



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU  
01.01.2013 – 30.09.2013**

## İÇİNDEKİLER

<b>I. Şirket Profili .....</b>	<b>2</b>
Ortaklık ve Sermaye Yapısı.....	3
Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu Komiteleri.....	4
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı.....	5
<b>II. 01.01.2013 – 30.09.2013 Döneminin Değerlendirilmesi.....</b>	<b>5</b>
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri.....	5
Ekonomik Gelişmeler .....	5
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler .....	6
<b>III. Yönetim Kurulu Faaliyetleri .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler.....</b>	<b>13</b>
Gayrimenkul Portföyü.....	13
Para ve Sermaye Piyasası Araçları.....	26
İştiraklere İlişkin Bilgiler .....	26
<b>V. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....</b>	<b>27</b>
<b>VI. Mali Tablolar .....</b>	<b>28</b>
<b>VII. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması .....</b>	<b>31</b>
<b>IX. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler .....</b>	<b>32</b>
<b>X. Harcamalar ile İlgili Bilgiler .....</b>	<b>33</b>
<b>XI. Portföy Sınırlamaları Kontrolleri.....</b>	<b>34</b>
<b>XII. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar.....</b>	<b>35</b>
Genel Kurul Toplantı Bilgileri .....	35
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler .....	35
Personele İlişkin Bilgiler .....	35
Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu.....	35
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı .....	35
İşletmenin Finansman Kaynakları .....	36
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri.....	37

*Bu rapor, Ye il Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. ġ'nin 01.01.2013 - 30.09.2013 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 karşılaştırılabilir 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.*

## I. ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu Yeil Plaza No:15 Kat:12 Topkapı / Zeytinburnu / İstanbul
Übeler ve İletişim Adresi	Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloku Kat:5 34330 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

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

“Yeil Nispetiye Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.” ve Rudolph Younes, şirketimizi 2006 yılında devralmış ve şirket unvanını “Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirmiştir. 2010 yılı sonunda şirketimiz, “Yeil Nispetiye 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 “Yeil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

Şirketin büyüme hedefleri doğrultusunda Yönetim Kurulu’nda önemli değişiklikler yapılmış ve profesyonel bir kadro oluşturulmuştur. Yeil 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 tavanını 400 milyon TL’den 1 milyar TL’ye yükseltmiştir. Söz konusu tavana, başarılı projelerle büyüyerek ulaşılması hedeflenmektedir. Özellikle i merkezi, rezidans, alı veri merkezi, villa, otel ve ayrıca orta gelir grubuna hitap eden konut projelerine yatırım yapılması planlanmaktadır.

Sektöründe uluslararası deneyimi ve kurumsal şeffaflığıyla kaliteli konut projelerine imza atan Yeil 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) kuruluşa üye olan Yeil GYO, yurtdışında ise GYODER’in (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üyesi olmuştur.

**YEİL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**Ortaklık Yapısı**

Ad Soyad / Unvan	30.09.2013 itibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeil	128,862,810.35	54.81%
Rudolph Younes	4,070,671.67	1.73%
Yeil Nispet Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	36,748,807.66	15.63%
Yeil 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%
<b>Toplam</b>	<b>235.115.706,01</b>	<b>100,00</b>

Yukarıdaki tablo, 30 Eylül 2013 itibariyle Yeil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ortaklık yapısını göstermektedir. Dönem içerisinde şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

23.06.2011 tarih, 370 sayılı B ST Genelgesinin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren B ST Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı 30.09.2013 tarihi itibari ile yüzde 27,47 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 düşmüştür, fakat hisse senedi birim değeri işlem sırasında yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

(\*\*) 31 Aralık 2010 itibariyle "Yeil 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.

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.

**YE L GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI I A. .**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNET M KURULU FAAL YET RAPORU**

irketin çıkarılması 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 de erde 235.115.706,01 adet hisseye ayrılmıştır.

irketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir.

### **Yönetim Kurulu**

30.09.2013 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 26 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Ola an Genel Kurul Toplantısında seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısına kadar 3 yıldır. İirketimizin Yönetim ve Denetim Kurulları ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi tabloda belirtilmiştir.

<b>Ad Soyad</b>	<b>Görev</b>	<b>Ba ımsızlık Durumu</b>
İ İk Gökçaya	Yönetim Kurulu Ba kanı / Genel Müdür	--
Namık Bahri U ra	Yönetim Kurulu Ba kan Vekili	--
Ne e Can Çekici	Yönetim Kurulu Üyesi	Ba ımsız Üye
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Bekir Yüksekda	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Prof. Dr. H. Fehim Üçü İk	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Günay Yava	Yönetim Kurulu Üyesi	Ba ımsız Üye

### **Yönetim Kurulu Komiteleri**

<b>Ad Soyad</b>	<b>Yer Aldığı Komiteler</b>	<b>Görev Ba ılangıç ve Bitiş Tarihi</b>
Ne e Can Çekici	Kurumsal Yönetim Komite Ba kanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Günay Yava	Denetimden Sorumlu Komite Ba kanı	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 Üçü İk	Riskin Erken Saptanması Komitesi Ba kanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Bekir Yüksekda	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 şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile şirketçe ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karlıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düzeltilmesinden 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 verilmesi 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 alınmaz.

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşme 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 karı ulaştırmak adına öncelikle 33.972.927,16-TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeniyle kar dağıtımını yapılamamasına karar verilmiştir.

## **II. 01.01.2013 - 30.09.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

### ***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri***

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ (III-48.1)";

Bu Tebliğin amacı; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına ve kurucularına, paylarının halka arzına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerine ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektir.

### ***Ekonomik Gelişmeler***

ABD ekonomisi, 2013 yılının ilk çeyrek döneminde izlediği parasal genişleme politikalarının etkisiyle %2,4, ikinci çeyrek dönemde ise %2,5 büyümüşür. Euro Alanı ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde bir önceki çeyrek döneme göre %0,2 daralmıştır. İkinci çeyrek dönemde ise, altı çeyrek dönemdir devam eden resesyon sona ermiş ve %0,3 oranında büyüme gerçekleşmiştir.

**YEL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

Japonya, hükümetin ve merkez bankasının genişleyici para politikalarının etkisiyle ilk çeyrek dönemde yıllık bazda %3,5, ikinci çeyrek dönemde ise beklentilerin altında ve %2,6 büyümeye kaydetmiştir. Yılın üçüncü çeyrek dönemine ait veriler ise gevrek para ve maliye politikalarının ülke ekonomisinin toparlandığını göstermektedir. Yılın ilk çeyreğinde %7,7 ile beklentilerin altında bir büyümeye kaydeden Çin ekonomisi ise, ikinci çeyrekte %7,5 büyüyerek yavaşlamasını sürdürmüştür. Ancak yılın üçüncü çeyreğine ait veriler daha olumlu bir görünüme işaret etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013 yılının ilk altı ayında %3,7 büyümüştür. Ç tüketim hız kazanırken ve büyümede etkili olurken, net ihracatın büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirginleşmiştir.

Para Politikası Kurulu'nun 26 Mart'taki toplantısında gecelik borçlanma faizi %4,5, gecelik borç verme faizi %7,5 olarak belirlenmiştir. Ayrıca TCMB, Haziran ayında Ocak 2012'den bu yana ilk kez döviz satım ihalesi yaparak 1,7 milyar USD'lik satış gerçekleştirilmiştir. Temmuz ve Ağustos aylarında ise faiz koridorunun üst bandı artırılmış ve sıkı para politikalarına devam edilmiştir. Eylül ayında ise para politikasında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Böylece politika faizi olan 1 hafta vadeli repo faizi oranı %4,5, gecelik borçlanma faizi %3,5 ve borç verme faizi %7,75 olarak bırakılmıştır.

