



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2013 – 31.03.2013**

İÇİNDEKİLER

I. Şirket Profili.....	2
Ortaklık ve Sermaye Yapısı	3
Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu Komiteleri	4
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı	5
II. 01.01.2013 – 31.03.2013 Döneminin Değerlendirilmesi	5
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri	5
Ekonomik Gelişmeler.....	7
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler.....	8
III. Yönetim Kurulu Faaliyetleri.....	10
IV. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler	13
Gayrimenkul Portföyü	13
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	26
İştiraklere İlişkin Bilgiler	26
V. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	27
VI. Mali Tablolar.....	28
VII. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması.....	30
IX. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	31
X. Harcamalar ile İlgili Bilgiler	32
XI. Portföy Sınırlamaları Kontrolleri	33
XII. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar	34
Genel Kurul Toplantı Bilgileri.....	34
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler	34
Personele İlişkin Bilgiler.....	34
Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu	34
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı.....	34
İşletmenin Finansman Kaynakları.....	35
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri	35
31.03.2013 Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylara İlişkin Bilgiler	35

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2013 - 31.03.2013 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait 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, Şirketimiz "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu"nun kapsamını "Üç Aylık Rapor"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmiştir. 31.03.2009 tarihinden itibaren ayrı bir "Üç Aylık Rapor" düzenlenmemekte olup, ilgili döneme ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" hazırlanmakta ve mali tablolarla birlikte kamuoyuna açıklanmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I. ŞİRKET PROFİLİ

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

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere 23 Aralık 1997’de kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir.

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

Ad Soyad / Unvan	31.03.2013 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	128,862,810.35	54.81%
Rudolph Younes	4,070,671.67	1.73%
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	36,748,807.66	15.63%
Yeşil Yatırım Holding	5,455,000.00	2.32%
Borova Yapı End.A.Ş.	1,944,445.00	0.83%
Muhtelif Ortaklar	7,467,293.32	3.18%
Halka Açık Kısım	50,566,678.01	21.51%
Toplam	235.115.706,01	100,00

Yukarıdaki tablo, 31 Mart 2013 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ortaklık yapısını göstermektedir. Dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

23.06.2011 tarih, 370 sayılı İMKB Genelgesinin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren İMKB Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı 31.03.2013 tarihi itibari ile yüzde 24 olmuştur.

Sermaye Yapısı

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

(*) 21.10.2009 tarihinde Şirket yönetim kurulu, 31.12.2008 bilançolarında yer alan bilanço açığı tutarı olan 19.431.827,89-TL'nin kapatılması amacıyla söz konusu tutar kadar sermaye azaltımı yapılmasına karar vermiş, söz konusu işlem sonucunda Şirketin çıkarılmış sermayesi 33.162.529,95-TL'den 13.730.702,06-TL'ye düşürülmüştür. Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarlarımızın portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri işlem sırasında yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL olup 619.863,26 TL'lık kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lık kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706,01 adet hisseye ayrılmıştır.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.

Yönetim Kurulu

31.03.2013 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 26 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısına kadar 3 yıldır. Şirketimizin Yönetim ve Denetim Kurulları ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi tabloda belirtilmiştir.

Ad Soyad	Görev	Bağımsızlık Durumu
Işık Gökçaya	Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür	--
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	--
Neşe Can Çekici	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu Komiteleri

Ad Soyad	Yer Aldığı Komiteler	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Neşe Can Çekici	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Günay Yavaş	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Prof. Dr. Derin Orhon	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Bekir Yüksekdağ	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.

Kurumsal Yönetim Komitesi; aday gösterme komitesi ve ücret komitesi görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.

Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

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

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir. 26.03.2013 tarihli Olağan Genel Kurul toplantımızda 2012 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 15.030.749,00-TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabilir net kara ulaşabilmek adına öncelikle 33.972.927,16-TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımını yapılamamasına karar verilmiştir.

II. 01.01.2013 - 31.03.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

22 Şubat 2013 tarih ve 28567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri IV, No: 56)"De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: IV, No: 63)"

30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri IV, No: 56)'in ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.7 numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1.3.7 Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmelidir."

Aynı Tebliğin ekinde yer alan "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.10 numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

“1.3.10 Şirketlerin; varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi (finansal kuruluşların olağan faaliyetlerinden kaynaklanan aynı hak tesisi hariç) veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, borsa kotundan çıkması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. İlgili mevzuat uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul kararı gerekmedikçe, söz konusu işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunması gerekir. Ancak, önemli nitelikteki işlemlerde bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem genel kurul onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak genel kurul toplantısında okunur. Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul kararları alınırken Sermaye Piyasası Kanunu'nun 29/6 maddesi hükümleri uygulanır.”

Aynı Tebliğin ekinde yer alan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 4.3.7. maddesinin (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmaması olması,”

Aynı Tebliğin ekinde yer alan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 4.4.7 numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“4.4.7 Şirketin önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat (finansal kuruluşlar hariç), rehin (finansal kuruluşlar hariç) ve ipotek (finansal kuruluşlar hariç) verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin genel kurulda bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Bu maddede belirtilen durumlar için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz. Oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ile genel kurul kararları geçerli sayılmaz. Bu hususlara ilişkin hükümlere esas sözleşmede yer verilir.”

Aynı Tebliğin ekinde yer alan “Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin 4.5.1. numaralı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“4.5.1 Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesini teminen Denetimden Sorumlu Komite (bankalar hariç), Riskin Erken Saptanması Komitesi (bankalar hariç), Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi, Ücret Komitesi (bankalar hariç) oluşturulur. Ancak yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini yerine getirir.”

Ekonomik Gelişmeler

Küresel krizin ardından dünya genelinde merkez bankaları, ülkelerindeki ekonomik toparlanmayı desteklemek için para politikalarını etkin biçimde kullanmaya devam etmiştir. Ancak çözüme yönelik adımların yavaş atılması, özellikle ABD ve Euro alanındaki ekonomik toparlanmanın istenenin gerisinde kalmasına sebep olmuştur.

ABD Merkez Bankası, 2013 yılı ilk çeyreğinde de parasal genişleme politikalarına ve tahvil alımlarına devam etmiştir. İstihdam hedeflerine ulaşana kadar politikanın değiştirilmeyeceği açıklanmıştır. İşsizlik oranı yüzde %7,7 seviyesine gerilemiştir.

