İtfa Gideri | (93.555) | (9.307) |
| Araç Gideri | (25.178) | (6.581) |
| Bilgi İşlem Gideri | (2.918) | (8.274) |
| Temsil Gideri | (3.903) | (3.966) |
| Seyahat Gideri | (8.954) | (2.619) |
| Dernek ve Aidat Gideri | | (6.806) |
| Vergi, Resim ve Harç Gideri | (556.481) | (3.446) |
| SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri | (215.493) | (11.762) |
| Noter ve Resmi Takip Gideri | (14.411) | (1.785) |
| Diğer | (327.353) | (12.143) |
| | (2.206.970) | (568.389) |

| | 01.01-31.03.2011 | 01.01-31.03.2010 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Pazarlama ve Satış Giderleri | | |
| Reklam gideri | (215.188) | -- |
| Satış Tapu Harçları | (11.620) | (12.573) |
| Satış Komisyonları | -- | (11.186) |
| Satış ofis gideri | (180.685) | -- |
| Diğer | -- | (135) |
| | (407.493) | (23.894) |

BÖLÜM K: PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirketin portföy tablosunda yer alan portföy sınırlamalarıyla ilgili bir sınır aşımı yoktur. Portföyün gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarının üç yıllık bedel ödemeleri için ayrılan kısmı %100'dür ve minimum %50 barajının üstündedir. 31.03.2011 itibariyle Şirketin iştirak veya atıl tutulan arsa/arazi ile ilgili bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır; kullanılan krediler net aktif değerinin %21'si seviyesindedir. Şirket portföyünde mevduat sınırı %0 olup, %10'luk sınırın altındadır.

BÖLÜM L: ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

Şirketimizin 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetvelleri internet sitemizde (www.yesilgyo.com) ilan edilmiştir.

YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLARA İLİŞKİN BİLGİ

2011 yılı ilk çeyreğinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin 31.03.2011 tarihi itibarı ile personel sayısı 23'tür. Başlıca departmanlar, finans, muhasebe, hukuk, kurumsal iletişim, proje, satış, yatırımcı ilişkileri ve insan kaynaklarıdır. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası vardır.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI VE KÂR DAĞITIM ZAMANI

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

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

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

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir. 2010 yılı içerisinde Şirket zarar etmiş olduğundan kâr dağıtım yapılmamaktadır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

notumuz 18.04.2011 tarihi itibarıyla 8,56'ya yükselmiştir. SAHA'nın Şirketimiz için vermiş olduğu 8,56'lık not, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlanmış olduğunu, çoğu gerekli politika ve önlemlerin uygulamaya sokulduğunu göstermektedir. İlk derecelendirme notunun tahsis edilmesinden bu yana geçen süre içinde gerçekleştirilmiş olan iyileştirmeler, şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önemi ve bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını göstermektedir.

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. YEŞİL GYO'da bu endekse dahil olan 32 şirket arasında yer almaktadır.

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

| Alt Kategoriler | Ağırlık | Alınan Not |
|--------------------------------|-------------|----------------|
| Pay Sahipleri | 0,25 | % 87,52 |
| Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık | 0,35 | % 94,82 |
| Menfaat Sahipleri | 0,15 | % 79,11 |
| Yönetim Kurulu | 0,25 | % 74,59 |
| Toplam | 1,00 | % 85,58 |
| Tahsis Edilen Not | | 8,56 |

İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 31.03.2011 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 42.221.083-TL olup Bank Asya, Vakıfbank ve Garanti Bankası kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.12.2010 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 400.000.000-TL'dir.

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

31.03.2011 itibarıyla Şirketimizin portföyündeki 68.862-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları Garanti Bankası B tipi likit yatırım fonlarından, 4.017-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları ise vadesiz döviz tevdiatından oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

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

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

Faiz Oranı Riski

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

Kredi Riski

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

Likidite Riski

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

Döviz kuru riski

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2011 yılı ilk çeyreğinde Esas Sözleşme'de yer alan "Unvan" başlıklı Madde 2 ve "Şirket Merkez ve Şube" başlıklı Madde 4 değiştirilmiştir. "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" olan eski unvanımız "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" olarak değiştirilmiştir. Şirket merkez adresi ise "Yılanlı Ayazma Yolu No 15/12 Yeşil Plaza, Topkapı İstanbul" olmuştur. Detaylı bilgi www.yesilgyo.com adresindeki internet sitemizde genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.

YÖNETİM KURULU VE YÖNETİCİLERE İLİŞKİN İLETİŞİM BİLGİLERİ & ÖZGEÇMİŞLER

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

| Ad, Soyad | Unvan | Bağımsız | İletişim Bilgileri |
|-----------------------|------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| YÖNETİM KURULU | | | |
| Kamil Engin Yeşil | Yönetim Kurulu Başkanı | Hayır | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com |
| Adnan Başkır | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Hayır | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com |
| Işık Gökkaya | Yönetim Kurulu Üyesi | Hayır | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: i.gokkaya@yesilgyo.com |
| Prof. Dr. Derin Orhon | Yönetim Kurulu Üyesi | Evet | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com |
| Günay Yavaş | Yönetim Kurulu Üyesi | Evet | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: bilgi@yesilgyo.com |
| Prof. Dr. | Yönetim Kurulu Üyesi | Hayır | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 |

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

| | | | |
|--------------------|----------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| H. Fehim Üçışık | | | e-mail: hasanfehim@gmail.com |
| Mehmet Uğurlu | Yönetim Kurulu Üyesi | Evet | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: mehmet@inpact.com.tr |
| YÖNETİCİLER | | | |
| Işık Gökkaya | Genel Müdür | Hayır | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: i.gokkaya@yesilgyo.com |
| Ahmet Alga | Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | Hayır | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: ahmet.alga@yesilgyo.com |
| Mesut Huriel | Proje Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı | Hayır | Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: mesut.huriel@yesilgyo.com |

KAMİL ENGIN 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 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi'ne asli üye ve 2001 yılında TÜBİTAK Bilim Kurulu'na üye olarak seçilmiştir.

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

Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK

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

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

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.

IŞIK GÖKKAYA

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

1986 yılında Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Pazarlama Departmanı'nda işe başlayan Gökkaya, 1987'de Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Satın Alma Şefi olmuştur. 1989'da Mint Mühendislik'de Yönetici Ortak olarak görev yapmıştır. 1993 yılında İhlas bünyesine katılmış ve İhlas Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998'de ise İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Gökkaya, 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 itibariyle 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

MEHMET UĞURLU

Mehmet Uğurlu, 1962 Ankara doğumludur. Hacettepe Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Uğurlu, 1985-1988 arasında Pricewaterhouse Coopers'da denetçi olarak, 1988-1990 yılları arasında Sabancı Holding A.Ş.'de Uzman Denetçi olarak görev yapmıştır. 1990-1992 yıllarında İMKB'de Müfettişlik görevini üstlenen Uğurlu, 1992-1993 yılları arasında Kotasyon Müdür Yardımcılığı, 1993-1995 yılları arasında Personel ve Muhasebe Müdürlüğü yapmıştır. 1995-1996 yılları arasında Tahvil ve Bono Piyasası Müdürlüğü ve 1996-1998 yılları arasında da Vadeli İşlemler Piyasası Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 1998-1999 yılları arasında İstanbul Altın Borsası Genel Sekreterliğini yapan Uğurlu, 1999-2003 yılları arasında Başkan Yardımcısı olarak kariyerine devam etmiştir. 2004 yılından itibaren Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yönetim Kurulu üyeliğini sürdürmektedir.

GÜNAY YAVAŞ

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