Sizilik oranı 2013 yılı ilk çeyreğinde yükselerek Mart ayında %10,1, Haziran ayında ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış sizilik oranı ise %9,7 ile Temmuz 2011'den bu yana gerçekleşen en yüksek düzeyine ulaşmıştır.

2013 yılı ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ihracat %0,5 daralırken, ithalat %6,3 artmıştır. Dış ticaret açığı ise aynı dönemde %18,3 artarak 67,6 milyar USD ve Ağustos ayında ise 7 milyar USD'ye ulaşmıştır.

2013 yılının ilk yedi aylık döneminde cari açık bir önceki yılın aynı dönemine göre 8 milyar USD genişleyerek 42,1 milyar USD olarak gerçekleşmiştir. Bu genişlemede parasal olmayan altın ihracatının yüksek seviyesini koruması etkili olmuştur. 12 aylık kümülatif cari açığın ise artmasını sürdürerek 55,8 milyar USD seviyesine çıktığı görülmektedir.

TÜFE, Nisan ayında %6,13 ile Nisan 2011'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Haziran ayında ise TÜFE ve ÜFE bir önceki aya göre sırasıyla %0,76 ve %1,46 artmıştır, yıllık TÜFE artışı ise %8,30 ile son 9 ayın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Eylül ayında ise TÜFE ve ÜFE bir önceki aya göre sırasıyla %0,77 ve %0,88 oranında artış kaydetmiştir.

Yılın ilk çeyrek dönemi sonu itibarıyla 1,2818 olarak gerçekleşen €/ \$ paritesi, 28 Haziran itibarıyla 1,3010 ve 30 Eylül itibarıyla 1,3524 düzeyine yükselmiştir.

***Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler***

İnşaat sektörü 2013 yılı birinci çeyrek döneminde %5,9, ikinci çeyrek döneminde ise %7,6 oranında büyümüştür.

**YEL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

***i. Konut Sektörü***

Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,8 artarak 390.343 seviyesine ulaşmıştır.

Konut kredi hacmi Eylül ayı itibarıyla 97 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı ilk çeyreinde %0,90 dolaylarında seyreden aylık konut kredisi ortalama faiz oranları Haziran ayında %0,62'ye kadar düşmüştür. Eylül ayında ise %0,91 seviyelerine yükselmiştir.

Konut satışları, 2013 yılının ilk dokuz ayında 862.154 olarak gerçekleşmiştir. Böylece konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,4 artış gerçekleşmiştir.

Mevcut konut fiyatları 2013 yılı birinci çeyreinde bir önceki çeyrek döneme göre %3,8 artmıştır. Konut fiyatlarında A ustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,95 artış anlamıdır. Yeni konut fiyatları ise A ustos ayı itibarıyla endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre %1,29 artış göstermiştir.

***ii. Ofis Piyasası***

2013 yılı ilk altı ayında alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı dönemine göre %2 oranında azalarak 2.780.894 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılı birinci çeyrek dönemde İstanbul geneli ana ofis bölgelerindeki kiralarda bir önceki çeyrek döneme göre belirgin bir düşüş gözlenmemiştir. İkinci çeyrek dönemde ise ofis kiralaları alt segmentte %3,6 artarak 17,36 USD, üst segmentte ise %5,8 artarak 28,85 USD olarak gerçekleşmiştir.

Boğaziçi oranları ikinci çeyrek dönemde; M A'da A sınıfı ofis binalarında %11,6, B sınıfı ofis binalarında %6,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. M A Dış Avrupa A sınıfı ofis binalarının boğaziçi oranları ilk çeyrek döneme göre azalarak %14,5 ve M A Dış Asya A sınıfı ofis binalarının boğaziçi oranları ise %11,2 olarak gerçekleşmiştir.

***iii. Alıveri Merkezi***

2013 yılı birinci çeyreinde açılan 6 yeni AVM ile yaklaşık 220.000 m<sup>2</sup> yeni arz gerçekleşmiştir. Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde toplam 299 AVM bulunmaktadır ve toplam AVM kiralanabilir alanı 8,3 milyon m<sup>2</sup>, 1.000 kiralanabilir alan ise 106 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.

AVM toplam ciro endeksi yılın ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %10,4 artmıştır.

***iv. Sanayi ve Lojistik Alanlar***

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2013 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,9 artarak 3.807.112 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.



#### v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2013 yılı üçüncü çeyrek döneminde BIST'te işlem gören 28 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 14.727.790.486 TL, aktif değerleri toplamı 23.243.098.638 TL ve toplam portföy değerleri 52.822.286.319 TL olarak gerçekleşmiştir.

### III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

05.03.2012 tarihinde duyurulan Silivri'de Hasılat paylaşımı ekinde gerçekleştirilecek Proje'de, Arsa Sahipleri ile anlaşarak, Gayrimenkul Satış Vaadi Arsa Payı Kararının İhtiyaçta 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 60 gününden başlayacak ve bir yıl sürecektir.

28.02.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Genel Kurul'un çalışmaları 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.

**YE L GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI I A. .**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNET M KURULU FAAL YET RAPORU**

01.03.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; irketimizin 16.03.2012 tarihinde gerçekleştirilen Ola an Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu Üyeli i'ne ve 16.03.2012 tarihli yönetim kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Ba kan Vekilli i'ne seçilen Adnan Ba kır'ın i yo unlu u nedeniyle sundu u istifasının kabul edilmesi ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Namık Bahri U ra 'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine ve Yönetim Kurulu Ba kan Vekili olarak atanmasına karar verilmi tir.

irket Ana Sözle mesi'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 ı ç Ticaret Müdürlü ü'nün 25.03.2013 tarih ve 2146 sayılı izni ile onay verilmi tir. Onaylanan tadil metni [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) adresli web sitemizde mevcuttur.

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

- 2012 yılı faaliyetleri sonucu olu an 15.030.749 TL kâr'ın, mevzuat kapsamında da ıtılabilir net kâra ula abilmek adına öncelikle 33.972.927,16 TL geçmi yıl zararlarından dü ülmesi gereklili i nedeni ile kâr da ıtımı yapılamamasına ili kin Yönetim Kurulu teklifi kabul edilmi tir.
- TTK Madde 363 uyarınca yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde meydana gelen de i iklik kabul edilmi tir.
- irket Yönetim Kuruluna 3 yıl görev yapmak üzere Yönetim Kurulu üyeleri hakkında bilgi verilmi ve seçimi oylamaya sunularak, oybirli i ile kabul edilmi tir.
- Denetimden Sorumlu Komite'nin görü ü alınarak ba ımsız dı denetçimiz 1 yıl süre ile Engin Ba ımsız Denetim Serbest Muhasebecilik kabul edilmi tir.
- irket Ana Sözle mesi'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 görü ülmesi neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2013 ve 12233903-330-99-270/2906 sayılı izin yazısı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ı 19. Ticaret Müdürlü ü'nün 25.03.2013 tarih ve 2146 sayılı izin yazısı do rultusunda maddelerin de i tirilmelerine oy birli i ile karar verilmi tir.
- Ba ı ve Yardımlara ili kin Politika kapsamında irketin 2012 yılı içerisinde yapılan toplam 54.200 TL ba ı hakkında Genel Kurula bilgi sunulmu tur. Ba ı ve Yardımlara ili kin Politikada 2013 yılı için yapılacak ba ı ların üst sınırı olarak belirlenen 150.000 TL yapılan oylama neticesinde oy birli i ile kabul edilmi tir.
- Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi Genel Kurul'un onayına sunulmu ve uygunlu una oy birli i ile karar verilmi tir.
- SPK Kurumsal Yönetim lkeleri'nin 1.3.7. maddesinde yer alan i lemler hakkında yapılan bilgilendirme do rultusunda gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunulmu ve uygunlu una oy birli i ile karar verilmi tir.