Euro Alanı'nda ekonomik aktivite zayıf bir seyir izlemeye devam etmiştir. Ocak ayında bir önceki aya göre %0,4 gerileyen sanayi üretim verisi gibi veriler bu duruma işaret etmektedir. Mart ayında Euro Alanı'nda Güney Kıbrıs bankacılık sektöründe yaşanan sorunlar önemli yer tutmuştur. Standard&Poors Güney Kıbrıs'ın kredi notunu bir basamak indirerek "CCC"ye düşürmüştür. Yaşanan bu gelişmeler, Euro Alanı'ndaki diğer sorunlu ülkelerde de bankacılık sektörüne olan güveni olumsuz etkilemiştir. Fitch, seçimler sonrası ülkede oluşan siyasi belirsizliği öne sürerek İtalya'nın kredi notunu "A-"den "BBB+"ya indirmiştir. Ayrıca Moody's ülkedeki yüksek kamu borcu ve mali dengelerdeki bozulmaları gerekçe göstererek İngiltere'nin notunu "Aaa"dan "Aa1"e düşürmüştür.

Japonya ekonomisi de zayıf bir görünüm sergilemiştir. Ülke dış ticaret açığı vermeye devam etmiştir. Şubat ayında ihracat yıllık bazda %2,9 gerilerken, ithalat %11,9 artmıştır. Ayrıca sanayi üretimi, Şubat ayında bir önceki döneme göre %0,1 gerilemiştir. Çin'de ise açıklanan veriler ekonomik aktivitenin seyrindeki dengesizliğe işaret etmektedir. Ayrıca Şubat ayında, konut fiyatlarında Aralık 2011'den bu yana görülen en hızlı artışın yaşanması konut sektöründe varlık balonuna ilişkin endişeleri ve bu sektöre ilişkin sıkılaştırıcı politikaların uygulamaya konulması beklentilerini gündeme getirmiştir.

Türkiye'deki ekonomik büyüme 2012 yılı son çeyreğinde %1,4 ile %2,3'lük piyasa beklentisinin ve ilk üç çeyrek büyüme oranlarının altında gerçekleşmiştir. Yıllık ekonomik büyüme %2,2, kişi başına düşen milli gelir \$10,504 olarak hesaplanmıştır. Büyümede yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Yılın son çeyreğinde yurtiçi talep koşullarında ve özel sektör yatırımlarında daralma gerçekleşmiştir. Büyüme daha çok ihracat artışına dayalı olarak gerçekleşmiştir.

Para Politikası Kurulu'nun 26 Mart'taki toplantısında gecelik borçlanma faizinin %4,5'te sabit tutulmasına, gecelik borç verme faizinin %8,5'ten %7,5'e düşürülmesine, açık piyasa işlemleri çerçevesinde piyasa yapıcısı bankalara tanınan borçlanma imkanı faiz oranının da %8'den %7'ye indirilmesine karar verilmiştir. Bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise mevcut seviyesi olan %5,5'te bırakılmıştır.

İşsizlik oranı 2011 yılındaki %9,8 seviyesinden 2012 yılında %9,2'ye gerilemiştir. Son bir yılda toplam istihdam artışı 711 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yıla göre toplam istihdamda tarım sektörünün payı 0,9, sanayi sektörünün 0,4, inşaat sektörünün 0,1 puan azalmış, buna karşılık hizmetler sektörünün payı 1,3 puan artmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şubat ayında ithalat bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak \$19,4 milyara yükselirken, ihracat %5,6 artarak \$12,4 milyar olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %15,2 genişleyerek \$7 milyar seviyesine çıkmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise Şubat ayında geçen yılın aynı ayına göre 1,9 puan gerilemiş ve %64,1 düzeyine inmiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine göre %8,4 artmıştır.

Beklentilerin bir miktar üzerinde gerçekleşen cari açık Ocak ayında \$5,6 milyar düzeyine ulaşmıştır. 12 aylık kümülatif cari açık ise iç talepte yeterli toparlanma gerçekleşmediğinden \$46,8 milyar seviyesine düşmüştür.

Şubat ayında mevsimsel faktörlerin de etkisiyle gerileyen yıllık TÜFE artışı Mart ayında hızlanarak %7,29 olarak gerçekleşmiştir.

€/ \$ paritesi, İtalya'daki siyasi belirsizlikler ve Güney Kıbrıs'taki finansal sorunların da etkisiyle gerileyerek 29 Mart itibarıyla 1,2818 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2012 yılı dördüncü çeyreğinde %1,5, yıl genelinde ise %11,5 büyümüştür. Böylece büyüme geçen yılın ve genel ekonomik büyümenin oldukça altında kalmıştır. Dördüncü çeyrek dönemde konut sektöründe hem arz hem de talep yönünde artış yaşanırken, ofis piyasasında ve AVM sektöründeki hareketlilik sürmüştür.

i. Konut Sektörü

Alınan konut yapı ruhsatları 2012 yılı son çeyreğinde önemli ölçüde artarak 225.873 düzeyine ulaşmıştır.

Konut kredileri 2012 yılının son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,2 artarak 86 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Yıl genelindeki büyüme geçen senenin altında kalmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı %44,5'e yükselirken, toplam krediler içindeki payı %10,8 ile hemen hemen aynı kalmıştır.

Aylık konut kredisi ortalama faiz oranlarında 2012 yılının son çeyreğinde hızlı bir gerileme yaşayarak 2013 yılı ilk çeyreğinde %0,90'a kadar düşmüştür.

2012 yılı son çeyreği yılın en fazla konut satışının gerçekleştiği çeyrek dönem olmuştur. Konut satışları bir önceki çeyreğe göre %21,5, geçen yılın aynı dönemine göre %5,9 artarak 125.815 seviyesine ulaşmıştır. Yıl genelinde konut satışları ise %2,9 artmıştır.

Mevcut konut fiyatları Türkiye genelinde artış eğilimini sürdürmüş ve 2012 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyrek döneme göre %3,3 artış gerçekleşmiştir. Konut kiralarda hissedilir bir artış yaşanmış ve son çeyrekte, bir önceki çeyrek döneme göre %3,5 artmıştır. Yeni konut fiyatlarında artış yavaşlamıştır. Dördüncü çeyrekte bir önceki çeyrek döneme göre %2,5, yıl sonundan Şubat ayına kadar ise %0,8 artmıştır.

ii. Ofis Piyasası

Dördüncü çeyrek dönemde alınan ofis binası yapı ruhsatı bir önceki çeyrek döneme göre %8 artarak 1.750.146 m² olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul ofis piyasası boşluk oranları yeni arzlarla rağmen düşük kalmaya devam etmiştir. 2012 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyrek döneme göre A sınıfı ofislerde MİA bölgesi ve MİA dışı Avrupa'da boşluk oranları artarken, MİA dışı Asya'da ise gerilemiştir. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranları gerilemiş, MİA dışı bölgelerde artmıştır. Ofis kiralari ise hemen hemen aynı kalmış ya da durağanlaşmıştır.

iii. Alışveriş Merkezi

Ekonomideki yavaşlama, hanehalkı tüketim harcamaları ve perakende harcamalarda sınırlanmaya neden olmaktadır. Bu durum da AVM yatırımlarının zamana yayılarak sürdürülmesine yol açmıştır.

