



## YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### ÜÇ AYLIK RAPOR

01.04.2011 – 30.06.2011

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

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

**SERİ: XI, NO: 29 TEBLİĞİNE GÖRE  
30.06.2011 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**&**

**SERİ: VI, NO: 11 TEBLİĞİNE GÖRE  
01.04.2011 - 30.06.2011 DÖNEMİNE İLİŞKİN  
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş  
ÜÇ AYLIK RAPOR**

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.04.2011 - 30.06.2011 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

<b>Bölüm A: Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi Tanıtıcı Bilgiler</b> .....	<b>4</b>
Şirket Profili .....	4
Sermaye ve Ortaklık Yapısı .....	5
Yönetim Kurulu .....	6
Denetim Kurulu .....	6
<b>Bölüm B: 01.04.2011 – 30.06.2011 Döneminin Değerlendirilmesi</b> .....	<b>7</b>
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri .....	7
Genel Ekonomik Gelişmeler .....	7
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler.....	11
Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmelerin Şirkete Etkileri .....	15
<b>Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu</b> .....	<b>16</b>
<b>Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz</b> .....	<b>18</b>
Bilanço ve Gelir Tablosu .....	18
Finansal Analiz .....	21
<b>Bölüm E: Portföy Tablosu ve Dağılımı</b> .....	<b>22</b>
<b>Bölüm F: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar</b> .....	<b>28</b>
Güzelşehir Projesi .....	28
Innovia Projesi .....	28
Tekirdağ Arsası .....	33
<b>Bölüm G: İştiraklere İlişkin Bilgiler</b> .....	<b>33</b>
<b>Bölüm H: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Danışman Şirket, İşletmeci Şirket, Ekspertiz Şirketi, Portföy Yönetim Şirketi ve Saklama Kuruluşuna İlişkin Bilgiler</b> .....	<b>33</b>
<b>Bölüm I: Hisse Senedi Performansı</b> .....	<b>35</b>
<b>Bölüm J: Harcamalar ile İlgili Bilgiler</b> .....	<b>36</b>
<b>Bölüm K: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri</b> .....	<b>37</b>
<b>Bölüm L: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar</b> .....	<b>38</b>
Genel Kurul Toplantı Bilgileri .....	38
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi .....	38
Personele İlişkin Bilgiler .....	38
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı .....	38
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı .....	38
İşletmenin Finansman Kaynakları.....	39
Para ve Sermaye Piyasası Araçları .....	39
Risk Yönetim Politikası.....	40
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri .....	41
Yönetim Kurulu ve Yöneticilere İlişkin İletişim Bilgileri ve Özgeçmişler.....	41

## 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

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere 23 Aralık 1997'de kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir. Hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.

"Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş." ve Rudolph Younes, 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 pasifin devir alınması yoluyla birleşmiştir. Birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmıştır. Birleşme sonrasında "*Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*" olan unvanımız "*Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*" olarak değiştirilmiştir.

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

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

Ülkemizdeki halka açık yirmi üç 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.

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### ORTAKLIK YAPISI

Ad Soyad / Unvan	30.06.2011 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	192.865.430,14	82,03
Rudolph Younes	4.070.671,67	1,73
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	553.808,51	0,24
Muhtelif Ortaklar	8.576.937,19	3,65
Halka Açık Kısım	29.048.858,50	12,36
<b>Toplam</b>	<b>235.115.706,01</b>	<b>100,00</b>

Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

#### SERMAYE ARTIRIM VE AZALTIM TABLOSU

Tarih	Eski Sermaye	Yeni Sermaye
<b>Aralık 1999</b>	<b>2.000.000 TL</b>	<b>3.922.000 TL</b>
	Oran	Artırım Tutarı
Bedelli	%49	1.922.000 TL
<b>Nisan 2000</b>	<b>3.922.000 TL</b>	<b>5.883.000 TL</b>
	Oran	Artırım Tutarı
Bedelsiz	%50	1.961.000 TL
<b>Haziran 2002</b>	<b>5.883.000 TL</b>	<b>8.824.500 TL</b>
	Oran	Artırım Tutarı
Bedelsiz	%50	2.941.500 TL
<b>Haziran – Ağustos 2003</b>	<b>8.824.500 TL</b>	<b>22.108.353 TL</b>
	Oran	Artırım Tutarı
Bedelli	%100,5	8.871.603 TL
Bedelsiz	%50	4.412.250 TL
<b>Ekim-Kasım 2005</b>	<b>22.108.353 TL</b>	<b>33.162.530 TL</b>
	Oran	Artırım Tutarı
Bedelli	%55	11.054.177 TL
<b>Nisan 2010</b>	<b>33.162.530 TL</b>	<b>13.730.702 TL</b>
	Oran	Azaltım Tutarı TL
Sermaye Azaltımı	%58.60	-19.431.827 TL
<b>Ağustos 2010</b>	<b>13.730.702 TL</b>	<b>24.151.319 TL</b>
	Oran	Artırım Tutarı
Bedelsiz	%75.89	10.420.617 TL
<b>Aralık 2010*</b>	<b>24.151.319 TL</b>	<b>235.115.706 TL</b>

\* 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. Sermaye artırım tutarı 210.964.387,01 TL'dir.

## 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: 01.04.2011 - 30.06.2011 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

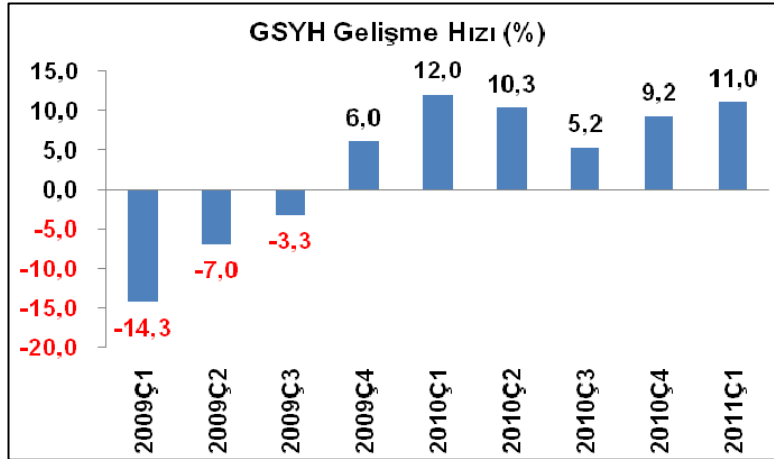
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ**

2011 yılının ikinci çeyreğini kapsayan 01.04.2011 – 30.06.2011 döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin mevzuatta bir değişiklik yapılmamıştır.

**GENEL EKONOMİK GELİŞMELER**

Gelişmekte olan ülkeler dünya ekonomisi içindeki paylarını artırmaya devam ederken, birçok gelişmiş ülkede toparlanma oldukça yavaş gerçekleşmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme performanslarındaki bu ayrışma sonucu gelişmekte olan ekonomiler öncülüğünde küresel ekonomi yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,3 oranında büyümüştür. Fakat gelişmiş ülkelerde iktisadi faaliyetlerin yavaşlama eğilimine girmesi ve bu ülkelerdeki kamu maliyesine ilişkin sorunların yoğunlaşması küresel ekonomiye ilişkin risklerin artmasına neden olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda ise “aşırı ısınma” belirgin bir hale gelmiş ve Haziran ayında da sıkılaştırıcı yönde tedbirler alınmaya devam edilmiştir.

Türkiye ekonomisi 2011 yılının ilk çeyreğinde %11 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür. 2010 yılında kaydedilen güçlü büyüme performansının 2011 yılında da devam ettiği görülmektedir. Büyümeye en yüksek katkı özel tüketim harcamalarından gelirken, yatırım harcamaları da yüksek seyrini korumuştur.