26.03.2013 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

- Yönetim Kurulu Ba kanlı ına I ık Gökkaya, Ba kan Vekilli i'ne Namık Bahri U ra ve üyeliklere ise Hasan Fehim Üçü k, Bekir Yüksekda , Derin Orhon'un ve Sermaye

**YEİL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

- Piyasası Kurulu Seri:VI No:11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği olarak Günay Yavaş ve Neşe Can Çekici bağımsız üye sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,
- İrketi temsil ve ilzaminin İlk Gökkaya'nın münferit ve müstakil imzası ile olmasına,
  - İrket Genel Müdürlüğü'ne İlk Gökkaya'nın; Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na Arda Tugay'ın; Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na Mesut Huriel'in tayin edilmesine,
  - Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğin (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 Üçü'ğün komite başkanı, Bekir Yüksekdağ'ın da üye olarak seçilmesine,

oy birliği ile karar verilmiştir.

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 değiştirilmi olup, söz konusu değişiklik 29.03.2013 tarihinde tescil edilmiştir. Son değişiklikleri içeren yürürlükteki esas sözleşmemiz İrket web sitesinde ([www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com)) yer almaktadır.

İrketimizin 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.

Yeil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 17.04.2013 tarihinde belirlenen yeni Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 9,02 olarak belirlenmiştir. Ayrıca, SAHA'nın 30 Ocak 2013 tarihinde yayınladığı Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1. grup içinde yer almaktadır. Derecelendirme raporu internet sitemizde ([www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com)) yayınlanmıştır.

Yönetim Kurulumuz 24.05.2013 tarihinde yapılan toplantısında;

İrket esas sözleşmesinin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 17. maddesi uyarınca Yönetim Kurulumuza verilen yetkiye istinaden; yurtiçinde, vadesi 3 yılı aşılayacak şekilde, Türk Lirası cinsinden, hamiline, bir veya birden çok seferde tertipler halinde, 100.000.000.-TL (Yüz milyon Türk Lirası) tutara kadar, nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracı planlanan tahvil, finansman bonosu ve/veya diğer borçlanma araçlarının kuponlu ve/veya kuponsuz olarak ihraç edilmesi, söz konusu ihraçlar kapsamında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile aracılık sözleşmesi akdedilmesi, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kurulu ve diğer tüm merciler nezdinde gerekli başvuruların yapılması, işlemlerin ifası hususlarında Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür İlk Gökkaya'nın yetkili kılınmasına, karar verilmiştir.

**YE L GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI I A. .**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNET M KURULU FAAL YET RAPORU**

Seri: II, No: 22 "Borçlanma Araçlarının Kurul Kaydına Alınması ve Satı na li kin Esaslar Hakkında Tebli " ve yönetim kurulu kararımız uyarınca ihraç izinleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na 24.05.2013 tarihi itibari ile evraklarımız gönderilmi tir.

JCR Euroasia Rating irketimizin Uzun vadeli ulusal kredi notunu A - (Trk), ve kısa vadeli ulusal kredi notunu ise A-1 (Trk) olarak, görünümünü ise Stabil olarak açıklamı tir. Söz konusu kredi derecelendirme raporu irketimizin internet sitesinde (<http://www.yesilgyo.com>) yayımlanmı tir.

Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A. . (Turkrating) irketimizin kredi derecelendirme notunu Uzun vadeli ulusal kredi notunu BBB, ve kısa vadeli ulusal kredi notunu ise A2, yatırım yapılabilir seviye olarak güncelleme tir.Söz konusu kredi derecelendirme raporu irketimizin internet sitesinde (<http://www.yesilgyo.com>) yayımlanmı tir.

29.07.2013 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda Burgan Finansal Kiralama A. . ile irketimiz arasında 25.07.2013 tarihinde akdedilen finansal kiralama sözleşmesinin onaylanmasına karar verilmi tir.

Innovia 4. Etap ile ilgili irketimizin inaat ruhsatının geçerlili ini korudu u, herhangi bir imar probleminin ya anmadı ı ve bu do rultuda Proje'nin devam etti i, Proje'nin tesliminde gecikme ya anması durumunda sözleşme artlarının geçerlili ini koruyaca ı 12.08.2013 tarihinde kamuoyuna duyurulmu tur.

Yönetim Kurulumuz 24.05.2013 tarihinde yapılan toplantısında;

irket esas sözleşmesinin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet ihracı" başlıklı 17. maddesi uyarınca Yönetim Kurulumuza verilen yetkiye istinaden; yurtiçinde, vadesi 3 yılı a mayacak ekilde, Türk Lirası cinsinden, hamiline, bir veya birden çok seferde tertipler halinde, 100.000.000.-TL (YüzmilyonTürkLirası) tutara kadar, nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracı planlanan tahvil, finansman bonosu ve/veya di er borçlanma araçlarının kuponlu ve/veya kuponsuz olarak ihraç edilmesi, faiz oranının Devlet ç Borçlanma Senedi üzerine yıllık 200-500 baz puan (%2,0-%5,0) aralı nda ek getiri eklenerek hesaplanacak ekilde belirlenmesi, nihai vade, tutar, dağıtım esasları ve tahsilatları ile benzeri tüm art ve hükümlerin belirlenmesi, söz konusu ihraçlar kapsamında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A. . ile aracılık sözleşmesi akdedilmesi, İstanbul Borsa İstanbul A. ., Merkezi Kayıt Kurulu u ve di er tüm merciler nezdinde gerekli başvuruların yapılması, i ve i lemlerin ifası hususlarında Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür İlk Gökkaya'nın yetkili kılınmasına, karar vermi tir. Seri: II, No: 22 "Borçlanma Araçlarının Kurul Kaydına Alınması ve Satı na li kin Esaslar Hakkında Tebli " ve yönetim kurulu kararımız uyarınca ihraç izinleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na 06.09.2013 tarihi itibariyle evraklarımız gönderilmi tir.

06.09.2013 tarihinde, Yönetim Kurulumuzun 24.05.2013 tarihinde aldığı karar do rultusunda; vadesi 3 yılı a mayacak ekilde, Türk Lirası cinsinden, hamiline, bir veya birden çok seferde tertipler halinde, 100.000.000.-TL (YüzmilyonTürkLirası) tutara kadar, nitelikli yatırımcılara satılmak üzere borçlanma aracı ihracına ili kin Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 19.08.2013 tarih ve 841 sayılı karar ile gerekli izinler alınmı tir.