2013 yılı birinci çeyreğinde açılan 6 adet yeni AVM ile 204.458 m² kiralanabilir alan arz edilmiştir. Böylece toplam AVM sayısı 324, toplam kiralanabilir alan ise 8.439.464 m² olmuştur.

Hanehalkı tüketim harcamaları 2012 yılı son çeyreğinde %0,8 gerilemiştir. AVM toplam ciro endeksi 2012 yılı Aralık ayında geçen yılın Aralık ayına göre yüzde 26.9 artış göstererek yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2013 yılı ilk iki ayında ise mevsimsellik ve indirimler etkisiyle cirolar zayıflamışsa da, geçen yılın ilk çeyrek dönem düzeyinin yaklaşık %3 üzerinde gerçekleşmiştir.

iv. Sanayi ve Lojistik Alanlar

Türkiye'de lojistik potansiyeli güçlenmekte ve kira değerlerinde sınırlı artışlar görülmektedir. Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları yılın son çeyreğinde bir önceki çeyrek döneme göre %24 artarak 2.082.500 m² olarak gerçekleşmiştir.

v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2012 yılı dördüncü çeyreğinde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri üçüncü çeyrek döneme göre %18 artarak 8.77 milyar dolara ulaşmıştır. Toplam net aktif değerleri ise Eylül ayı itibariyle 12.6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 31.03.2013 tarihi itibari ile halka açık 26 GYO bulunmaktadır.

III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

05.03.2012 tarihinde duyurulan Silivri'de Hasılat paylaşımı şeklinde gerçekleştirilecek Proje'de, Arsa Sahipleri ile anlaşarak, Gayrimenkul Satış Vaadi Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi, imar durumundaki sorunlar nedeniyle anlaşma yolu ile 31.01.2013 tarihinde yürürlükten kaldırılmış olup taraflar birbirini ibra etmiştir.

31.01.2013 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 39. maddesi gereğince;

- Portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak belirlenmesine,
- 2013 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş." veya "Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 12.02.2013 tarihinde yapılan toplantısında; Kurumsal Yönetim Komitemizin önerisi ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri ile uyumunun sağlanması amacıyla 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, ,8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz ve Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. arasında, kurumsal yönetim derecelendirme notunun yenilenmesi konusunda, 13.02.2013 tarihinde "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" akdedilmiştir. Sözleşme bir yıl sonra sona erecektir. Sözleşme süresi sonunda, tarafımızdan sözleşmenin uzatılması talep edilirse, devam eden dönem, bir önceki dönemin bitmesini takip eden iş gününden başlayacak ve bir yıl sürecektir.

28.02.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerini belirleyen ve TTK m.419 ve "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi'nin gözetiminde hazırlanan iç yönergenin kabul edilmesine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmasına ve genel kurul onayından sonra tescil ve ilan edilmesine karar verilmiştir.

01.03.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Şirketimizin 16.03.2012 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu Üyeliği'ne ve 16.03.2012 tarihli yönetim kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilen Adnan Başkır'ın iş yoğunluğu nedeniyle sunduğu istifasının kabul edilmesi ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Namık Bahri Uğraş'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kurulu Üyesi olarak seçilmesine ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmasına karar verilmiştir.

Şirket Ana Sözleşmesi'nin 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin tadiline; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2013 ve 270/2906 sayılı izin yazısı ve T.C.Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü'nün 25.03.2013 tarih ve 2146 sayılı izni ile onay verilmiştir. Onaylanan tadil metni www.yesilqyo.com adresli web sitemizde mevcuttur.

26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı faaliyet yılı için Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı sonucu;

- 2012 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 15.030.749 TL kâr'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kâra ulaşabilmek adına öncelikle 33.972.927,16 TL geçmiş yıl zararlarından düşülmesi gerekliliği nedeni ile kâr dağıtımını yapılamamasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi kabul edilmiştir.
- TTK Madde 363 uyarınca yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde meydana gelen değişiklik kabul edilmiştir.
- Şirket Yönetim Kuruluna 3 yıl görev yapmak üzere Yönetim Kurulu üyeleri hakkında bilgi verilmiş ve seçimi oylamaya sunularak, oybirliği ile kabul edilmiştir.
- Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak bağımsız dış denetçimiz 1 yıl süre ile Engin Bağımsız Denetim Serbest Muhasebecilik kabul edilmiştir.
- Şirket Ana Sözleşmesi'nin 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin tadili tadilinin görüşülmesi neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2013 ve 12233903-330-99-270/2906 sayılı izin yazısı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı 19. Ticaret Müdürlüğü'nün 25.03.2013 tarih ve 2146 sayılı izin yazısı doğrultusunda maddelerin değiştirilmelerine oy birliği ile karar verilmiştir.
- Bağış ve Yardımlara ilişkin Politika kapsamında şirketin 2012 yılı içerisinde yapılan toplam 54.200 TL bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunulmuştur. Bağış ve Yardımlara ilişkin Politikada 2013 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 150.000 TL yapılan oylama neticesinde oy birliği ile kabul edilmiştir.
- Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve uygunluğuna oy birliği ile karar verilmiştir.
- SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.7. maddesinde yer alan işlemler hakkında yapılan bilgilendirme doğrultusunda gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunulmuş ve uygunluğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

26.03.2013 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

- Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Işık Gökkaya, Başkan Vekilliği'ne Namık Bahri Uğraş ve üyeliklere ise Hasan Fehim Üçışık, Bekir Yüksekdağ, Derin Orhon'un ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri:VI No:11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği olarak Günay Yavaş ve Neşe Can Çekici bağımsız üye sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,
- Şirketi temsil ve ilzamin Işık Gökkaya'nın münferit ve müstakil imzası ile olmasına,
- Şirket Genel Müdürlüğü'ne Işık Gökkaya'nın; Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na Arda Tugay'ın; Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na Mesut Huriel'in tayin edilmesine,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri:X, No:16) 28/A maddesine göre oluşturulan denetimden sorumlu komitede; Günay Yavaş'ın komite başkanı ve Neşe Can Çekici'nin de üye olarak görev yapmalarına,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi'ne; Neşe Can Çekici'nin komite başkanı, Derin Orhon'un üye olarak seçilmesine, Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ile ücret komitesi oluşturulamaması nedeniyle Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bu komitelerin görevlerini de yerine getirmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne; Hasan Fehim Üçışık'ın komite başkanı, Bekir Yüksekdağ'ın da üye olarak seçilmesine,

oy birliği ile karar verilmiştir.

IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

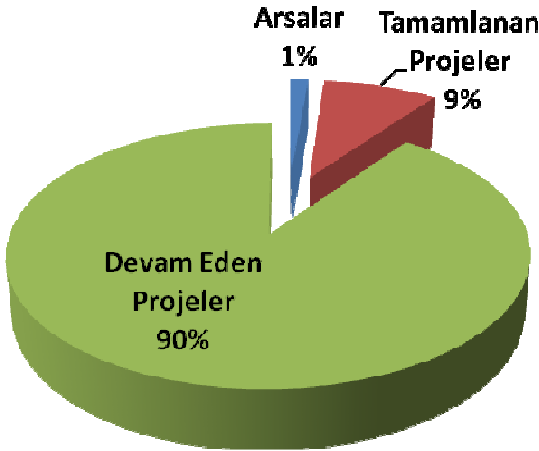
Şirket portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.03.2013 tarihi itibari ile portföy değeri 889.779.110 Milyon TL'dir. Yıllar itibari ile şirketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

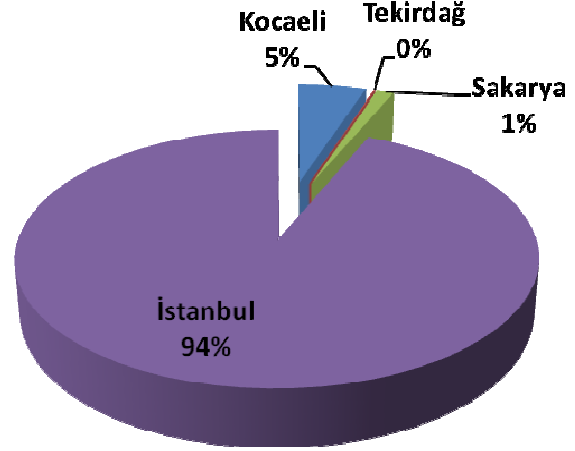
PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	31.03.2013	2012	2011	2010
Gayrimenkuller Toplamı	888.008.207	806.682.865	582.002.578	370.142.521
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1.770.903	24.567.814	5.989.862	321.467
İştirakler	0	0	0	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	889.779.110	831.250.679	587.992.440	370.463.988

i. Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföyü Dağılımı



Portföyün Coğrafi Dağılımı



Arsalar; üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirmek amacı ile portföyde tutulmaktadır. Tamamlanan projeler; inşaat işleri tamamlanmış fakat kira geliri elde etmek amacı ile portföyde tutulan gayrimenkullerdir. Devam eden projeler ise halihazırda inşaat işleri devam eden projelerdir.

Portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri bazındaki dağılımına göre arsalar yüzde 1.32, tamamlanan projeler yüzde 8.72 ve devam eden projeler yüzde 89.97 paya sahiptir. Projelerin ağırlıklı olması portföyümüzün büyüme potansiyelinin yüksek olduğunu göstermektedir. Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekspertiz Rapor Özetleri

31.03.2013 itibariyle Şirket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Arsalar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii'nde 201 Ada, 1 nolu, 8103 ve 8104 nolu 3 parselde konumlu toplam 8.166,05 m ² alanlı arsa	23.01.2013	1.030.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 119 ada, 1 no'lu parsel ve 120 ada 1, 7764 ile 7765 no'lu 4 parselde konumlu toplam 81.900,16 m ² alanlı arsa	23.01.2013	13.680.000
Tamamlanan Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nde 4.851,96 m ² alana sahip 12 adet işyeri	23.01.2013	6.650.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'tan kalan 3 adet hisseli daire	23.01.2013	315.000
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	23.01.2013	2.000.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet ticari ünite	23.01.2013	2.165.000
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 2.664 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da kalan 10 adet hisseli daire	23.01.2013	266.980
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.018 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da kalan 5 adet hisseli daire	23.01.2013	695.173
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da 41 adet ticari ünitelerden kalan 3 adet ticari ünite	23.01.2013	3.880.000
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da 226 adet ticari ünite	23.01.2013	80.870.000
Devam Eden Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m ² arsa alanlı 14 adet parselden oluşan 64.388m ² inşaat alanlı arsa üzerinde geliştirilen proje	23.01.2013	56.025.000
Innovia Projesi 3. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etap'ta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite	23.01.2013	366.800.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 4.Etap'ta 4.624 adet daire ve 25.217 m ² ticari alan	23.01.2013	577.850.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tekirdağ Barbaros Arsası

Lokasyon : Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii
Arsa Alanı : 8.166,05 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2004

Trakya'nın her geçen gün İstanbul'a yaklaşması ve Balkanlar'da yaşayan Türklerin bu bölgeye olan talebi bölgenin cazibesini ve bölgedeki konut ihtiyacını arttırmaktadır. Barbaros'ta yapımı devam eden Asyaport Limanı'nın da bölge gelişimine ivme kazandırması beklenmektedir.

Arsa, imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 201 no'lu ada, 1, 8103 ve 8104 no'lu 3 adet parsel üzerinde bulunmaktadır. Arsa vasıflı parseller 4.058,40 m², 624,71 m² ve 3.482,94 m² olmak üzere toplam net 8.166,05 m² yüzölçümlüdür.

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



Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında konut amaçlı kullanılmasını en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sakarya Arifiye Arsası

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi
Arsa Alanı : 81.900,16 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2012

Bölgedeki önemli sanayi kuruluşları ve yan sanayi tesisleri bölgeye istihdam ve aynı zamanda, sosyal ve ekonomik yönden kalkınma sağlamaktadır. Ulaşım imkânlarının çokluğu ve Adapazarı'na yakınlığı nedeniyle iş imkânlarının artması sonucu Arifiye hızla göç almaya başlamıştır. Büyük sanayi kuruluşlarına yan sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli sanayi tesisleri de bölge ve ülke ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde 2-4 katlı siteler, müstakil yapılar ile boş ve ekili araziler bulunmaktadır. Taşınmazlar, D-100 Karayolu'na 1,5 km., TEM Otoyolu bağlantı yoluna ise yaklaşık 2.5 km mesafededir. Yer aldıkları bölge az eğimli ve engebesiz bir topoğrafik yapıdadır.