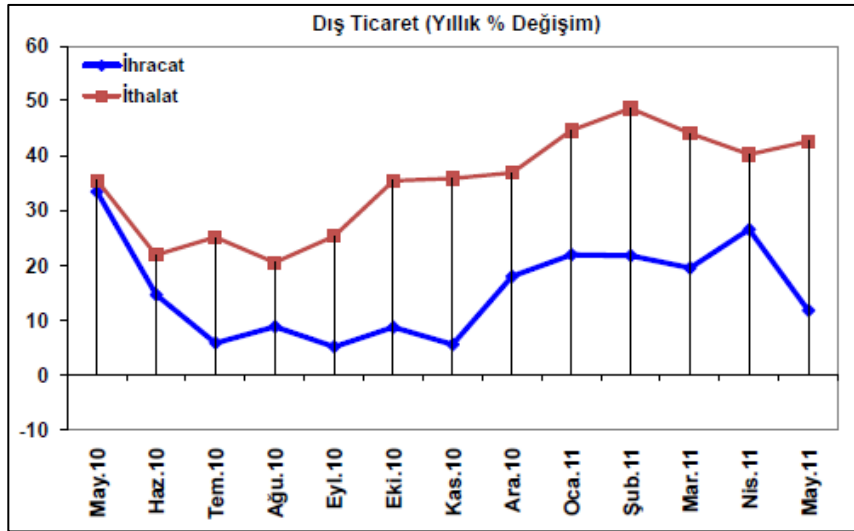
GSYH verisi iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde; yılın ilk çeyreğinde tarım sektöründe üretimin bir önceki yıla göre %4,1 arttığı görülmektedir. Sanayi üretimindeki artış ise yıllık bazda %12,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. İlk üç aylık dönemde inşaat sektöründe üretim yıllık bazda %14,8 artarken, sektördeki çift haneli büyüme eğilimi devam etmiştir. Yılın ilk çeyreğinde hizmetler sektöründe yaşanan %10,5'lik büyüme, GSYH'nin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde etkili olmuştur. Yılın ilk çeyreğinde hizmetler sektöründe gerçekleşen büyüme oranı, 2004 yılının ikinci çeyreğinden bu yana kaydedilen en yüksek yıllık artıştır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İşgücü piyasalarındaki toparlanma Mart ayında da devam etmiştir. İşsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 2,9 puanlık düşüyle %10,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde tarım dışı işsizlik oranı da %13,4'e gerilemiştir. Böylece, işsizlik oranı yeniden kriz öncesi seviyelerine yaklaşmıştır.

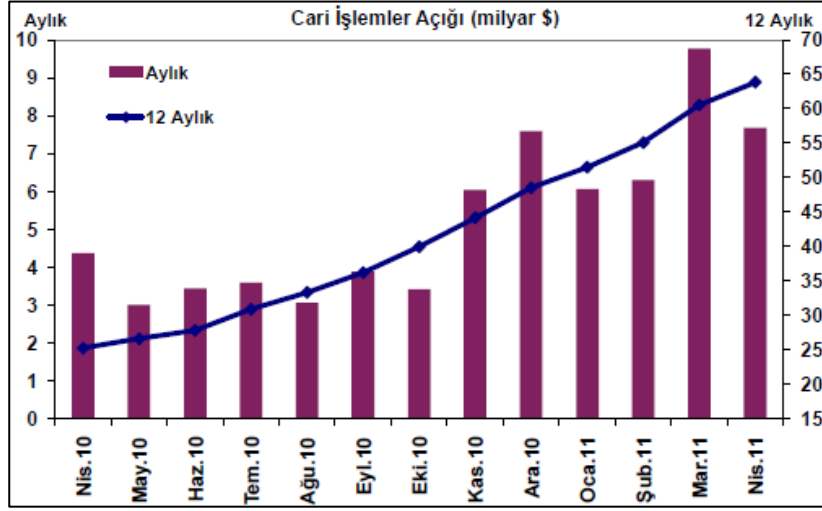
Mayıs ayı ithalat ve ihracat verileri Nisan ayı ile karşılaştırıldığında, ihracattaki artış belirgin bir şekilde yavaşlamış, ithalat ise hızlı yükselişini sürdürmüştür. Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ihracat %11,7 artışla \$10,9 milyara, ithalat ise %42,6 artışla \$21 milyara yükselmiştir. Böylece, Mayıs'ta dış ticaret açığı \$10,1 milyara ulaşmıştır Öte yandan, aynı dönemde ihracatın ithalatı karşılama oranı 14,4 puan düşüyle Ocak 2001'den bu yana en düşük seviyesi olan %52,1'e gerilemiştir. Ocak-Mayıs döneminde ise, önceki yılın aynı dönemine göre ihracat %20,1, ithalat %43,8 büyümüştür. İthalattaki artış hız kazanırken ihracatın ivme kaybetmesi, dış ticaret açığının giderek genişlemesine neden olmaktadır.



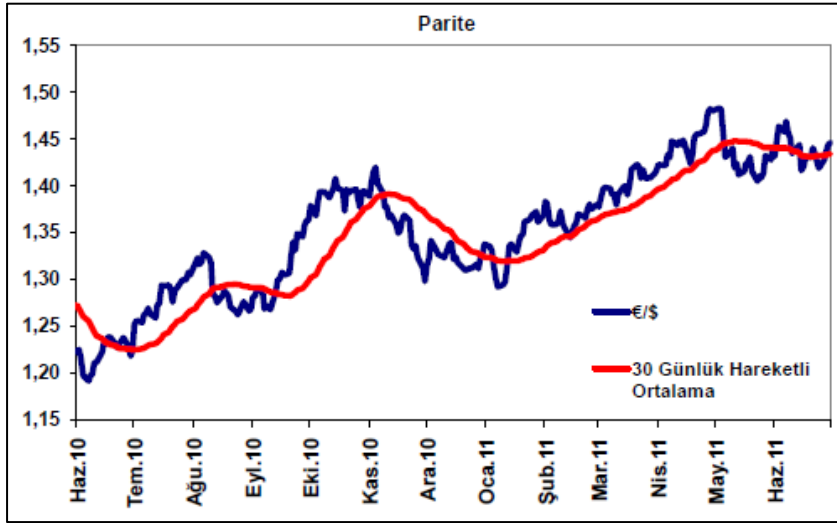
Yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki artışın bir miktar ivme kaybetmesiyle dış ticaret açığındaki genişleme yavaşlamıştır. Bu yavaşlama doğrultusunda, cari açığın artış hızında da ivme kaybı meydana gelmiştir. Bulunduğu seviye itibarıyla cari açık halen yüksek düzeylerde seyretmeye devam etmektedir. Nisan ayında cari açık \$7,7 milyar olarak gerçekleşmiş; 12 aylık kümülatif cari açık ise \$63 milyara yükselmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



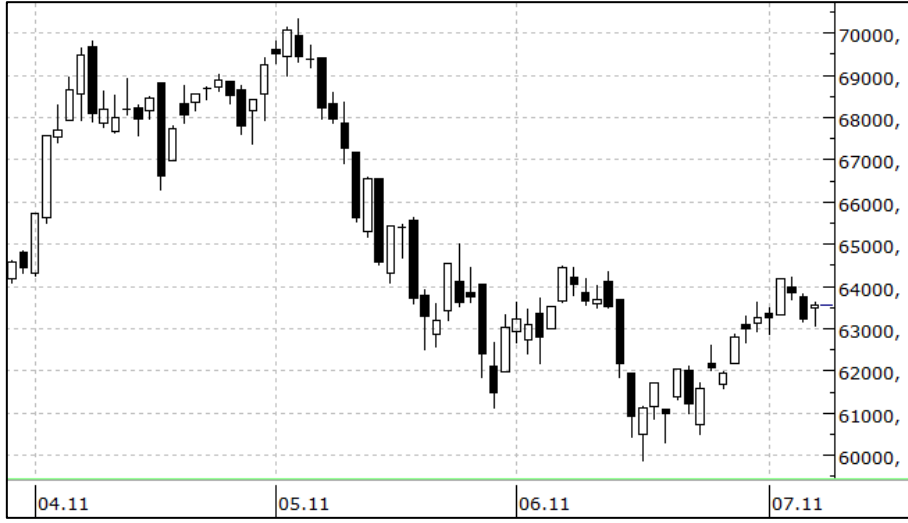
Haziran ayı başında ABD ekonomisine ilişkin olumsuz veri açıklamaları €/ \$ paritesinin 1,4689 seviyesine kadar yükselmesine neden olmuştur. Ancak, Yunanistan'ın temerrüde düşebileceği ve sorunların diğer Euro Alanı ülkelerine yayılabileceği endişesiyle ayın ikinci yarısında dalgalı bir seyir izleyen €/ \$ paritesi Haziran ayı sonunda 1,4504 düzeyinde gerçekleşmiştir. Öte yandan, Euro Alanı'ndaki gelişmeler nedeniyle artan risk algılaması küresel finans piyasalarını da olumsuz etkilemiştir.