**YE İL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI İ A. .**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

13.09.2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

23.01.2013 tarihli de erleme raporunda Lotus Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. . tarafından toplam de erleri 42.578.000-TL olarak belirlenen irketimiz portföyünde olan İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ye ilkent Mahallesi, 2945 Ada, 36 No'lu Parsel'de kayıtlı "INNOVIA 4" adıyla maruf Proje'de D Blokta yer alan 37.948 m<sup>2</sup>'lik bölümün Ye il Global n aat Turizm Otelcilik A. .'ye KDV dahil 160.000.000.-TL (Yüzaltmı milyon Türk Lirası) bedelden satılmasına, satılabilir alanda emsal artışı söz konusu olabilmesi durumunda satış fiyatına emsal artışı'nın minimum 3.400 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıtılmasına; bu hususlarla ilgili olarak Ye il Global n aat Turizm Otelcilik A. . ile irketimiz arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ve/veya sözleşmeleri akdedilmesine,

Ye il çmeler n aat Turizm Otelcilik Ticaret A. bünyesinde projesi geliştirilen Tuzla'da yer alan Innovia World Resort Termal Otel Projesi'ne, irketimizin yatırım yapabilmesi için gerekli çalı malara ba lanılmasına ve bu hususlarla ilgili Yönetim Kurulu Ba kanı ve Genel Müdür İ İk Gökçaya'nın yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

18.09.2013 tarihli yönetim kurulu toplantımızda; irketimizin Ye il Global n aat Turizm Otelcilik Anonim irketi'ne i tirak etmesi hususunun de erlendirilmesi için, gerekli çalı malara ba lanılmasına ve bu hususlarla ilgili Yönetim Kurulu Ba kanı ve Genel Müdür İ İk Gökçaya'nın yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

irket portföyümüzde yer alan veya yer alacak gayrimenkullerin KDV hariç toplam satış bedeli üzerinden hesaplanmak üzere % 3 tutarında pazarlama hizmet bedeli ile danışmanlık ve masraflar kar ılı nda Satış ve Pazarlama Sözleşmesi 25.09.2013 tarihinde Ye il Global n aat Turizm Otelcilik A. ile akdedilmiştir.

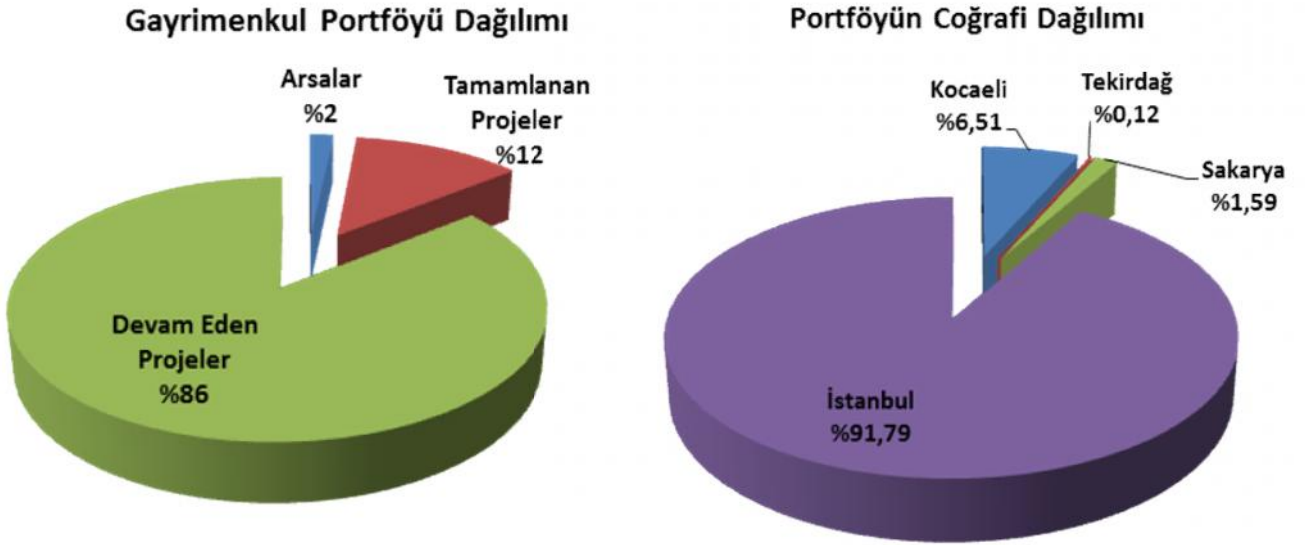
#### IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

30.09.2013 tarihi itibarı ile portföy değeri 861.689.642 TL'dir. Yıllar itibarı ile irketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	30.09.2013	2012	2011	2010
Gayrimenkuller Toplamı	861.077.179	806.682.865	582.002.578	370.142.521
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	612.463	24.567.814	5.989.862	321.467
İştirakler	0	0	0	0
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>861.689.642</b>	<b>831.250.679</b>	<b>587.992.440</b>	<b>370.463.988</b>

##### i. Gayrimenkul Portföyü



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

Portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri bazındaki dağılımına göre arsalar yüzde 2, tamamlanan projeler yüzde 12 ve devam eden projeler yüzde 86 paya sahiptir. Projelerin ağırlıklı olması portföyümüzün büyüme potansiyelinin yüksek olduğunu göstermektedir. İirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmaktadır.

### Ekspertiz Rapor Özetleri

30.09.2013 itibariyle irket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri a a ıdaki tabloda özetlenmiştir.

Arsalar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz De eri (TL)
Tekirda Barbaros Arsası	Tekirda li, Merkez İçesi, Barbaros Mevkii'nde 201 Ada, 1 nolu, 8103 ve 8104 nolu 3 parselde konumlu toplam 8.166,05 m <sup>2</sup> alanlı arsa	23.01.2013	1.030.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya li, Arifiye İçesi'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 <sup>2</sup> alanlı arsa	23.01.2013	13.680.000
Tamamlanan Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz De eri (TL)
Güzel ehir Projesi Alı veri Merkezi – 12 adet i yeri	stanbul li, Büyükçekmece İçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzel ehir Alı veri Merkezi'nde 4.851,96 m <sup>2</sup> alana sahip 12 adet i yeri	23.01.2013	6.650.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden olu an Innovia Projesi, 1. Etap'tan kalan 3 adet hisseli daire	23.01.2013	315.000
Innovia Projesi 1. Etap Kre Binası	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kre binasında %70 pay	23.01.2013	2.000.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent 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	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi'nde yer alan 2.664 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da kalan 9 adet hisseli daire	23.01.2013	262.314
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Daireler	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent 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 2. Faz Ticari Üniteler	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da 267 adetten kalan 206 adet ticari ünite	23.01.2013	65.966.724
Innovia Projesi 3.Etap Daireler ve Ticari Üniteler	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta tamamlanan 2.219 adet daireden kalan 265 adet daire ve 77 adetten kalan 2 adet ticari ünite	23.01.2013	29.612.278
Devam Eden Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz De eri (TL)
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli li, Körfez İçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m <sup>2</sup> arsa alanlı 14 adet parselden olu an 64.388m <sup>2</sup> inaat alanlı arsa üzerinde geli tirilen proje	23.01.2013	56.025.000
Innovia Projesi 3. Etap Daireler	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi'nde geli tirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etap'ta 1.074 adet daire	23.01.2013	104.825.690
Innovia Projesi 4. Etap	stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi'nde geli tirilmekte olan Innovia Projesi 4.Etap'ta 4.624 adet daire ve 25.217 m <sup>2</sup> ticari alan	23.01.2013	577.850.000



**YEREL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**Tekirdağ Barbaros Arsası**

Lokasyon : Tekirdağ ili, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii  
Arsa Alanı : 8.166,05 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi : 2004

Trakya'nın her geçen gün İstanbul'a yakınlaması ve Balkanlar'da yaşanan Türklerin bu bölgeye olan talebi bölgenin cazibesini ve bölgedeki konut ihtiyacını arttırmaktadır. Barbaros'ta yapılmaya 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 m<sup>2</sup>, 624,71 m<sup>2</sup> ve 3.482,94 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam net 8.166,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.

Arsalar, Barbaros D-110 bağlantı yoluna 100m, Tekirdağ -Kumba 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 alınarak konut amaçlı kullanılmasını en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.



**YEREL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**Sakarya Arifiye Arsası**

Lokasyon : Sakarya ili, Arifiye İlçesi  
Arsa Alanı : 81.900,16 m<sup>2</sup>  
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.