119 ada, 1 no'lu parsel ve 120 ada 1, 7764 ile 7765 no'lu parseller üzerinde yer alan arsa tamamlanmış altyapıya ve şehir manzarasına sahiptir. Merkezi konumlu olan parsellerin bulunduğu bölge konut alanı olarak planlanmıştır. Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine olanak sağlamaktadır.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Körfez Projesi

Lokasyon	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü
Arsa Alanı	: 121.014 m ² (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m ²)
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 64.388 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2011

1999 Depremi sonrası bölgenin konut kullanımının artması yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Taşınmazların Belen Köyü'ne uzaklığı 3,5 km., E-5 (D-100) Karayolu Körfez Kavşağı'na uzaklığı 14 km. ve Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı'na uzaklığı 15 km.'dir. Taşınmazların yakın çevresinde 2 – 4 katlı binalar ile villa siteleri ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır.



121.014 m² yüzölçümlü 14 adet parsel üzerinde Innovia Körfez Projesi inşası başlamıştır. Parsellerin büyük bir kısmı Marmara Denizi manzarasına sahiptir. Proje kapsamında toplam 204 adet 2 katlı müstakil villa (108 adedi ikiz nizam), 206 adet daire (52 adedi dubleks) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. Projenin 2014 yılı sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje tamamlandığında bünyesinde aşağıda sayılan özelliklere sahip sosyal donatılar yer alacaktır;

- Açık ve kapalı yüzme havuzları,
- Seyir ve güneşlenme terasları,
- Yürüme, koşu ve bisiklet yolları,
- 24 saat özel güvenlik
- Sosyal tesis ve ticari üniteler,
- Fitness center,
- Açık otopark alanları,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul Büyükçekmece'de Güzelşehir AVM

Lokasyon	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı	: 8.259,76 m ²
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 4.851,96 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2005

Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu 555.210,38 m² yüzölçümlü parsel üzerinde aynı zamanda Güzelşehir Villaları ve sosyal tesis yer almaktadır. Projede toplam 721 adet villa bulunmaktadır. Site dışında ve site girişinin yanında konumlu olan Güzelşehir Alışveriş Merkezi, TEM Otoyolu Kumburgaz gişeleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.

AVM gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cepheli olması nedenleriyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir. Ulaşım imkânlarının kolaylığı, tamamlanmış alt yapısı, yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması ve yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması sebebi ile bölgede önem teşkil etmektedir.



Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Alışveriş merkezindeki 12 adet işyeri portföye dahil edilmiştir. Binanın 30.11.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (iskân ruhsatı) mevcuttur.

Halihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, pencere doğramaları takılmış, dış cephe ince sıvası ve boyası yapılmıştır. Binanın halihazırdaki kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleştirme oranı yaklaşık %65 mertebesindedir.

İstanbul Esenyurt'ta 4 Etaptan Oluşan Innovia Projesi

İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt'ta Innovia Projesi standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Esenyurt Bölgesi en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri haline gelmiştir. 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. Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir: E-5 (D100) Karayolu'na 500 mt., Avcılar'a 6,5 km., Büyükçekmece'ye 7 km., Atatürk Havalimanı'na 17 km.

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

Farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmekte olan proje tamamlandığında bünyesindeki konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır. 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.

Innovia Projesi'nde etaplara ait toplam daire sayısı ve Yeşil GYO'ya ait olan dairelerin adetleri tabloda listelenmiştir.

	Proje Toplamları	Yeşil GYO'ya Ait Daireler
1. Etap Daireler	1.073	890
2. Etap 1. Faz Daireler	2.664	2.202
2. Etap 2. Faz Daireler	1.018	832
3. Etap Daireler	3.293	2.903
4. Etap Daireler	4.624	4.202



Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Faz'da yaşam başlamış olup 2. Faz'da, Aralık 2012 döneminden itibaren daire teslim işlemleri ile beraber yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın inşaatı %80 oranında bitmiş olup daire teslim işlemleri, 2013 yılının 2. çeyrek döneminin sonunda başlayacaktır.
- 4. Etap'ın hafriyat işleri tamamlanmış olup fore kazık ve iksa işleri devam etmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 1. Etap Daireler

Lokasyon	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 58.240,13 m ²
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 227.195,18 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2007

1. Etap Innovia Projesi'nde 7 adet konut bloğu bulunmaktadır. 18 farklı tipte, 1.073 adet daire ve sosyal tesis ile 6 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. İnşaatına Ağustos 2007 tarihinde başlanan ve 2009 yılında tüm inşai faaliyetleri tamamlanan Innovia 1'de yaşam başlamıştır.



Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. 31.03.2013 itibariyle portföyümüzde 1. Etap'tan 3 adet daire kalmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 1. Etap Kreş Binası

Lokasyon	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 5.349,30 m ²
Kullanım Alanı	: 1.155 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2010

Innovia Projesi 1. Etap'ında yer alan kreş binası hali hazırda Bahçeşehir Koleji Anaokulu olarak kullanılmaktadır. Tamamlanmış alt yapısı, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti taşınmazın değerine etki eden olumlu faktörlerdir.



31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan kreş binasındaki %70'lik hisse portföyümüze dâhil edilmiştir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseye tekabül eden arsa miktarı 3.740,48 m²'dir.

Innovia Projesi - 1. Etap Ticari Üniteler

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Brüt Kullanım Alanı : 771 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia Projesi 1. Etap bünyesinde muhtelif yerlerde konumlu 6 adet işyerinin kira getirisi elde etmek amacıyla portföyde tutulması planlanmaktadır.

1 nolu işyeri, brüt 98 m² kullanım alanına sahiptir. Mutfak ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Sitenin "Living Room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. 596 m² teras kullanımına sahiptir. Site sakinleri özel gün ve gecelerinde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır.

2 nolu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. 314 m² teras kullanımına sahiptir.

3 nolu işyeri açık teras olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık brüt 201 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

Fitness salonunun üzerinde konumlu olan 4 nolu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. 314 m² teras kullanımına sahiptir.