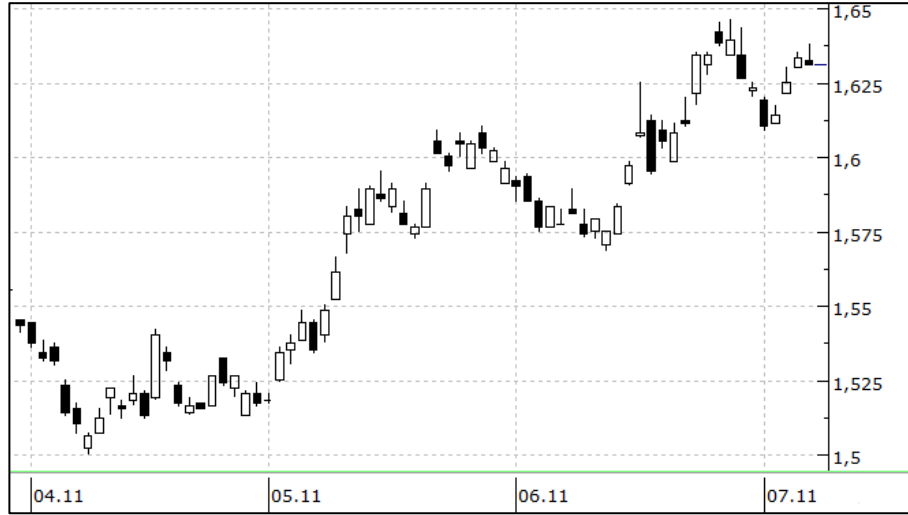
**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

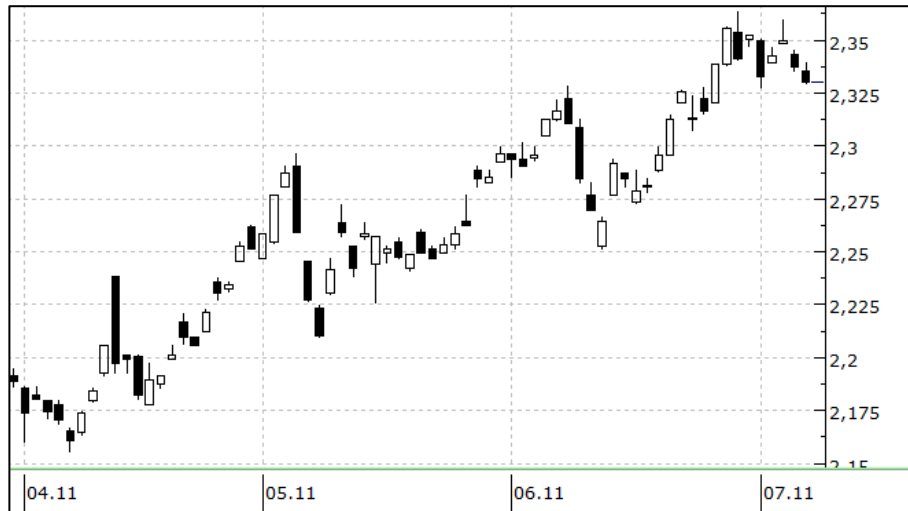
**İMKB 100 ENDEKSİ**



**SERBEST PİYASA DOLAR**



**SERBEST PİYASA EURO**



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

GYODER tarafından hazırlanan “Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Bülteni - 2011 Birinci Çeyrek Dönem” başlıklı rapora göre 2011 yılının ilk çeyrek döneminde konut sektöründe durağanlaşma meydana gelirken, ofis ve AVM pazarlarında ise ekonomideki hızlı büyüme ve canlı iç talebe bağlı olarak canlanma devam etmiştir.

#### Alınan konut yapı ruhsatlarında daralma...

Dönemler	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2010 Q1	125.512	87.654
2010 Q2	185.631	77.683
2010 Q3	157.910	89.368
2010 Q4	341.031	109.194
2011 Q1	91.911	94.167

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2010 yılında hızlı bir şekilde genişleme gösterip, yılın son çeyreğinde rekor seviyelere ulaşan yapı ruhsatlarında 2011 yılının ilk çeyrek döneminde doygunlaşma meydana gelmiştir. Kullanıma sunulan konut arzını yansıtan yapı kullanım izin belgesi sayısı ise geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 7.5 artarken bir önceki çeyreğe göre yüzde 13.8 gerilemiştir.

#### Konut kredisi genişlemesi sürüyor...

Dönemler	Konut Kredileri Milyar TL	Toplam Krediler	
		Milyar TL	Konut Kredileri % Pay
2010 Q1	45.0	431.8	10.3
2010 Q2	48.9	476.3	10.4
2010 Q3	51.7	510.4	10.1
2010 Q4	57.3	577.6	9.9
2011 Q1	61.3	603.1	10.2
2011 Q2 <sup>1</sup>	65.7	659.5	10.0

Kaynak: TCMB (1) 10 Haziran

Yılın birinci çeyrek döneminde konut kredileri yüzde 7.0, 10 Haziran itibariyle ise yılbaşına göre yüzde 14.7 oranında genişlemiştir. Kredi kullanımına ilişkin alınan önlemlere rağmen konut kredilerinde hızlı genişleme sürmektedir.

Konut kredisi faiz oranları ise 2011 yılının birinci ve ikinci çeyrek dönemlerinde artış eğilimine girmiştir. Merkez Bankası ve BDDK'nın kredi kullanımını yavaşlatmak için aldığı önlemler nedeniyle maliyetleri artan bankalar kredi faizlerini arttırmıştır. Yılın ilk çeyreğinde %0,95'e yükselen ortalama faiz oranları ikinci çeyrekte %1'e yükselmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### Konut satışları zayıf kaldı...

##### Konut Satışları Adet

Dönemler	Türkiye	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
2011 Q1	91.071	18.768	39.501	51.570

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2011 yılının ilk çeyrek döneminde konut arzındaki hızlı genişlemeye karşın konut satışları Türkiye genelinde beklentilerin altında kalmıştır. Konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artış göstermesine karşın bir önceki çeyrek döneme göre yüzde 6.6 gerilemiştir.

#### Mevcut konut fiyatlarında sınırlı artış eğilimi sürüyor...

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	95.2	95.0	92.9	97.5
2011 Q2 <sup>1</sup>	95.7	95.6	93.8	97.7

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeks (1) Mayıs

2011 yılının ilk çeyrek döneminde mevcut konut fiyatlarında sınırlı bir artış yaşanmıştır. İkinci çeyrekte ise konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Mayıs ayı itibari ile Türkiye genelinde konut fiyat artışları bir önceki çeyrek dönem sonuna göre sadece 0.5 puan artmıştır.

#### Konut kiralarda durağanlık sürüyor...

##### 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	93.2	93.9	93.8	89.0
2011 Q2 <sup>1</sup>	93.6	94.1	94.5	89.7

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeks (1) Mayıs

Konut kiralarda Türkiye genelinde yeni yılda çok sınırlı bir artış yaşanmaktadır. Rapora göre yılın geri kalanında da yeni konut arzları nedeniyle konut kiralalarının durağan kalacağı öngörülmektedir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### Yeni konut fiyatlarında sınırlı artış...

##### 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	106.7	107.2	108.6	106.5	102.1
2011 Q2 <sup>1</sup>	107.7	109.2	110.2	107.2	102.0

Kaynak: Reidin-Gyoder Yeni Konut Fiyat Endeksi (1) Mayıs

Yeni konut fiyatları 2011 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde sınırlı bir artış göstermektedir. İlk beş ayda endeks yüzde 2.3 artmıştır. En çok fiyat artışı 2+1 ve 1+1 dairelerde yaşanmıştır.

#### Alışveriş merkezleri yatırımları sürüyor...

Perakende sektörü ve AVM pazarında canlılık yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde sürmüştür. Canlı iç talep ve harcama potansiyeli nedeni ile yabancı perakende markaların katılımı ve ilgisi artmaktadır. AVM yeni yatırımları İstanbul ve dışındaki Anadolu kentlerinin önemli bir bölümünde devam etmektedir. Kiralama talebi oldukça yüksek seyretmektedir.

Dönemler	Açılan Avm Sayısı	Açılan Avm Kiralanabilir Alan M <sup>2</sup>	Toplam Avm Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan M <sup>2</sup>
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	6	236.900	267	6.522.171
2011 Q2	11	350.725	278	6.872.896

Türkiye genelinde 2011 yılının ikinci çeyrek döneminde toplam 11 yeni AVM açılmıştır. Bu AVM'lerin biri hariç geri kalanı üç büyük kentin dışındadır. Açılan yeni AVM'ler ile birlikte toplam AVM sayısı 278'e ulaşmıştır. 11 yeni AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 350.725 m<sup>2</sup> olmuştur. Türkiye genelinde toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 6.87 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir.