Taahhütlerin yakın çevresinde 2-4 katlı siteler, müstakil yapılar ile boş ve ekili araziler bulunmaktadır. Taahhütler, 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 topografik 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.



**YEİL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**Innovia Körfez Projesi**

Lokasyon : Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü  
Arsa Alanı : 121.014 m<sup>2</sup> (YeİL GYO hissesi 90.954,50 m<sup>2</sup>)  
Proje Toplam İnşaat Alanı : 64.388 m<sup>2</sup>  
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 boyuna da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır.



121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 14 adet parsel üzerinde Innovia Körfez Projesi inşaatı 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 2015 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,

**YENİ L GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**İstanbul Büyükçekmece’de Güzel ehir AVM**

Lokasyon	: İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı	: 8.259,76 m <sup>2</sup>
Proje Toplam inaat Alanı	: 4.851,96 m <sup>2</sup>
Portföye Giriş Tarihi	: 2005

Güzel ehir Alıveri Merkezi'nin bulunduğu 555.210,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde aynı zamanda Güzel ehir Villaları ve sosyal tesis yer almaktadır. Projede toplam 721 adet villa bulunmaktadır. Site dışında ve site girişinin yanında konumlu olan Güzel ehir Alıveri Merkezi, TEM Otoyolu Kumburgaz giriş eleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul I merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.

AVM gerek mimarisi ve inaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cepheli olması nedenleriyle yüksek reklâm kabiliyeti ve ticari potansiyeli ekinde 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 yapı) i merkezinin bulunmaması sebebi ile bölgede önem tekil etmektedir.



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

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

### 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 artması, modern ehircilik 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 deşerini 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 Yeil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeil 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 tamamlanmış durumda bünyesindeki konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır. Bloklar temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde tasarlanmıştır. Ayrıca, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve inşaat standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerindedir.

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

	Proje Toplamları	Yeil 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	2.845
4. Etap Daireler	4.624	4.202



Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşaat 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 inşaat faaliyetleri %97 mertebesinde tamamlanmıştır. 30.09.2013 tarihi itibarıyla 1.954 adet daire teslim edilmiş olup kalan daire teslimleri 2013 yılı 4.çeyrek dönemde tamamlanacaktır.
- 4. Etap'ın fore kazık ve inşaat işleri devam etmekte olup, temel çalışmaları başlamıştır.



**YE İL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI İ A. .**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**Innovia Projesi - 1. Etap Daireler**

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi  
Arsa Alanı : 58.240,13 m<sup>2</sup>  
Proje Toplam İnşaat Alanı : 227.195,18 m<sup>2</sup>  
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 Austos 2007 tarihinde başlanılan ve 2009 yılında tüm inşaat 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.

**YEİL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**Innovia Projesi - 1. Etap Kre Binası**

Lokasyon	: İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 5.349,30 m <sup>2</sup>
Kullanım Alanı	: 1.155 m <sup>2</sup>
Portföye Giriş Tarihi	: 2010

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



31.12.2010 tarihinde Yeilkent İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeilkent GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu binanın mülkiyetinde bulunan kre binasındaki %70'lik hisse portföyümüze dâhil edilmiştir. Yeilkent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseye tekabül eden arsa miktarı 3.740,48 m<sup>2</sup>'dir.

### Innovia Projesi - 1. Etap Ticari Üniteler

Lokasyon : stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi  
Brüt Kullanım Alanı : 771 m<sup>2</sup>  
Portföye Giri Tarihi : 2010

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

1 nolu i yeri, brüt 98 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Mutfak ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Sitenin "Living Room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. 596 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahiptir. Site sakinleri özel gün ve gecelerinde ta ınmazı kullanmaktadır.

2 nolu i yeri, açık teras ve büfe olarak in a edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan ta ınmaz sekizgen ekinde tasarlanmıştır. 314 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahiptir.

3 nolu i yeri açık teras olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık brüt 201 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

Fitness salonunun üzerinde konumlu olan 4 nolu i yeri, açık teras ve büfe olarak in a edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan ta ınmaz sekizgen ekinde tasarlanmıştır. 314 m<sup>2</sup> teras kullanımına sahiptir.



5 nolu i yeri, yaklaşık brüt 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Ta ınmaz resim atölyesi adı ile site ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Dairesel formda in a edilmiş olan ta ınmaz alüminyum do rama ve cam ile çevrelenmiştir.

Yaklaşık brüt 226 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan 6 nolu i yeri, bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlıdır. Cafe olarak in a edilen ta ınmazın 358 m<sup>2</sup> alanlı olan terası halihazırda basketbol sahası olarak kullanılmaktadır.

### **Innovia Projesi - 2. Etap Daireler**

Lokasyon	: istanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 114.030,45 m <sup>2</sup>
Proje Toplam n aat Alanı	: 522.167,56 m <sup>2</sup>
Portföye Giri Tarihi	: 2010

Innovia 2 bünyesinde geni 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 ula ılabilen konumu ve ayrıcalıkları ile ya am standartlarını yükselten Innovia 2'de ayrıca, rezidans hizmeti veren özel konuma sahip dairelerin sahip oldu u teknolojik yenilikler ve geni sosyal olanakları ayrıcalıklı bir dünyanın kapılarını açmaktadır.



2 faz olarak in a edilen proje 19 adet konut blo undan ve 9 farklı tipte mimari plana sahip toplam 3.682 adet daireden olu maktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan olu an ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmi geni bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Projenin 2.664 adet daireden olu an 2. Etap 1. Faz'ı 2011 yılının son çeyre inde teslim edilmi tir. 2. Etap 2. Faz ise toplam 1.018 adet daire ve AVM/Ofis blo undan olu maktadır. 2. Etap 2. Faz'daki 1.013 adet daire Aralık 2012 itibari ile teslim edilmi tir.



### **Innovia Projesi - 2. Etap Ticari Alanlar**

Lokasyon : stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi  
Toplam Kullanım Alanı : 47.682,57 m<sup>2</sup>  
Portföye Giri Tarihi : 2010

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

Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli olan A Çar ı toplam 544,91 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 adet i yerinden olu maktadır. Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli ve 3 katlı olan B Çar ı ise toplam 916,89 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 adet i yerinden olu maktadır. Site içine bakan, tek katlı ve 1 ba ımsız bölüm olarak in a edilen C Çar ı toplam 786,80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. D Çar ı ve F Çar ı tek katlı ve 1 ba ımsız bölüm olarak in a edilmi tir. D Çar ı 546,63 m<sup>2</sup>, F Çar ı ise 398,75 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. 3 katlı ve 2.180,91m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip E Çar ı 27 adet i yerinden olu maktadır.

AVM bünyesinde 34 adet ma aza, ofis blo u bünyesinde 183 adet ofis/i yeri ve 1 adet sosyal tesis/SPA merkezi, yola cepheli olan 930,38 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 8 adet i yeri içeren G Çar ı ile birlikte toplam 226 adet ticari ünite bulunmaktadır.



AVM Blo u, bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı olarak planlanmı tır. Mimari planlamasına göre blo un; bodrum katında depolar, zemin katında ma azalar ile blok giri i ve normal katlarında ma azalar yer alacaktır.

Ofis blo u ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmı tır. Mimari plana göre toplam 26.182,34 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 183 adet ofis/i yeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında i yerleri ve blok giri i, 1-14. katlarında ofisler yer alacaktır.

Sosyal Tesis/SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde in a edilen 2 blo un 1. ve 2. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3.972,98 m<sup>2</sup> 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.