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



Yaklaşık brüt 226 m² kullanım alanlı olan 6 nolu işyeri, bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Cafe olarak inşa edilen taşınmazın 358 m² alanlı olan terası halihazırda basketbol sahası olarak kullanılmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 2. Etap Daireler

Lokasyon	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 114.030,45 m ²
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 522.167,56 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2010

Innovia 2 bünyesinde geniş sosyal ve spor olanakları, koru alanı, açık yüzme havuzu, fitness ve sauna, tenis kortu, basket ve voleybol sahaları, çocuk oyun ve park alanları yer almaktadır. 24 saat güvenlik, her yere kolayca ulaşılabilen konumu ve ayrıcalıkları ile yaşam standartlarını yükselten Innovia 2'de ayrıca, rezidans hizmeti veren özel konuma sahip dairelerin sahip olduğu teknolojik yenilikler ve geniş sosyal olanakları ayrıcalıklı bir dünyanın kapılarını açmaktadır.



2 faz olarak inşa edilen proje 19 adet konut bloğundan ve 9 farklı tipte mimari plana sahip toplam 3.682 adet daireden oluşmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Projenin 2.664 adet daireden oluşan 2. Etap 1. Faz'ı 2011 yılının son çeyreğinde teslim edilmiştir. 2. Etap 2. Faz ise toplam 1.018 adet daire ve AVM/Ofis bloğundan oluşmaktadır. 2. Etap 2. Faz'daki 1.013 adet daire Aralık 2012 itibari ile teslim edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 2. Etap Ticari Alanlar

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Toplam Kullanım Alanı : 47.682,57 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia Projesi 2. Etap bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında toplam 267 adet ticari ünite bulunmaktadır. Dükkan, depo gibi çeşitli amaçlarla kullanılan üniteler konut bloklarının muhtelif bölümlerinde yer almaktadır. Site bünyesindeki AVM'de 226 adet işyeri, konut bloklarının muhtelif bölümlerinde ise 41 adet işyeri bulunmaktadır. Toplam 267 adet ticari ünite içeren projede aynı zamanda sosyal tesis yer almaktadır.

Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli olan A Çarşısı toplam 544,91 m² kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli ve 3 katlı olan B Çarşısı ise toplam 916,89 m² kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Site içine bakan, tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilen C Çarşısı toplam 786,80 m² kullanım alanına sahiptir. D Çarşısı ve F Çarşısı tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilmiştir. D Çarşısı 546,63 m², F Çarşısı ise 398,75 m² kullanım alanına sahiptir. 3 katlı ve 2.180,91m² kullanım alanına sahip E Çarşısı 27 adet işyerinden oluşmaktadır..

AVM bünyesinde 34 adet mağaza, ofis bloğu bünyesinde 183 adet ofis/işyeri ve 1 adet sosyal tesis/SPA merkezi, yola cepheli olan 930,38 m² kullanım alanlı 8 adet işyeri içeren G Çarşısı ile birlikte toplam 226 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.

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

Sosyal Tesis/SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen 2 bloğun 1. ve 2. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3.972,98 m² kullanım alanına sahip olacak olan tesis bünyesinde, resepsiyon, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları, cafe, bay-bayan odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 3. Etap

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Proje Toplam İnşaat Alanı : 373.657,60 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia 3. Etap konumu, etkileyici çevre düzeni ve farklı açık hava olanaklarıyla benzersiz bir yaşam sunmaktadır. 1. Etap ve 2. Etap ile aynı sosyal olanakları bünyesinde bulunduran 3. Etap, 1. ve 2. Etap'tan daire sahibi olamayanlar için yeni bir fırsat sunmaktadır.

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.

İnşası devam eden etap bünyesinde 10 adet konut bloğunda 14 ayrı tipte toplam 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Proje inşaatının ortalama tamamlanma oranı %80 civarındadır. Daire teslim işlemleri, 2013 yılının 2. çeyrek dönem sonunda başlayacaktır.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 4. Etap

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Proje Toplam İnşaat Alanı : 652.810 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

4.624 adet daire ile 25.217,20 m²'lik ticari alandan oluşması planlanan Innovia Projesi 4. Etap 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 yer alacaktır.

Ekspertiz tarihi itibarıyla Innovia 4. Etap'ın inşa edilmesinin planlandığı proje alanında 4. Etap'ın hafriyat işleri tamamlanmış olup fore kazık ve iksa işleri devam etmektedir. 19 adet konut bloğu ve 4 ayrı tipte daire seçeneği ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

***PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN
KİRAYA VERİLENLER İLE İLGİLİ AYRINTILI BİLGİLER***

	01.01.2013 – 31.03.2013	01.01.2012 – 31.12.2012
1. Etap Konut	--	423.972,33-TL
1. Etap Kreş Binası	28.332,20-TL	106.894,20-TL
Alt Kiralama	16.322,03-TL	192.910,00-TL
1. Etap Ticari Üniteler	27.600,00-TL	52.423,72-TL
2. Etap Ticari Üniteler	90.810,00-TL	343.254,24-TL
Toplam	163.064,23-TL	1.119.454,49-TL

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2013 yılı Ocak-Mart aylarını kapsayan 1. çeyrek dönemde elde edilen toplam kira geliri 163.064,23-TL+KDV'dir. 2012 yılı genelinde ise toplam kira geliri 1.119.454,49-TL+ KDV olarak gerçekleşmiştir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

31.03.2013 itibarıyla şirketimizin portföyündeki 1.770.903-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadeli ve vadesiz döviz tevdiatından, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