#### Alışveriş merkezi cirolarında yıllık bazda büyüme...

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

Dönemler	Toplam Ciro Endeksi	Kiralanabilir Alan M <sup>2</sup> Endeksi	M <sup>2</sup> Başına Ciro Endeksi
2010 Q1	126	195	90
2010 Q2	142	203	96
2010 Q3	153	211	102
2010 Q4	151	218	99
2011 Q1	141	221	92
2011 Q2	142	224	94

Kaynak: AMPD Nielsen Perakende Endeksi (1) Mayıs

2011 yılı ilk çeyreğinde AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11.9 artmıştır. Kiralanabilir alan endeksi yılın ilk çeyreğinde yüzde 1.4 oranında genişleme göstermiştir. M<sup>2</sup>

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

başına ciro endeksi ise mevsimsellik etkisi ile bir önceki çeyreğe göre gerilerken, geçen yılın aynı çeyrek dönemine kıyasla yüzde 2 artış göstermiştir. Mayıs ayı itibarı ile toplam ciro endeksinde sınırlı bir artış yaşanmaktadır.

#### Ofis piyasasında canlanma sürüyor...

##### İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları Yüzde

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia 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
2011 Q1	8.8	19.4	13.3	7.6	31.5	15.3

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

Reel kesimin yüksek beklentileri ve yabancı yatırımcıların artan ilgisi ile birlikte kiracı talebinde hissedilir bir artış yaşanmıştır. Buna bağlı olarak kiralama işlem hacmi önemli ölçüde genişlemiştir. Yeni kiralama talepleri özellikle MİA bölgesine yoğunlaşmıştır ve ofis boşluk oranlarında düşüş meydana gelmiştir. MİA dışı bölgelerde ise yeni arzların da ekleniyor olması ile birlikte boşluk oranları genellikle durağan kalmıştır.

#### Ofis kiralaları durağanlaştı...

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

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya
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
2011 Q1	27.5	18.1	19.3	14.6	9.8	13.6

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı 2009

İstanbul ofis piyasasında 2010 yılı genelinde istikrarlı bir artış gösteren ofis kiralaları 2011 yılı ilk çeyrek döneminde durağanlaşmış ve MİA bölgelerinde sınırlı bir gerileme yaşanmıştır. MİA dışı kiralaları ise hemen aynı kalmıştır. Artan kiralama talebine rağmen yeni arzlar ile birlikte kiralarda durağanlaşma görülmektedir.

#### Ofis yapı ruhsatları ilk çeyrekte zayıfladı...

Dönemler	Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı M2	Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi M <sup>2</sup>
2010 Q1	640.900	566.950
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355
2010 Q4	1.662.311	547.438
2011 Q1	733.845	660.379

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Türkiye genelinde alınan ofis-işyeri binası yapı ruhsatları 2011 yılı ilk bir önceki çeyreğe göre yarı yarıya gerilemiştir. Ancak geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 15 büyümeye gerçekleşmiştir. Kullanıma arz edilen yeni ofis binaları ise 660 bin m<sup>2</sup> ile son 10 çeyrek dönemin en yüksek rakamına ulaşmıştır.

#### Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları zayıfladı

Ekonomideki canlanma ve hızlı büyümeye rağmen İstanbul lojistik piyasası 2011 yılı ilk çeyrek dönemini durağan geçirmiştir. Kiracı talebinde iyileşme olmasına rağmen yeni kiralama hacmi düşük kalmıştır ve kiralarda durağan seyretmeye devam etmektedir. Aylık ortalama kiralar Avrupa yakasında 6-7 dolar, Asya'da 5.5-7 dolar arasında gerçekleşmektedir. Yüksek arazi fiyatları nedeniyle yeni yatırımlar ve yeni arzlar da sınırlı kalmaktadır. Hadımköy, Tuzla, Gebze en hareketli alt pazarlar olmayı sürdürmektedir.

Dönemler	Sanayi Binaları Ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları M <sup>2</sup>
2010 Q1	1.120.265
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066
2010 Q4	3.564.921
2011 Q1	774.727

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2011 yılı ilk çeyrek döneminde sanayi binaları ve depoları için yeni alınan ruhsatlar bir önceki çeyrek döneme göre önemli ölçüde gerilerken, geçen yılın aynı çeyrek döneminin de altında kalmıştır. 2010 yılı son çeyreğinde yaşanan patlama sonrası bir sindirim dönemine girilmiştir.

#### GYO piyasa değerleri artıyor...

Dönemler	GYO Sayısı	Net Aktif		Piyasa Değeri	
		Milyon TL	Milyon Dolar	Milyon TL	Milyon Dolar
2010 Q1	14	4.278	2.796	3.485	2.278
2010 Q2	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 Q3	17	5.147	3.550	3.747	2.584
2010 Q4	21	13.907	9.149	11.062	7.278
2011 Q1	21	14.140	9.152	13.136	8.502

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurumu

2011 yılı ilk çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören GYO 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.

#### 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 satışlarımızı olumlu olarak yansıtmıştır.

**BÖLÜM C: YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

2011 yılının ilk çeyreğinde ekonomik büyüme yüzde 11 seviyesinde gerçekleşmiştir. Canlanan dinamikler ile inşaat sektörü de yeni bir döneme girmiştir. İlk çeyrekte yüzde 14,8 büyüme gösteren sektör “gayrimenkul sektörünün altın çağı” olarak adlandırılan 2005 yılı ilk çeyrekte gerçekleşen yüzde 8,2’lik büyümeyi geride bırakmıştır.

İnşaat sektöründe yaşanan yüzde 14.8’lik büyümenin temel sebebi özel sektörün devam eden ve yeni yatırımlarından kaynaklanmaktadır. Sektörde istikrarlı bir seyir izleneceği beklenmekte ve yatırımların artacağı öngörülmektedir.

Cari açıkla mücadele kapsamında başta Merkez Bankası ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) ekonomiyi soğutma tedbirleri çerçevesinde kredi büyümesine getirilen yüzde 25’lik peşinat şartına rağmen konut kredilerindeki büyüme devam etmiştir. 2010 yılını 60 milyar TL seviyesinde kapatan konut kredileri 10 Haziran sonu itibariyle 69.7 milyar TL seviyesine ulaşarak 5 ayda yüzde 14,6’lık artış göstermiştir.

Türkiye ekonomisinin gösterdiği hızlı büyüme 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. 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde ise gayrimenkul sektörüne yapılan doğrudan yabancı yatırımlar 761 milyon dolar seviyesine ulaşmıştır.

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. 30 Haziran 2011 itibariyle İMKB’de işlem gören 23 adet halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. 30.06.2011 itibariyle İMKB’de işlem gören 23 GYO’nun toplam portföy değeri 19 milyar TL, net aktif değeri 15,8 milyar TL ve piyasa değeri ise 13,5 milyar TL’dir.

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.

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

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

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

olduğu dönemlerde yapılacak sermaye artırımlarıyla birlikte ortaklarımız olan Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes'in geliŐtirmeyi düŐündükleri ticari gayrimenkul ve konut projelerini birer birer hayata geçirmeyi düŐünüyoruz.