**YE L GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI I A. .**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNET M KURULU FAAL YET RAPORU**

**Innovia Projesi - 3. Etap**

Lokasyon : stanbul li, Esenyurt İçesi, Ye ilkent Mahallesi  
Proje Toplam n aat Alanı : 373.657,60 m<sup>2</sup>  
Portföye Giri 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 tamamlandı nda bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güne lenme terasları, koru alanı, yürüme, ko u 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.

n ası devam eden etap bünyesinde 10 adet konut blo unda 14 ayrı tipte toplam 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bloklar 3 adet bodrum kattan olu an ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmi geni bir kitle üzerinde yükselmektedir.

A çar ı, H çar ı ve K çar ı olarak adlandırılan toplam 3 çar ıda 77 adet ticari alan bulunmaktadır. A ve H çar ı yol kenarında olup, A çar ı AVM tarzındadır. K çar ı site içersinde havuz kenarında yer almaktadır. A çar ıda 72 adet, H çar ıda 2 adet ve K çar ıda ise 3 adet ticari alan bulunmaktadır. A çar ı 6388 m<sup>2</sup>, H çar ı 1833 m<sup>2</sup>, K çar ı ise 477 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

3. Etap'ın in ai faaliyetleri %97 mertebesinde tamamlanmı tır. 30.09.2013 tarihi itibariyle 1.954 adet daire teslim edilmi olup kalan daire teslimleri 2013 yılı 4.çeyrek dönemde tamamlanacaktır.



**YEİL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**Innovia Projesi - 4. Etap**

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeilkent Mahallesi  
Proje Toplam İnşaat Alanı : 652.810 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi : 2010

4.624 adet daire ile 25.217,20 m<sup>2</sup>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'ının inşaat edilmesinin planlandığı proje alanında 4. Etap'ın fore kazık ve inşaatleri devam etmekte olup temel çalışmaları başlamıştır. 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. Projede, D blok altında AVM tarzında ticari üniteler (maaza+ofis) ve E blok olarak adlandırılan cadde kenarında sıralı ticariler üniteler yer almaktadır.

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

	<b>01.01-30.09.2013</b>	<b>01.01-31.12.2012</b>
<b>1. Etap Konut</b>	31.178,03-TL	423.972,33-TL
<b>1. Etap Kreş Binası</b>	86.508,48-TL	106.894,20-TL
<b>2. Etap Konut</b>	6.864,40-TL	--
<b>Alt Kiralama</b>	140.400,00-TL	192.910,00-TL
<b>1. Etap Ticari Üniteler</b>	10.000,00-TL	52.423,72-TL
<b>2. Etap Ticari Üniteler</b>	88.542,38-TL	343.254,24-TL
<b>Toplam</b>	<b>363.493,29-TL</b>	<b>1.119.454,49-TL</b>

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2013 yılı Ocak-Eylül aylarını kapsayan dönemde elde edilen toplam kira geliri 363.493,29-TL+KDV'dir.

***ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları***

30.09.2013 itibarıyla şirketimizin portföyündeki 612.463-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadeli ve vadesiz döviz tevdiatından, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

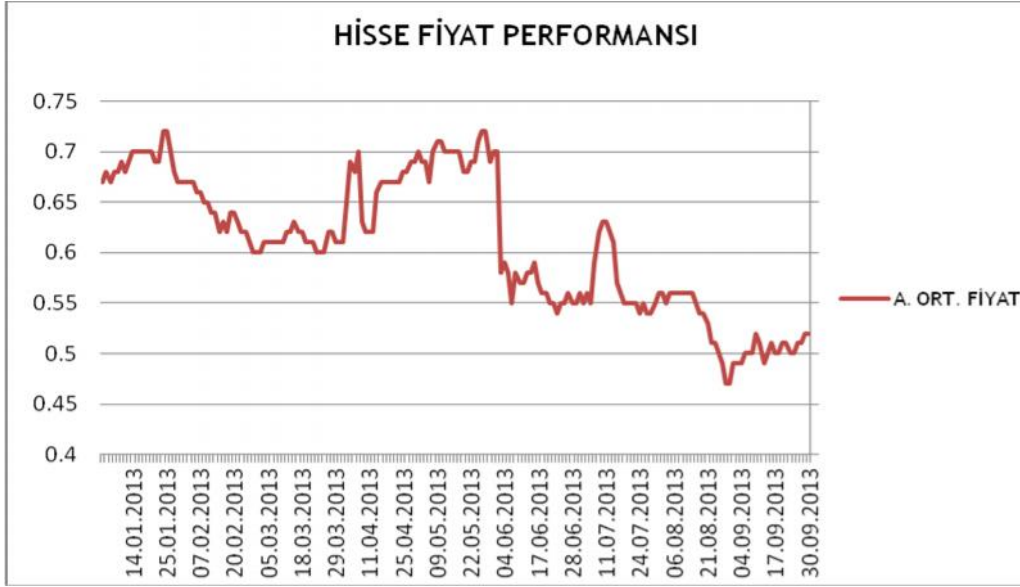
***iii. İştiraklere İlişkin Bilgiler***

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

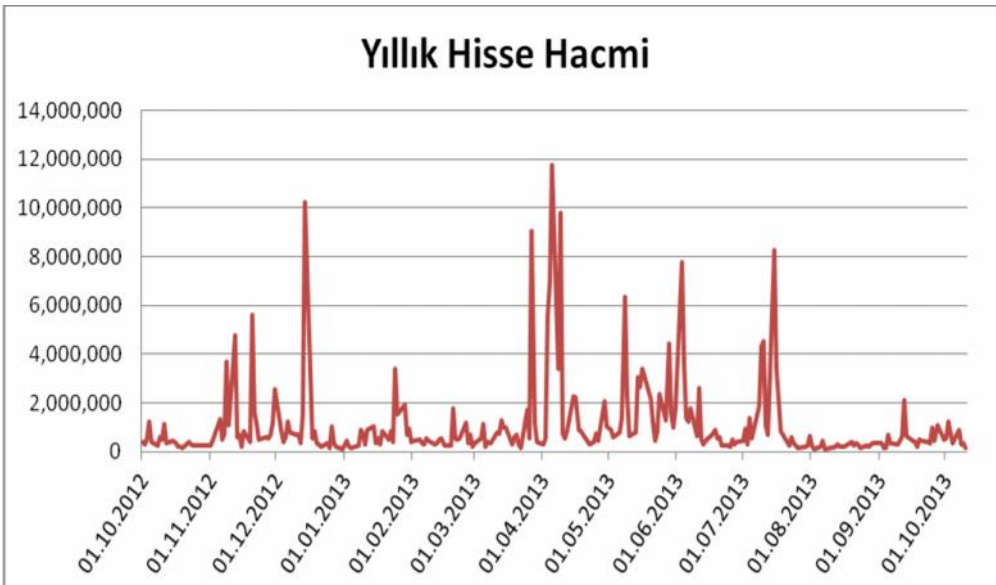
## V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

2013 yılının ilk üç çeyrek dönemini kapsayan Ocak - Eylül ayları arasında YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Hisse fiyatları 0,46 – 0,75 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 30.09.2013 tarihli borsa kapanışına ilişkin ortalama fiyatı 0,52 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



2013 yılı 3. çeyrek itibari ile YGYO'nun toplam portföy değeri 1.015.403.665 TL'dir. 30.09.2013 tarihi itibari ile piyasa değeri ise 122.260.167 TL'dir. Eylül sonu itibari ile YGYO hisse senetleri defter değeri itibariyle yaklaşık %76 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:

### 30 EYLÜL 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBAREN BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 30.09.2013	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2012
<b>VARLIKLAR</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	612.463	24.567.814
Ticari Alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	85.728.369	1.753
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	162.148.558	138.716.938
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	38.184.487	2.536.581
Stoklar	409.912.419	510.117.348
Peşin Ödenmiş Giderler	130.469.903	175.145.799
Diğer Dönen Varlıklar	13.533.846	48.784.240
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>840.590.045</b>	<b>899.870.473</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	142.654.083	114.845.167
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	352.856	366.264
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.959.133	19.013.157
Maddi Duran Varlıklar	886.735	1.015.168
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	177.283	219.633
Peşin Ödenmiş Giderler	95.919.924	102.529.400
Diğer Duran Varlıklar	4.258.384	-
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>263.208.398</b>	<b>237.988.789</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.103.798.443</b>	<b>1.137.859.262</b>

**YENİ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

**30 EYLÜL 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİNE İLİŞKİN FAAL YET BİLANÇO**

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	140.199.420	135.410.532
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	29.679.384	8.171.945
Ticari Borçlar		
- li kili taraflara ticari borçlar	-	88.496.673
- li kili olmayan taraflara ticari borçlar	25.637.174	8.427.771
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	734.197	422.066
Diğer Borçlar		
- li kili olmayan taraflara diğer borçlar	1.775.492	1.878.779
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13.163.073	3.756.611
Ertelenmiş Gelirler	126.130.737	302.596.952
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>337.319.477</b>	<b>549.161.329</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Finansal Borçlar	73.743.455	71.339.913
Ticari Borçlar		
- li kili taraflara ticari borçlar	25.916.984	-
- li kili olmayan taraflara ticari borçlar	1.770.629	1.889.039
Ertelenmiş Gelirler	437.745.483	299.094.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Kar İlişkiler	258.302	198.380
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>539.434.853</b>	<b>372.521.829</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Paylara İlişkin Primler/ skontolar	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Zararları	(18.942.178)	(33.972.927)
Net Dönem Karı	10.868.009	15.030.749
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>227.044.113</b>	<b>216.176.104</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.103.798.443</b>	<b>1.137.859.262</b>

YE L GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI I A. .  
01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNET M KURULU FAAL YET RAPORU

01.01.-30.09.2013 VE 2012 TAR HLER NDE SONA EREN  
DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLER NE A T  
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE D ER KAPSAMLI GEL R TABLOLARI

KAPSAMLI GEL R TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOL DE OLMAYAN)	Ba imsiz nceleme'den Geçmemi	Ba imsiz nceleme'den Geçmemi	01.07.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2012
	01.01.- 30.09.2013	01.01.- 31.09.12		
<b>SÜRDÜRÜLEN FAAL YETLER</b>				
Hasılat	267.422.911	5.317.059	262.149.853	1.291.177
Satı ların Maliyeti (-)	(261.639.676)	(4.531.273)	(259.802.085)	(947.249)
<b>Brüt Kar</b>	<b>5.783.235</b>	<b>785.786</b>	<b>2.347.768</b>	<b>343.928</b>
Pazarlama, Satı ve Da ıtım Giderleri (-)	(8.127.864)	(3.925.773)	(917.863)	(915.486)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.178.924)	(8.734.890)	(4.023.927)	(2.691.865)
Esas Faaliyetlerden Di er Gelirler	24.353.554	2.814.816	13.126.121	308.349
Esas Faaliyetlerden Di er Giderler (-)	(373.670)	(330.176)	(127.199)	(122.135)
<b>FAAL YET KARI (ZARARI)</b>	<b>11.456.331</b>	<b>(9.390.237)</b>	<b>10.404.900</b>	<b>(3.077.209)</b>
Finansal Gelirleri	1.035.846	1.030.112	226.657	159.271
Finansal Giderleri (-)	(1.624.168)	(1.618.409)	(263.879)	(226.918)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>	<b>10.868.009</b>	<b>(9.978.534)</b>	<b>10.367.678</b>	<b>(3.144.856)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</b>	--	--	--	--
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>10.868.009</b>	<b>(9.978.534)</b>	<b>10.367.678</b>	<b>(3.144.856)</b>
Di er kapsamlı gelir (vergi sonrası)	--	--	--	--
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>	<b>10.868.009</b>	<b>(9.978.534)</b>	<b>10.367.678</b>	<b>(3.144.856)</b>

## VII. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

irketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezli ine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır.

irketimiz faiz oran riskini, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle olu an do al tedbirlerle yönetmektedir. Fonlama riski ise; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi, kaliteli finansal kurulu lardan ve hissedarlarından yeterli finansman olanakları sa lanarak yönetilmektedir. irket, döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunulan mebla ların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı olu an döviz kuru riskini ise, yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Ye il GYO üst yönetimi tarafından irket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinli ini de erlendirme, geli tirme ve risk yönetimi sa lama amacı ile iç denetim komitesi olu turulmu tur.

ç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunlu unu de erlendirmektir. ç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir ekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve do ru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına ba lılı n sa lanması da dahil olmak üzere i letme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, irket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ula ılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır.

ç denetimin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde i ledi ini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. ç denetim, irket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sa lanması hususunda irketin muhasebe, mali ve di er faaliyetlerini incelemek için yapılan ba ımsız bir inceleme ve de erleme faaliyetidir.

ç denetim komitesi, Denetimden Sorumlu Komite'ye raporlama yapmaktadır. Finansal risklerin yönetimi, mali i ler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sa lıklı bir ekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, irketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, ba ımsız denetiminin ve irket iç kontrol sisteminin i leyi inin ve etkinli inin 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, irketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalılabilecek bu risklerin ve faydalanılabilecek fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktadır.

Kurulu undan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devre mülk, arsa, i merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri bulunduran irket, portföy çe itlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün olu turulmasında göz önünde tutulan ba lıca kriterler, proje karlılı ı, geri dönü süresi ve proje riskidir.



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

irket, ekspertiz hizmetleri kapsamında, “*Elit Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .*” ve “*Lotus Gayrimenkul De erleme ve Danı manlık A. .*”den muhtelif tarihlerde de erleme hizmetleri almaktadır. Söz konusu hizmet kar ılı nda de erleme irketine yapılan ekspertiz mahiyetine göre anla ma mukabili ücret ödenmektedir.

irket, “ *Portföy Yönetimi A. .*” ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ili kin esaslar tebli inin 22. maddesi uyarınca 04.01.2013 tarihinde aylık 800-TL+BSMV bedelle “*Yatırım Danı manlı ı Sözle mesi*” imzalanmı tır. Bu do rultuda Portföy Yönetimi A. . sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kurulu lar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili di er konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. irket yatırım kararı alırken Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri “*B ST Takas ve Saklama Bankası A. .*”den alınmaktadır. “*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A. .*” ile 05.03.2013 tarihinde, Merkezi Kayıt Kurulu u (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmı tır. 2013 yılı için aracılık ücreti 2.500-Euro+BSMV olarak belirlenmi tir.

Sermaye piyasası ba ımsız dı denetleme hakkında yönetmelik gere i, 2011 yılında gerçekleştirilen Ola an Genel Kurul toplantısında ba ımsız denetim irketi olarak “*Engin Ba ımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Mü avirlik A. . (Grant Thornton International)*” seçilmi ve söz konusu firma ile 2013 yılı genel ba ımsız denetimi için 30.000-TL+masraflar+KDV bedelle ba ımsız denetim sözleşmesi imzalanmı tır. 2013 yılı ba ımsız denetimi ücreti 7.500-TL +masraflar+KDV olarak belirlenmi tir.

Tam tasdik denetimi kapsamında “*İ ik YMM ve Ba ımsız Denetim A. .*” ile 02.01.2013 tarihinde aylık 1.500-TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalanmı tır.