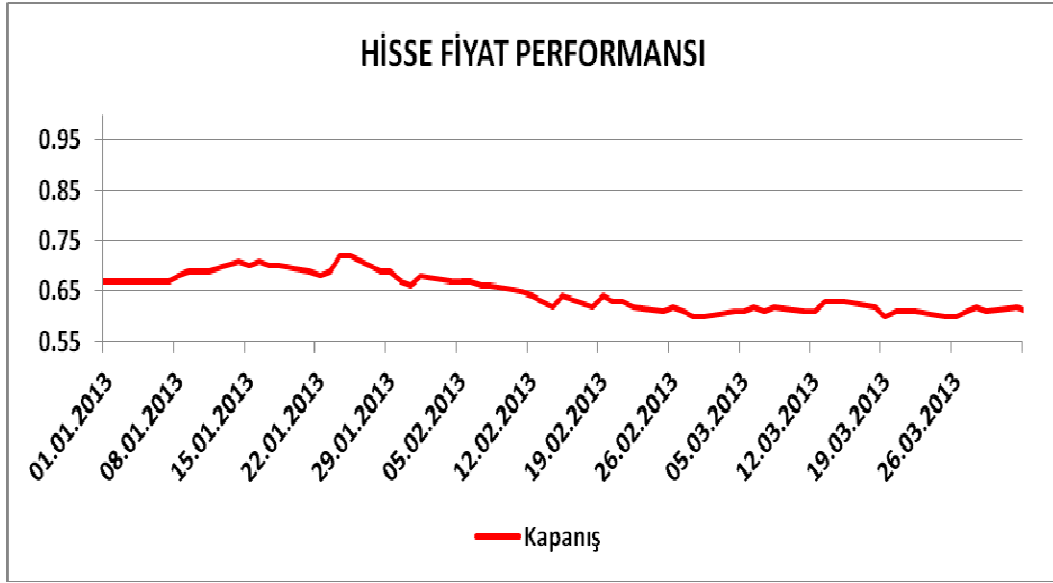
iii. İştiraklere İlişkin Bilgiler

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır. Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş., Yeşil Yatırım Holding A.Ş. ve Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. bağlı ortaklıklardır. Şirketin, Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloğu K.5 Levent 34394 İstanbul adresinde şubesi bulunmaktadır.

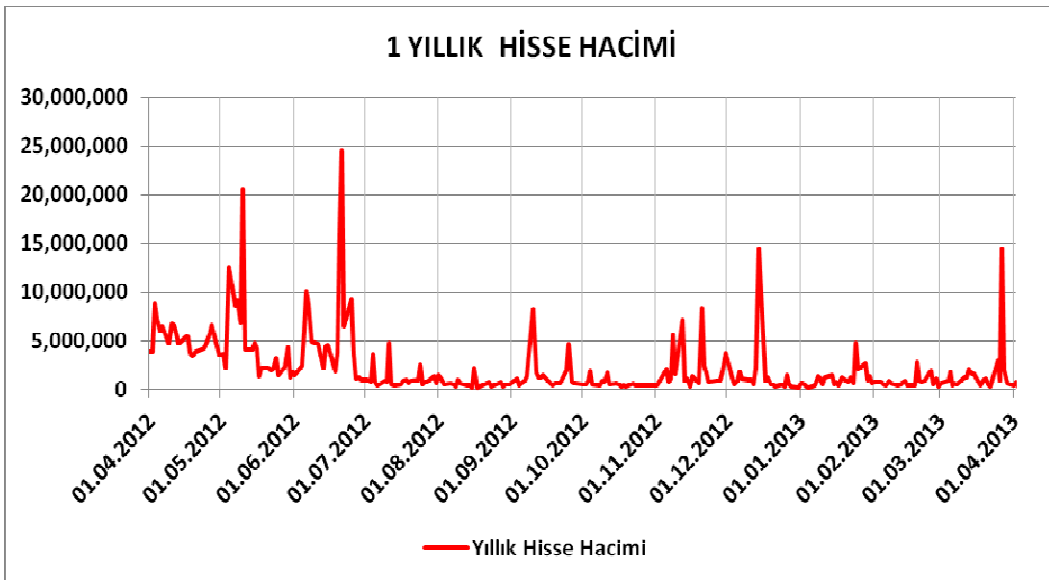
V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin hisse senetleri, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. Hisse senetleri piyasasında A grubu içinde yer almaktadır. TTK ve SPK 'nun sınırları çerçevesinde isim değiştirerek 1999 yılından, günümüze işlem görmeye devam etmektedir.

2013 yılı birinci çeyreğini kapsayan Ocak - Mart ayları arasında YGO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Hisse fiyatları 0,59 – 0,75 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 31.03.2013 tarihli borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı 0,61 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



2012 yılsonu itibari ile Yeşil GYO'nun net aktif değeri 798.037.951TL'dir. 31.03.2013 tarihi itibari ile piyasa değeri ise 143.420.580 TL'dir. Mart sonu itibari ile Yeşil GYO hisse senetleri defter değeri itibariyle yaklaşık % 51 oranında iskontolu işlem görmektedir.



VI. MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ

Şirketin mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UMS/IFRS) göre hazırlanmaktadır. Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

31 MART 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
VARLIKLAR	31.03.2013	31.12.2012
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.770.903	24.567.814
Ticari Alacaklar	150.297.048	138.718.691
Diğer Alacaklar	22.332.125	2.536.581
Stoklar	553.323.938	510.117.348
Diğer Dönen Varlıklar	346.055.537	326.459.439
Toplam Dönen Varlıklar	1.073.779.551	1.002.399.873
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar	124.985.174	114.845.167
Diğer Alacaklar	352.856	366.264
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.995.149	19.013.157
Maddi Duran Varlıklar	950.825	1.015.168
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	198.943	219.633
Toplam Duran Varlıklar	145.482.947	135.459.389
TOPLAM VARLIKLAR	1.219.262.498	1.137.859.262
KAYNAKLAR	31.03.2013	31.12.2012
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Finansal Borçlar	151.923.275	143.582.477
Ticari Borçlar	8.868.447	8.437.771
Diğer Borçlar	306.883.500	306.630.175
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	126.822.582	90.510.906
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	594.497.804	549.161.329
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Finansal Borçlar	66.877.457	71.339.913
Ticari Borçlar	2.036.539	1.889.039
Diğer Borçlar	345.987.996	299.094.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	221.085	198.380
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	415.123.077	372.521.829
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(18.942.178)	(33.972.927)
Net Dönem Karı / Zararı	(6.534.487)	15.030.749
Toplam Özkaynaklar	209.641.617	216.176.104
TOPLAM KAYNAKLAR	1.219.262.498	1.137.859.262

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31 MART 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	
	01.01.12	01.01.11
	- 31.12.12	- 31.12.11
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Satış Gelirleri	139.514	1.716.336
Satışların Maliyeti (-)	(12.711)	(1.514.486)
Brüt Kar	126.803	201.850
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.822.975)	(2.059.232)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.144.541)	(2.449.940)
Diğer Faaliyet Gelirleri	326.751	1.914.816
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(1.163.430)	(60.641)
FAALİYET KARI	(6.677.392)	(2.453.147)
Finansal Gelirler	221.750	692.839
Finansal Giderler (-)	(78.845)	(668.399)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(6.534.487)	(2.428.707)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	--	--
NET DÖNEM KARI	(6.534.487)	(2.428.707)
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)	--	--
Toplam Kapsamlı Zarar	(6.534.487)	(2.428.707)
Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	(0,03)	(0,01)

VII. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Şirketimiz faiz oran riskini, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Fonlama riski ise; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi, kaliteli finansal kuruluşlardan ve hissedarlarından yeterli finansman olanakları sağlanarak yönetilmektedir. Şirket, döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riskini ise, yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Yeşil GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme, geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile iç denetim komitesi oluşturulmuştur.