2011 senesinde yatırımcılarımıza gerek ciro, gerekse kârlılık yönünde tatminkâr sonuçlar sunacak şekilde, yatırımcımızı memnun edecek çalıŐmaların 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 Gökkyaya  
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. 30 HAZİRAN 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Sınırlı İncelemeden Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
<b>VARLIKLAR</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>888.617.004</b>	<b>679.412.913</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.164.145	18.614.887
Finansal Yatırımlar	0	273.921
Ticari Alacaklar	221.393.887	118.347.896
Diğer Alacaklar	8.250.771	425.368
Stoklar	503.045.093	399.175.895
Diğer Dönen Varlıklar	130.763.108	142.574.946
(Ara Toplam)	888.617.004	679.412.913
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>149.481.712</b>	<b>180.901.985</b>
Ticari Alacaklar	135.803.683	167.469.853
Diğer Alacaklar	112.284	112.230
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.597.849	11.431.789
Maddi Duran Varlıklar	787.848	471.269
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	180.048	173.795
Diğer Duran Varlıklar	0	1.243.049
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.038.098.716</b>	<b>860.314.898</b>

"Nakit ve Nakit Benzerleri", kasadaki nakit, bankalardaki mevduatları ve bloke mevduatı içermektedir. "Finansal Yatırımlar", B tipi likit yatırım fonlarından müteşekkildir. "Ticari Alacaklar", müşterilerden alacaklar, alacak senetleri, tahakkuk etmemiş finansman geliri ve şüpheli ticari alacaklardan oluşmaktadır. "Diğer Alacaklar" vergi dairesinden iade talep edilen KDV ve diğer çeşitli alacaklardır. "Stoklar" hesabında, Innovia Projesi 1. Etap'tan 67 adet tam ve 3 adet hisseli daire ve 2 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 3.025 adet daire ve 30 adet ticari ünite, ve 4. Etap'ın arsa bedelleri bulunmaktadır. "Diğer Dönen Varlıklar" tutarı, verilen avanslar, personele verilen avanslar, ilişkili taraflara verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, gelir tahakkukları, 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, Sarıyer, Uskumruköy'deki arsa, Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezi, Innovia 1 Projesi'ndeki kreş binası, kiraya verilen 4 adet ticari alan ve 15 adet daire 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 ve devreden KDV'den 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.  
30 HAZİRAN 2011 VE 31 ARALIK 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

<b>BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)</b>	<b>Sınırlı İncelemeden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>854.627.004</b>	<b>670.770.676</b>
Finansal Borçlar	42.842.412	38.859.511
Ticari Borçlar	28.971.791	16.096.268
Diğer Borçlar	737.574.873	581.478.070
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	45.237.928	34.336.827
(Ara Toplam)	854.627.004	670.770.676
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>140.080</b>	<b>3.043.394</b>
Ticari Borçlar	0	2.905.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	140.080	137.719
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>183.331.632</b>	<b>186.500.828</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>183.331.632</b>	<b>186.500.828</b>
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	(3.169.196)	(3.104.471)
<b>Azınlık Payları</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.038.098.716</b>	<b>860.314.898</b>

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, personele borçlar, İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, gelecek aylara ait gelir tahakkukları, alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. "Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler" hesabı, sosyal güvenlik ve vergi borçları ile ödenecek vergi ve ilişkili taraflara ait gider tahakkuklarından oluşmaktadır. "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar", personelin kıdem tazminatlarıdır. Şirketin "Ödenmiş Sermayesi" Yeşil İnşaat ile birleşme sonucu 235.115.706-TL'ye yükseltmiştir. "Geçmiş Yıllar Kar/Zarar" hesabında bulunan tutarın 45.512.983-TL'si Şirketin 2009 yılı ve öncesine ait, 3.104.471-TL'si ise 2010 yılı zararlarıdır.

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.  
30 HAZİRAN 2011 VE 31 HAZİRAN 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN  
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Sınırlı İnceleme'den	
	Geçmiş	Geçmiş
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>	<b>01.01.11 – 30.06.11</b>	<b>01.01.10 – 30.06.10</b>
Satış Gelirleri	8.142.446	1.499.576
Satışların Maliyeti (-)	(4.727.875)	(1.370.749)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)</b>	<b>3.414.571</b>	<b>128.827</b>
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar)	0	0
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>	<b>3.414.571</b>	<b>128.827</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.086.684)	(56.214)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.005.380)	(1.181.989)
Diğer Faaliyet Gelirleri	602.862	0
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(346.088)	(7)
<b>FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.420.719)</b>	<b>(1.109.383)</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	2.526.260	211.091
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(2.274.737)	(93.450)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.169.196)</b>	<b>(991.742)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.169.196)</b>	<b>(991.742)</b>
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>(3.169.196)</b>	<b>(991.742)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>(3.169.196)</b>	<b>(991.742)</b>
<b>Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı</b>		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(3.169.196)	(991.742)
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	(3.169.196)	(991.742)
<b>Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>(0,000135)</b>	<b>(0,000720)</b>
<b>Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)</b>	<b>(0,000135)</b>	<b>(0,000720)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,000135)	(0,000720)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,000135)	(0,000720)

2011 yılı ilk yarısında, Uskumruköy'deki arsa, Güzelşehir Projesi'ndeki 2 adet villa ve Innovia 1. Etap'dan 4 adet daire satılmış, 1. Etap kreş binası, 4 adet ticari ünite ve 15 adet daireden kira geliri elde edilmiştir. Gelir tablosundaki "Finansal Gelirler", kambiyo karları, faiz gelirleri, menkul kıymet satış karları ve reeskont gelirlerinden oluşmaktadır. "Finansal Giderler", kambiyo zararları, faiz gideri ve reeskont giderleridir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 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.

### FİNANSAL ANALİZ

RASYOLAR	Formül	Oran
<b>LİKİDİTE RASYOLARI</b>		
Cari Oran	Toplam Dönen Varlıklar / Toplam Kısa Vadeli Borçlar	1,04
Likidite Oranı	(Dönen Varlıklar - Stoklar - Diğer Dönen Varlıklar) / Kısa Vadeli Borçlar	0,30
<b>BORÇLANMA RASYOLARI</b>		
Kaldıraç Oranı	Toplam Borçlar / Aktif Toplamı	0,82
Borçlanma Oranı	Toplam Borçlar / Öz Kaynaklar	4,66
<b>KARLILIK RASYOLARI</b>		
Aktif Karlılığı	Dönem Karı / Aktif Toplamı	%-0,31
Öz Kaynak Karlılığı	Dönem Karı / Öz kaynaklar	%-1,73
Brüt Kar Marjı	Brüt Kar / Satış Gelirleri	%41,93
Net Kar Marjı	Dönem Karı / Satış Gelirleri	%-38,92

30.06.2011 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 1,04'tür, bir başka deyişle, kısa vadeli varlıkların kısa vadeli borçları karşılamaktadır. Finansal yapı olarak işletme borçlarının aktif toplamına oranı 0,82'dir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Brüt Kar Marjı 2011 yılı için %42 olarak gerçekleşmiştir. İlgili dönemde zarar edildiğinden diğer karlılık rasyoları negatiftir.

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

30.06.2011 itibariyle Şirket portföyünde, Tekirdağ/Barbaros'ta 12.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa, İstanbul/Esenyurt'ta Innovia Projesi 4 ve 5 etapların geliştirileceği 93.586,65 m<sup>2</sup>'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 67 adet tam 3 adet hisseli daire, 1.168 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binası ve toplam 771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 6 adet ticari ünite, Innovia Projesi 2. Etap'ta yer alan 3.009 adet daire, toplam 41.377 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 218 adet ticari ünite, 49 bağımsız bölümlü ve 6.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çarşı, ve yine geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Eaptan toplam 3.025 daire ve 30 adet 11.715 m<sup>2</sup> alanlı ticari ünite bulunmaktadır.

Gayrimenkuller, Gayrimenkul Projeleri, Gayrimenkul Dayalı haklar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)	Toplam Portföy Değerine Oranı
<b>Arsalar ve Araziler</b>				<b>155.275.000</b>	<b>% 30</b>
Tekirdağ Arsası	Tekirdağ/Barbaros'ta 12.000 m <sup>2</sup> alanlı arsa	30.06.11	855.000	855.000	% 0
Innovia 4. ve 5. Etap Arsası	İstanbul/Esenyurt'ta 93.586,65 m <sup>2</sup> arsa	25.03.11	154.420.000	154.420.000	% 30
<b>Binalar</b>				<b>0</b>	<b>% 0</b>
<b>Gayrimenkul Projeleri</b>				<b>360.870.211</b>	<b>% 70</b>
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 23 adet daire	03.12.10	7.200.000	3.268.489	% 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 34 adet tam, 3 adet hisseli daire	27.01.11	7.344.000	7.344.000	% 1
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 3.009 adet daire	25.03.11	262.116.000	202.332.940	% 43
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	35.589.405	% 7

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

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	5.212.244	% 1
Innovia Projesi – 3. Etap Daireler	İstanbul / Esenyurt'ta geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etaptan 3.025 Daire	25.03.11	221.587.000	73.116.198	% 14
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	3.792.270	% 1
<b>Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>				<b>0</b>	<b>% 0</b>
<b>GAYRİMENKULLER TOPLAMI</b>				<b>516.145.211</b>	<b>% 100</b>
<b>PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI</b>				<b>1.226.537</b>	<b>% 0</b>
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>				<b>517.371.749</b>	<b>% 100</b>
Hazır Değerler				23.942.665	
Alacaklar				365.560.426	
Diğer Aktifler				131.731.004	
Borçlar				854.767.084	
<b>NET AKTİF DEĞER</b>				<b>183.838.759</b>	
Pay Sayısı (100 adet)				235.115.706	
<b>PAYBAŞI NET AKTİF DEĞERİ (TL)</b>				<b>0,78</b>	
Ortaklık Hisse Senedinin İMKB Son Seans Ağırlıklı Ortalama Fiyatı				1,29	

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

30.06.2011 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 30.06.2011 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın %18 KDV dahil pazar değeri 1.008.900 TL'dir.