Saha Kurumsal Yönetim A. . ile 15.02.2013 tarihinde 22.500-TL+KDV bedelle 2012 yılının derecelendirilmesine ili kin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözle mesi imzalanmı tır.

Hukuki Danı manlık Hizmetleri kapsamında Ares Gayrimenkul Yatırım Danı manlı ı Ltd. ti. ile 01.01.2012 tarihinde aylık 15.000-TL+KDV bedelle sözleşme imzalanmı tır.

Turkrating stanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A. . ile 12 Nisan 2012 tarihinde 2011 yılı kredi derecelendirme notu kapsamında 15.000,00-USD+KDV bedel ile sözleşme imzalanmı tır.

JCR Avrasya Derecelendirme A. . ile 10.05.2013 tarihinde 2012 yılı kredi derecelendirme notu kapsamında 22.500-USD+KDV+Masraflar bedeli ile sözleşme imzalanmı tır.

29.07.2013 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda Burgan Finansal Kiralama A. . ile irketimiz arasında 25.07.2013 tarihinde akdedilen finansal kiralama sözleşmesinin onaylanmasına karar verilmi tir.

## IX. HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

30.09.2013 tarihi itibarı ile 2013 yılının ilk dokuz ayında (VIII. 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
Portföy Yönetimi A.Ş.	7.650,00-TL	Portföy Danışmanlık Hizmet Bedeli
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.868,25-TL	Merkezi Kayıt Kurulu Araçılık Hizmeti Bedeli
Ares Gayrimenkul Yat. Dan. Ltd. Şti.	135.000,00-TL	Hukuki Danışmanlık Ücreti
İplik Yeminli Mali Müavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	326.471,12-TL	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Turkrating İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hiz.A.Ş.	28.908,00-TL	Kredi Derecelendirme Hizmet Bedeli
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.	45.352,17-TL	Kredi Derecelendirme Hizmet Bedeli
Engin Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.	32.000,00-TL	Mali Denetim
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	10.000,00-TL	Gayrimenkul Değerleme Hizmet Bedeli

### **Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar**

1 Ocak – 30 Eylül 2013 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 759.761 TL'dir. 115.500 TL ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 30.09.2013 itibarıyla şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanı ve genel müdürdür.

**YE L GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLI I A .**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNET M KURULU FAAL YET RAPORU**

**X. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2013 (TL)</b>	<b>31.12.2012 (TL)</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(b)	612.463	24.567.814
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1 sayılı Tebli ,	659.450.007	806.682.865
<b>B</b> Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)		
<b>C</b> tirakler	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(b)	--	--
li kili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebli , Md.23/(f)	--	--
<b>Di er Varlıklar</b>		<b>443.735.973</b>	<b>306.608.583</b>
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebli , Md.3/(k)	<b>1.103.798.443</b>	<b>1.137.859.262</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebli , Md.31	243.622.259	214.922.390
<b>F</b> Di er Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebli , Md.31	--	--
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebli , Md.31	--	--
<b>H</b> li kili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebli , Md.23/(f)	--	2.154.444
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebli , Md.31	227.044.113	216.176.104
<b>Di er Kaynaklar</b>		<b>633.132.071</b>	<b>704.606.324</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>		<b>1.103.798.443</b>	<b>1.137.859.262</b>

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>		
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(b)	--	--
<b>A2</b> Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(b)	612.463	24.567.814
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(d)	--	--
<b>B1</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(d)	--	--
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(c)	855.000	855.000
<b>C1</b> Yabancı tirakler	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(d)	--	--
<b>C2</b> letmeci irkete tirak	III-48.1 sayılı Tebli , Md.28	--	--
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebli , Md.31	--	--
<b>K</b> Üzerinde proje geli tirilecek mülkiyeti ortaklı a ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebli , Md.22/(e)	--	--

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2013 (TL)</b>	<b>31.12.2012 (TL)</b>	<b>Asgari/Azami oran %</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geli tirilecek mülkiyeti ortaklı a ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebli , Md.22/(e)	--	--	10%
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (*)	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(a), (b)	60%	71%	51%
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile tirakler	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(b)	0,1%	2,2%	49%
<b>4</b> Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, tirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(d)	--	--	49%
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(c)	0,1%	0,1%	20%
<b>6</b> letmeci irkete tirak	III-48.1 sayılı Tebli , Md.28	--	--	10%
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebli , Md.31	107%	100%	500%
<b>8</b> Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebli , Md.24/(b)	0,1%	2,2%	10%

30.09.2013 itibariyle herhangi bir portföy sınırı a mını bulunmamaktadır.

(\*) SPK'nın Seri: II, No: 14.1 sayılı " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya li kin Esaslar Tebli i "nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmi özet bilgiler ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar" sınırlaması dipnot 14'de belirtilen ve Innovia Projesi için verilen avanslar tutarı 226.320.071 TL dahil edilerek hesap edilmi tir.

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

### **Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler**

25.04.2013 tarihinde Dinar SPK Yatılı İlköğretim Bölge Okulu'na bakım-onarım ödemesi olarak 7.550,00 TL bağışı yapılmıştır.

### **Personele İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibarı ile personel sayısı 50'dir. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, Bütçe ve Planlama, Hukuk, Kurumsal İletişim, Proje Yönetimi, Yatırımcı İlişkileri, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile Satış Destek'tir. Personelle sağlanan maaş ve diğer hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

### **Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu**

Uluslararası kredi derecelendirme kurulu JCR Euroasia Rating, şirketimizi ulusal düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "A-(Trk)", Kısa Vadeli Ulusal Notu'nu "A-1(Trk)", Uzun Vadeli Ulusal Notu'nun görünümünü ise "Stabil" olarak belirlemiştir. Mevcut yükümlülüklerini yerine getirmede yüksek kapasiteye sahip "Yatırım Yapılabilir" seviyede not alan Yeil GYO'nun nitelikli gayrimenkul portföyü, nakit para pozisyonu, sürdürülen karlılık rasyolarının varlık kalitesini artırmaya devam etmesi, risk yönetim sistemlerinin etkin olarak kullanılması ve satışa sunulan projelerin müşteri odaklı kampanyalarla desteklenmesi başlıca etkenler olarak değerlendirilmiştir.

Turkrating (Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.) Yeil 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 çoğunluklu ilk kez ev sahibi olan müşteriler ile yapılan sözleşmelerle başlıca olarak yüksek kazanç beklentisi kredi notunu yükselten önemli unsurlar olarak görülmüştür.

Yatırım yapılabilirlik ilkelerine başlıca olarak Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu alan ilk GYO olmaya özelliğine sahip olan Yeil 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

**YEİL GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEM YÖNETİM KURULU FAAL YET RAPORU**

*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. Yeil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 2013 yılında revize edilen notu 9,02 olarak belirlenmiştir.

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

YEİL GYO, GYO'lar arasında ilk kurumsal derecelendirme yaptıran şirket olma özelliğine sahiptir. Yeil 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 başlatılması,
- Şirketin önemli olay, bilgi ve gelişmelerinin yer aldığı kapsamlı bir internet sitesinin mevcut olmasıdır.

Revize edilen ana bölüm notları şöyledir:

<b>Alt Kategoriler</b>	<b>Ağırlık</b>	<b>Alınan Not</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>1,00</b>	<b>% 90,24</b>
<b>Tahsis Edilen Not</b>		<b>9,02</b>

### ***Şirketimizin Finansman Kaynakları***

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 30.09.2013 tarihi itibarıyla şirketimizin toplam finansal borcu 243.622.259-TL olup alınan kredilerden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.09.2013 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 çeyre inde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri ile uyumunun sa lanması 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 de i tirilmi tir. Detaylı bilgi [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) adresindeki internet sitemizde genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.