İç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dahil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır.

İç denetimin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. İç denetim, şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda şirketin muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

İç denetim komitesi, Denetimden Sorumlu Komite'ye raporlama yapmaktadır. 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 yapar. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

Kurumsal yönetim komitesi 17.03.2012 tarihi itibari ile riskin erken saptanması komitesi görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir. Komitenin amacı, Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanılacak fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktadır.

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.

VIII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER

Şirket, ekspertiz hizmetleri kapsamında, “*Elit Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*” ve “*Lotus 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 04.01.2013 tarihinde aylık 800-TL+BSMV bedelle “*Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi*” imzalanmıştır. Bu doğrultuda İş Portföy Yönetimi A.Ş. sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili diğer konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. Şirket yatırım kararı alırken İş Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmamak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri “*İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.*”den alınmaktadır. “*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.*” ile 05.03.2013 tarihinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. 2013 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 2013 yılı genel bağımsız denetimi için 30.000-TL+masraflar+KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır. 2013 yılı bağımsız denetimi ücreti 7.500-TL +masraflar+KDV olarak belirlenmiştir.

Tam tasdik denetimi kapsamında “*Işık YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.*” ile 02.01.2013 tarihinde aylık 1.500-TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Saha Kurumsal Yönetim A.Ş. ile 15.02.2013 tarihinde 22.500-TL+KDV bedelle 2012 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

IX. HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

31.03.2013 tarihi itibari ile 2013 yılının ilk çeyrek döneminde (VII. Bölüm’de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan KDV hariç harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.000,00-TL	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	22.500,00-TL	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.520,00-TL	Portföy Danışmanlığı Hizmet Bedeli
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	6.161,66-TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu Aracılık Hizmeti Bedeli
Ares Gayrimenkul Yat. Dan. Ltd. Şti.	45.000,00-TL	Hukuki Danışmanlık Ücreti
Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	4.650,00-TL	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

1 Ocak - 31 Mart 2013 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 225.881-TL’dir. Ayrıca yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı 44.100-TL’dir. 31.03.2013 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanı ve genel müdürdür.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

X. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31.03.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	1.770.903	24.567.814
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	888.008.207	806.682.865
C	İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	0	0
	Diğer Varlıklar		329.483.388	306.608.583
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.219.262.498	1.137.859.262
E	Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	218.800.732	214.922.390
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	456.847	2.154.444
I	Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	209.641.617	216.176.104
	Diğer Kaynaklar		790.363.302	704.606.324
D	Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.219.262.498	1.137.859.262

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31.03.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0	0
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	1.770.903	24.567.814
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	855.000	855.000
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0	0
J	Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0	0

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)	Asgari/Azami Oran %	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/n	0%	0%	10 (Azami)
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a), (b)	73%	71%	50 (Asgari)
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0%	2%	50 (Azami)
4	Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49 (Azami)
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	0%	0%	20 (Azami)
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10 (Azami)
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	105%	100%	500 (Azami)
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0%	2%	10 (Azami)

31.03.2013 itibariyle herhangi bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır.

XI. ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

Şirketimizin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetvelleri internet sitemizde (www.yesilgyo.com) ilan edilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2013 yılı Ocak – Mart aylarını kapsayan birinci çeyrek dönemde bağış yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.03.2013 tarihi itibarı ile personel sayısı 40'dır. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, Bütçe ve Planlama, Hukuk, Kurumsal İletişim, Proje Yönetimi, Yatırımcı İlişkileri, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile Satış Destek'tir. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihitiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilk olarak Temmuz 2003 tarihinde yayınladığı ve son olarak 31 Aralık 2011 tarihinde revize ettiği "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin baz alındığı ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisansı ile derecelendirme yapan "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 Notu'muz yedi senedir yükselmeye devam etmektedir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 2013 yılında revize edilen notu 9,02 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, SAHA'nın 30 Ocak 2013 tarihinde yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1. Grup içinde yer almaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YEŞİL GYO, GYO'lar arasında ilk kurumsal derecelendirme yaptıran şirket olma özelliğine sahiptir. Yeşil GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirmesi göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu 9,02 olarak güncellenmiştir.

Bu not artışındaki temel faktörler şunlardır;

- Şirket yönetim kurulu bünyesindeki Kurumsal Yönetim, Denetim ve Riskin Erken Saptanması komitelerinin oluşturulması ve faaliyetlerinin daha etkin olması,
- Kurumsal yönetim risklerini belirleme ve bu riskleri yönetme yolunda önemli adımlar atılması,
- Başta şirket çalışanları olmak üzere, menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici uygulamaların başlatılmış olması,
- Şirketin önemli olay, bilgi ve gelişmelerinin yer aldığı kapsamlı bir internet sitesinin mevcut olmasıdır.

Revize edilen ana bölüm notları şöyledir:

Alt Kategoriler	Ağırlık	Alınan Not
Pay Sahipleri	0,25	% 89,74
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	% 94,05
Menfaat Sahipleri	0,15	% 92,75
Yönetim Kurulu	0,25	% 83,91
Toplam	1,00	% 90,24
Tahsis Edilen Not		9,02

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 31.03.2013 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 218.800.732-TL olup alınan kredilerden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.03.2013 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.

Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri

2013 yılı ilk çeyreğinde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri ile uyumunun sağlanması amacıyla 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, ,8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddeleri değiştirilmiştir. Detaylı bilgi www.yesilgyo.com adresindeki internet sitemizde genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.

31.03.2013 Tarihinden Sonra Meydana Gelen Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Bilgiler

- Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 17.04.2013 tarihinde belirlenen yeni Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 9,02 olarak derecelendirilmiştir.
- Esas sözleşmemizin 1, 3,4, 5, 6, 7.4 , 7.5, 7.6,,8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddeleri değiştirilmiş olup, söz konusu değişiklik 29/03/2013 tarihinde tescil edilmiştir. Son değişikliği içeren yürürlükteki esas sözleşmemize www.yesilgyo.com adresli web sitemizde mevcuttur.
- Şirketimizin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan 2012 Faaliyet Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 29.03.2012 tarihinde tescil edilerek 04.04.2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.