Tekirdağ'daki arsanın değerlendirme raporunda bildirilen değeri (855.000 TL), alış bedelinden (888.744 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmış olup söz konusu arsaya ilişkin bilançolarda karşılık 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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 dava sulh ile sonuçlanmış, ihtiyati tedbir kaldırılmıştır. Söz konusu arsanın ekspertizi yılsonunda yenilenecektir. 4. etabın projelendirilmesi ve ön satışına başlanmıştır. Toplam 4.649 adet dairenin 1.848 adedi için talep toplanmıştır. 30.06.2011 itibariyle söz konusu dairelerin 583 adedi için satış vaadi sözleşmesi yapılmıştır.

İrfan Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. tarafından hazırlanan 10.01.2011 tarihli "Sermaye Artırım İşlemlerinin Usulüne Uygun Olarak Tamamlandığına İlişkin YMM Raporu" uyarınca, birleşmeden kaynaklanan sermaye artırım tutarı olan 208.443.185,16 TL, Innovia Projesi'nin 5 etabına PricewaterhouseCoopers tarafından hazırlanan Uzman Kuruluş Raporuna dayanarak, projenin kalan satılabilir alanları baz alınarak doğrusal olarak dağıtılmıştır. Söz konusu tutarın 153.203.656 TL'si 4. ve 5. etaplara yansıtılmıştır. İlaveten, proje geliştirilmesine istinaden 750.000 TL bedel alış maliyetine dahil edilmiştir.

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.

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.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 33 adet dairenin toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 7.272.000 TL'dir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25 Mart 2011 tarihli kira değerlendirme raporunda 74 adet 1. etap dairenin aylık kira bedeli 49.575 TL+KDV olarak takdir edilmiştir. Kiraya verilen 15 dairenin kira ekspertizi 10.950 TL+ KDV, kira bedeli ise 13.650 TL+KDV'dir.

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

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ndeki 34 adet tam ile 3 adet hisseli dairenin toplam piyasa değeri %1 KDV dahil 7.417.440 TL'dir.

Innovia Projesi 1. etaptaki 34 adet tam, 3 adet hisseli dairenin değerlendirme raporunda bildirilen piyasa değeri (7.344.000 TL), alış bedelinden (8.074.362 TL) daha düşük olması sebebiyle, portföy değeri olarak bu iki bedelden düşük olanı (piyasa değeri) kullanılmış olup, bilançolarda karşılık bulunmaktadır.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'ni 1. Etaptaki kreş binası için hisseli parsel üzerinde yer alması, apı ruhsatının bulunmaması ve üzerindeki haciz şerhleri nedeniyle GYO portföyünde yer alır nite olmadığı bildirilmiştir. Söz konusu durumun düzeltilmesi için bina projesi hazırlanmış olup, belediyeden 20.05.2011 tarihinde inşaat ruhsatı alınmıştır.

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 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak 8.450 TL + KDV değer takdir edilmiştir. Kiraya verilen 4 ünitenin aylık kira ekspertiz değeri 6.200 TL+ KDV iken, söz konusu yerler Doğu Karadeniz Gıda Reklam İnş. Oto. İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ne 6.523 TL+KDV+Aylık Cirodan %8 pay olarak kiraya verilmiştir.

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

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

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki dairelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Kat irtifakı ekspertiz raporu alındıktan sonra kurulmuştur.

Innovia Projesi 2. Etaptan YGYO hissesine düşen toplam 3.009 adet dairenin 30.06.2011 itibarıyla 2.698 adedinin satış sözleşmesi yapılmış olup, 311 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 değerleme 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 değerleme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki ticari ünitelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Söz konusu ünitelerin kat irtifakı kurulmuştur.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 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 değerleme raporunda Innovia Projesi 2. Etaptaki ticari ünitelerin kat irtifakı kurulduktan sonra SPK mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığı belirtilmektedir. Söz konusu ünitelerin kat irtifakı kurulmuştur.

27.01.2011 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 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 3.025 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 şerhi 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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

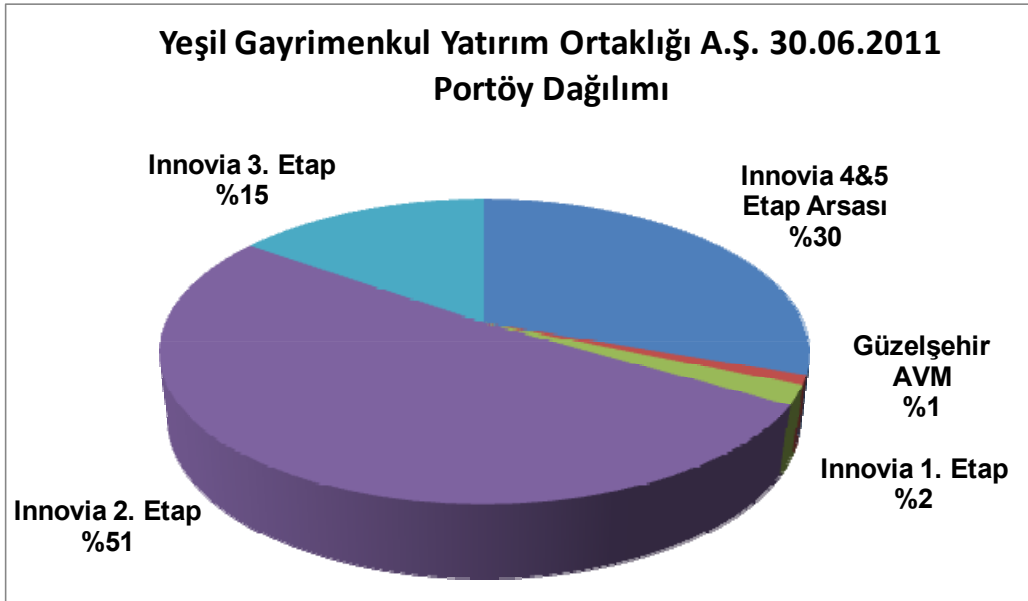
bildirilmiştir. Söz konusu dava sulhle sonuçlanmış ve ihtiyati tedbir kaldırılmıştır.

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 223.802.870 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 (130.763.108 TL), Maddi Duran Varlıklar (787.848 TL) ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar (180.048 TL) hesaplarından oluşmaktadır.



**BÖLÜM F: PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

***GÜZELŞEHİR PROJESİ***

Güzelşehir Projesi, İstanbul'un batı Marmara şeridinde, Büyükçekmece İlçesi'nde, Kumburgaz ile Mimarsinan arasında, Güzelce mevkiinde yer almaktadır. Deniz kıyısından yaklaşık 500 metre uzaklıkta olan 555.000 m<sup>2</sup> alana sahip arsa üzerinde inşa edilmekte olan panoramik deniz manzaralı projede değişik büyüklük ve mimarilerde 843 adet "town-house" ve alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Güzelşehir Projesi, teknolojinin tüm gereksinimlerini karşılayacak her türlü sosyal imkâna sahip modern bir şehir görünümünde geliştirilmektedir. Projede, kapalı spor salonu, yürüyüş ve koşu parkurları, alışveriş merkezi, sağlık merkezi, ilköğretim, kreş ve anaokulu, 4 adet yüzme havuzu, 24 saat güvenlik ve çocuk oyun alanları olmak üzere çeşitli sosyal aktiviteler yer almaktadır.

Yeşil GYO, 23 Aralık 2005 tarihinde imzaladığı düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesiyle KDV dahil 10.142.000-TL bedelle Lale ve Sümbül tipi 27 adet villayı portföyüne dahil etmiştir. 30 Kasım 2006 tarihi itibarıyla villaların tapu devirleri yapılmıştır. 31.03.2011 itibarıyla portföydeki 27 adet villanın hepsi satılmıştır.

Güzelşehir Projesi dahilindeki alışveriş merkezi toplam 7.392,95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezinden 12 adet iş yerinin alımı için 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.

***INNOVIA PROJESİ***

İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt Beylikdüzü'nde, şehir merkezine 25 km, havaalanına ise 15 km uzaklıktaki konumu ve geniş sosyal olanakları ile Innovia, standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. Kentsel rantın hızlı bir şekilde arttığı, modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmekte olan bir bölgede yer almasının yanı sıra, konumu, ulaşım rahatlığı, tamamlanmış alt yapısı, sosyal ve sportif tesisleriyle alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilmesi ve bölgenin ticari potansiyeli projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.

İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Avrupa Yakası'ndaki Beylikdüzü ve Esenyurt Bölgeleri en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri haline gelmiştir. Farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmekte olan proje tamamlandığında bünyesinde yaklaşık 14.000 adet konut bulunacaktır. Bloklar temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olup nitelikli mimari tasarıma sahiptir. Ayrıca, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve iççilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerindedir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### **1. Etap - Daireler**

Her ihtiyacı karşılayacak sosyal tesisi, tenis, futbol ve basketbol gibi farklı spor olanakları, yüzme havuzları, %85'i yeşil alanlardan oluşan mükemmel çevre düzeni, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, yüksek yaşam teknolojisi Innovia Online ve 24 saat kameralı güvenlik hizmetiyle Innovia 1, yaşam standartlarını değiştiriyor.

Yaklaşık olarak 58 bin m<sup>2</sup> alan üzerindeki Innovia 1'in toplam inşaat alanı 139.328 m<sup>2</sup>'dir. 19 katlı 7 adet konut bloğunda 18 farklı tipte, 1073 adet daire 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 26 adet daireyi anahtar teslim koşullarıyla satın almış olup tapu devri ve ödemeler 28 Aralık 2007 tarihinde gerçekleşmiştir. 28 Aralık 2009 tarihinde ise 1. Etap'tan 10 daire daha portföye ilave edilmiştir.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi 1. etapta konumlu olan 35 adet tam ve 3 adet hisseli daire de portföyümüze dahil edilmiş ve portföyde toplam 71 tam ve 3 adet hisseli daireye ulaşılmıştır. 30.06.2011 itibariyle portföyümüzde 1. Etaptan 67 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. İçerisinde 4 adet oyun alanı, 4 adet öğretmen odası, mutfak, yemekhane, 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**

Site orta bahçesinin muhtelif yerlerinde konumlu olan 6 adet işyeri toplam 771 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

1 no'lu işyeri yaklaşık brüt olarak 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı mutfak, dans pisti ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. "Living room" adı ile ortak alan olarak hizmet vermektedir. Site sakinleri özel gün ve gecelerde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır. 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiş olup, 596 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahiptir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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 portföyümüze dahil edilmiştir.

## **2. Etap - Daireler**

Toplam 114.030,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü projenin toplam inşaat alanı 522.167,56 m<sup>2</sup>'dir. Proje tamamlandığında 17 adet konut bloğunda, 9 farklı tipte, toplam 3.682 adet daire ve sosyal tesis ile toplam 267 adet ticari üniteden oluşacaktır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Projenin 2.664 adet daireden oluşan 1. fazı Haziran 2011 itibariyle teslim edilmeye başlanacak olup, Mayıs ayında inşaatı başlayan 2. fazı ise 1.018 adet daireden oluşmaktadır.

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

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.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

#### 2. Etap - Ticari Üniteler

İnnovia Projesi 2. Etapında 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 41.377 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 218 adet ticari ünite bulunmaktadır.

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

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

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

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. Etapta konumlu olan ticari üniteler 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak olan blokta 4 adet işyeri bulunacaktır.

##### B ve C Çarşı:

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

##### D ve F Çarşı:

Her iki blokta tek katlı ve 1 bağımsız bölümlü olarak planlanmıştır. D Çarşı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 415 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

edilmiştir. F Çarşısı Bloğunda yer alan bağımsız bölüme parsel bünyesinde yer alan havuzun teras alanının 285 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir.

#### E Çarşısı:

Bodrum, zemin olmak üzere toplam 2 katlı ve toplam 2.180,91 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 27 adet işyerinden oluşmaktadır. Mimari planlamasına göre bodrum katta 8 adet işyeri, zemin katta 19 adet işyeri bulunmaktadır. Parsel bünyesinde yer alan açık yüzme havuzunun kenarında yer almaktadır. Taşınmaza havuzun teras alanının 279,10 m<sup>2</sup>'lik kısmı tahsis edilmiştir.

#### G Çarşısı:

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

### ***Innovia 3. Etap***

Innovia 3. etap konumu, etkileyici çevre düzeni ve farklı açık hava olanaklarıyla benzersiz bir yaşam sunmaktadır. Zamanı istediğiniz gibi yaşamınıza olanak tanıyan Innovia 3 projesinde evinizden çıktığınız anda, zaman kaybetmeden gerçek hayatı yaşayabileceksiniz.

68.563,18 m<sup>2</sup> alanlı proje kapsamında 10 adet konut bloğunda 15 ayrı tipte toplam 3.452 daire bulunmaktadır. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Proje tamamlandığında bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunacaktır. Proje bünyesindeki B bloğun bodrum katlarında toplam 30 adet ticari ünite (dükkan, restaurant vs.) tasarlanmıştır.

### ***Innovia 4. Etap***

Diğer etaplarla aynı özelliklere sahip fakat diğer etaplardan öğrenilen tecrübeler ve müşterilerden gelen geri dönüşümler doğrultusunda geliştirilmiş, çok daha iyi özelliklere sahip olan Innovia 4'te açık kapalı spor alanları, yürüyüş, koşu parkurları, basketbol, voleybol, tenis kortları, yüzme havuzları yer almaktadır. Ayrıca, Innovia Parti Evi, cafeleri ve restoranları gibi seçkin mekanları ile de yaşama ayrı bir keyif katacak. 93.586 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 4.652 konuttan oluşan Innovia Projesi 4. etap satışa sunulmuştur.

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

#### BÖLÜM G: İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin iştiraki, bağlı ortaklığı veya şubesi bulunmamaktadır.

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

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

Şirket, "*İş Portföy Yönetimi A.Ş.*" ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesi uyarınca 18.03.2005 tarihinde aylık 500 USD+BSMV bedelle "*Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi*" imzalamış, sonrasında sözleşme süresi uzatılmıştır. Söz konusu Şirket ile yapılan sözleşme 04.01.2011 tarihinde aylık 750-TL+BSMV bedelle yenilenmiştir. Bu doğrultuda İş Portföy Yönetimi A.Ş. sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili diğer konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. Şirket yatırım kararı alırken İş Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri "*İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.*"den alınmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesi 16.02.2007 tarihinde yenilenmiştir. "*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.*" ile 05.03.2007 tarihinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. 2011 yılı için aracılık ücreti 2.500 Euro+BSMV olarak belirlenmiştir.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2011 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak "*Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton International)*" seçilmiş ve söz konusu firma ile 2011 yılı denetimi için 23.000-TL + masraflar + KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır. Tam tasdik denetimi kapsamında "NSR Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti." ile 31.01.2011 tarihinde aylık 1.000-TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

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

Saha Kurumsal Yönetim A.Ő. ile 13.02.2009 tarihinde 20.000-TL+KDV bedelle 2008 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır. Yine aynı Şirket ile 11.02.2011 tarihinde 20.000-TL+KDV bedelle 2010 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

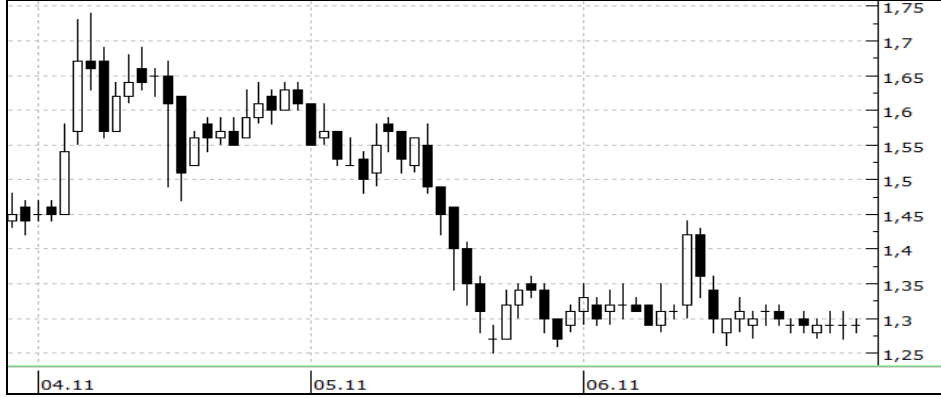
## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 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 30.06.2011 tarihli pay başı net aktif değeri 0,78-TL, borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı ise 1,29-TL'dir. Haziran ayı sonu itibariyle Yeşil GYO hisseleri %65 oranında primlidir. 30.06.2011 itibariyle gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iskonto/prim oranları tabloda özetlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	30.06.2011 Pay Başı Net Aktif Değeri (TL)	30.06.2011 Ağırlıklı Ortalama Hisse Fiyatı (TL)	İskonto (-) Prim (+) Oranı
Akfen GYO	4,01	1,66	-59%
Akmerkez GYO	58,81	76,31	30%
Alarko GYO	25,63	18,70	-27%
Atakule GYO	2,52	1,29	-49%
Avrasya GYO	1,12	1,55	38%
Doğuş GE GYO	1,93	1,75	-9%
EGS GYO	0,40	0,35	-13%
Emlak GYO	2,27	2,74	21%
İdealist GYO	1,19	7,03	491%
İş GYO	2,34	1,23	-47%
Kiler GYO	10,68	4,79	-55%
Martı GYO	2,02	0,97	-52%
Nurol GYO	5,69	7,83	38%
Özderici GYO	1,01	1,10	9%
Pera GYO	1,85	0,90	-51%
Reysaş GYO	1,97	1,11	-44%
Sağlam GYO	1,35	0,91	-33%
Sinpaş GYO	2,73	1,82	-33%
Torunlar GYO	11,28	6,18	-45%
TSKB GYO	1,40	0,79	-44%
Vakıf GYO	6,50	2,90	-55%
Yapı Kredi Koray GYO	2,19	2,36	8%
<b>Yeşil GYO</b>	<b>0,78</b>	<b>1,29</b>	<b>65%</b>
<b>ORTALAMA</b>			<b>-14%</b>

## 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
NSR YMM Ltd. Şti.	249.380-TL+KDV	Mali danışmanlık ücreti
Engin Bağımsız Denetim A.Ş.	32.593-TL+KDV	Bağımsız Denetim Ücreti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	29.350-TL+KDV	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	20.000-TL+KDV	Kurumsal yönetim derecelendirme bedeli
İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti.	6.750-TL+KDV	Mali danışmanlık ücreti
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.866-TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu aracılık hizmeti bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	4.725-TL	Portföy danışmanlığı hizmet bedeli
İrfan Y.M.M. A.Ş.	2.257-TL+KDV	Şirketin tam tasdik denetim ve sermaye raporu ücreti

1 Ocak - 30 Haziran 2011 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 409.574-TL'dir. Bu tutarın 400.805 TL'si ücret, 8.769-TL'si sağlık sigorta bedeli olarak üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 55.300-TL si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 30.06.2011 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**

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01.01-30.06.2011</b>	<b>01.01-30.06.2010</b>
Personel Gideri	-1.543.310	-707.089
Danışmanlık ve Denetim Gideri	-691.139	-103.452
Reklam, İlan ve Tanıtım Gideri	-117.870	-79.821
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	-55.300	-54.000
Kira Gideri	-180.934	-75.000
Ofis Giderleri	-339.297	-17.967
Amortisman ve İtfa Gideri	-183.280	-18.661
Araç Gideri	-81.722	-15.003
Bilgi İşlem Gideri	-33.156	-9.929
Temsil Gideri	-14.404	-8.498
Seyahat Gideri	-10.411	-6.787
Dernek ve Aidat Gideri	--	-8.449
Vergi, Resim ve Harç Gideri	-845.973	-21.853
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	-215.493	-11.762
Noter ve Resmi Takip Gideri	-20.716	-1.913
Banka Gideri	-196.574	--
Sigorta Gideri	-67.086	--
Diğer	-408.715	-41.805
<b>Toplam</b>	<b>-5.005.380</b>	<b>-1.181.989</b>

<b>Pazarlama ve Satış Giderleri</b>	<b>01.01-30.06.2011</b>	<b>01.01-30.06.2010</b>
Reklam Giderleri	-1.783.339	-11.186
Satış Tapu Harçları	-11.620	-18.860
Satış Komisyonları	-97.000	-25.949
Satış Ofisi Giderleri	-194.725	--
Diğer	--	-219
<b>Toplam</b>	<b>-2.086.684</b>	<b>-56.214</b>

**BÖLÜM K: PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

Şirketin portföy tablosunda yer alan portföy sınırlamalarıyla ilgili bir sınır aşımı yoktur. Portföyün gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarının üç yıllık bedel ödemeleri için ayrılan kısmı %100'dür ve minimum %50 barajının üstündedir. 30.06.2011 itibariyle Şirketin iştirak veya atıl tutulan arsa/arazi ile ilgili bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır; kullanılan krediler net aktif değerinin %24'ü 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 ikinci çeyreğinde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

***PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER***

Şirketimizin 30.06.2011 tarihi itibarı ile personel sayısı 26'dır. Başlıca departmanlar, finans, muhasebe, hukuk, kurumsal iletişim, proje, 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 yılların 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
<b>Toplam</b>	<b>1,00</b>	<b>% 85,58</b>
<b>Tahsis Edilen Not</b>		<b>8,56</b>

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

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 30.06.2011 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 42.842.412-TL olup Bank Asya, Vakıfbank ve Garanti Bankası kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.06.2011 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 400.000.000-TL'dir.

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

30.06.2011 itibarıyla Şirketimizin portföyündeki 41.537-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları vadesiz döviz tevdiatından, 1.185.000-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları ise Garanti Bankası Overnight Vadeli hesabından 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 ikinci çeyreğinde Esas Sözleşme'de değişiklik yapılmamıştır. Detaylı bilgi [www.yesilgyo.com](http://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
<b>YÖNETİM KURULU</b>			
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:i.gokkaya@yesilgyo.com">i.gokkaya@yesilgyo.com</a>
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:hasanfehim@gmail.com">hasanfehim@gmail.com</a>
Mehmet Uğurlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	Tel: (212) 709 37 45 Faks: (212) 353 09 09 e-mail: <a href="mailto:mehmet@inpact.com.tr">mehmet@inpact.com.tr</a>

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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 ENGİN YEŞİL

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

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

#### ADNAN BAŞKIR

1944'de Kahramanmaraş'ta doğan Adnan Başkır, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğrenimini tamamlamıştır. 1999 yılından itibaren görev hayatına Doğu Holding Hukuk Danışmanı olarak devam etmektedir. 1998 yılında Yargıtay 19. Hukuk Ticaret Dairesi üyeliğinden emekli olan Adnan Başkır, 1985-1996 yılları arasında İstanbul Ticaret Mahkemeleri Başkanlığı, İstanbul Adalet Komisyonu Başkanlığı ve İstanbul Hukuk Hakimliği görevlerini yürütmüştür.

#### Prof. Dr. DERİN ORHON

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

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

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

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

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

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

#### **Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK**

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

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

2003 yılından beri Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı çerçevesinde Sağlık Bakanlığı'nda çalışmaktadır. Son olarak 1998'den bu yana Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğini sürdürmektedir.

#### **IŞIK GÖKKAYA**

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

1986 yılında Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Pazarlama Departmanı'nda işe başlayan Gökkaya, 1987'de Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Satın Alma Şefi olmuştur. 1989'da Mint Mühendislik'de Yönetici Ortak olarak görev yapmıştır. 1993 yılında İhlas bünyesine katılmış ve İhlas Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998'de ise İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Gökkaya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve "Urban Land Institute - Türkiye Bölümü" yönetim kurullarında Başkan Yardımcısı ve üye olarak görev almıştır. 2006 yılından itibaren Forum İstanbul 2023 Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevine devam etmektedir.

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. devredilmiş ve ismi Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. 24 Mart 2011 tarihi 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.

#### **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

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

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

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 plaketi almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

#### **MESUT HURİEL**

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

#### **AHMET ALGA**

Boğaziçi Üniversitesi Mühendislik Fakültesi'nden Endüstri Mühendisi olarak 1998 yılında mezun olmuştur. 2000 yılında Boğaziçi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nden İşletme Yüksek Lisans (MBA) derecesini almıştır. Yeşil GYO'nun 1998'deki halka arzından beri şirket bünyesinde Finans Yönetmeni olarak görev aldıktan sonra, 2010 yılı sonunda gerçekleşen şirket birleşmesi ile Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına atanmıştır. Gayrimenkul sektörü, GYO'lar ve gayrimenkul finansmanı konusunda 15 yıldan fazla tecrübeye sahiptir. GYODER ve ULI üyesidir.