



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2015 – 31.03.2015**

İÇİNDEKİLER

I. Şirket Profili

Ortaklık ve Sermaye Yapısı
Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu Komiteleri
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

II. 01.01.2015 – 31.03.2015 Döneminin Değerlendirilmesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri
Ekonomik Gelişmeler
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

III. Yönetim Kurulu Faaliyetleri

IV. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Portföyü
Para ve Sermaye Piyasası Araçları
İştiraklere İlişkin Bilgiler

V. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

VI. Mali Tablolar

VII. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

IX. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler

X. Harcamalar ile İlgili Bilgiler

XI. Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

XII. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar

Genel Kurul Toplantı Bilgileri
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler
Personele İlişkin Bilgiler
Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
İşletmenin Finansman Kaynakları

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2015 - 31.03.2015 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.

I. ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza Kat:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / 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 şeffaf yapısıyla çeşitli konut projelerine imza atan Yeşil GYO, geleceğe yatırım yapan bir kurum olmanın gerektirdiği sorumluluk bilincini her alanda korumaya özen göstermektedir. Kurum kültürünü yansıtan insana ve çevreye önem veren bakış açısı ile toplumsal fayda ve süreklilik ilkesini ön planda tutmaktadır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

Ad Soyad / Unvan	31.03.2015 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	137.862.811	58,64%
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	27.748.809	11,80%
Diğer	69.504.086	29,56%
Toplam	235.115.706	100,00

Şirketin 235.115.706,95 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %58,64'ü Kamil Engin Yeşil'e ve %11,80'i Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.Tic.A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 31.03.2015 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 62,92 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %27,6'dır.

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.

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL olup, her biri 1 TL itibari değerde 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'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerde 235.115.706,01 adet hisseye ayrılmıştır. Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

31.03.2015 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 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	--
Menderes Kültürel	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Fermani Özgür Altun	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu Komiteleri

Denetimden Sorumlu Komite	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Günay Yavaş	26.03.2013
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	12.09.2014
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Bekir Yüksekdağ	26.03.2013
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Mücahid Ahmed Alğa	26.12.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Günay Yavaş	12.09.2014

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 Sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir.

II. 01.01.2015 - 31.03.2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

İlgili dönemde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat değişikliği gerçekleşmemiştir.

Ekonomik Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2014 yılında yüzde 2,9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Sanayi üretimi Ocak ayında yıllık bazda yüzde 2,2 oranında gerilemiştir. İşsizlik oranı Aralık ayında yüzde 10,9 olmuştur. Şubat ayında yıllık bazda ihracat hacmi yüzde 6, ithalat hacmi yüzde 7,2 oranında gerilemiştir. Bu dönemde dış ticaret açığı yüzde 10,2 oranında daralarak 4,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

TCMB, 17 Mart'ta gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizi olan 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 7,5 oranında, borçlanma imkanı faiz oranını da yüzde 10,25 seviyesinde bırakmıştır. USD/TL kuru 31 Mart itibariyle 2,6102 seviyesinde gerçekleştirmiştir. Mart ayında yıllık TÜFE yüzde 7,61 oranında gerçekleşirken Yurt İçi ÜFE yıllık bazda yüzde 3,41 oranına ulaşmıştır.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

2013 yılının son çeyreğinden bu yana ivme kaydeden inşaat sektörü 2014 yılı son çeyreğinde daralmıştır. İnşaat sektörü 2014 yılında yüzde 2,2 oranında büyümüştür.

i. Konut Sektörü

Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2014 yılında bir önceki yıla göre yüzde 21,1 artarak 1.009.807 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları 2015 yılının ilk iki ayında 181.188 olarak gerçekleşmiştir. Böylece konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,4 artış meydana gelmiştir.

2014 yılı Mart ayı itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre yeni konut fiyatları %7,05, mevcut konut fiyatları ise Ocak ayı itibariyle bir önceki yılın aynı göre %16,70 oranında artmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Ofis Piyasası

2014 yılında alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yıla göre %75,3 artarak 12.835.544 m² olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılı dördüncü çeyrek dönemde İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %22,3 oranında gerilerken, B sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı %8,8 oranında gerçekleşmiştir. MİA'da ofis binaları kiralari A sınıfı ofis binalarında 33 ABD doları/m², B sınıfı ofis binalarında ise 16,6 ABD doları/m² olarak gerçekleşmiştir.

iii. Alışveriş Merkezi

AVM toplam ciro endeksi 205 yılı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,3 artış göstermiştir. Ziyaretçi sayısı endeksi ise geçen yılın aynı ayına göre %2,02 artmıştır.

iv. Sanayi ve Lojistik Alanlar

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2014 yılında bir önceki yıla göre %20,4 artarak 9.541.881 m² olarak gerçekleşmiştir.

v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2014 yılı sonu itibariyle BİST'te işlem gören 31 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 21.981.323 bin TL, aktif değerleri toplamı ise 42.059.437 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

30.01.2015 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantımızda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca;
-Portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine,

-2015 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için " Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 19.12.2014 tarihli kararı ile Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300,00.-TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575.-TL (Yirmibirmilyoniyirmibeşbinbeşyüzyetişbeş Türk Lirası) nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000.-TL (Yüzaltmışikimilyonaltıyüzellidörtbin Türk Lirası) bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Finansal duran varlık edinilmesi konulu işbu yönetim kurulu toplantısına Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri de katılmış ve olumlu oy kullanmışlar, karar oybirliği ile alınmıştır. Yönetim kurulu kararı uyarınca da Kamuyu Aydınlatma Platformunda "Finansal Duran Varlık Edinilmesi" şablonu ile 19.12.2014 tarihinde özel durum açıklaması yapılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II. 23. 1 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 6. Maddesi uyarınca söz konusu finansal duran varlık edinilme işleminin Yönetim Kurulumuzca önemlilik kriterini sağladığının tespiti ile, Şirketimizin 2014 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul toplantısına şahsen veya vekalet vererek katılan, ayrılma hakkı gündem maddesinde olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini genel kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerimizin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. Maddesi gereği ayrılma hakkı bulunacaktır. Genel Kurul Toplantısı, Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, usulüne uygun şekilde ilan edilerek toplantı gün ve gündemin bildirilmesi suretiyle süresi içerisinde yapılacaktır.

Ayrılma hakkı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II. 23. 1 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" madde 10 kapsamında 0,61 TL olarak hesaplanmıştır. Ayrılma hakkı aracı kurum vasıtasıyla kullanılacaktır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21.11.2014 tarihli kararı uyarınca; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 498 Pafta, 2945 Ada, 25 Parsel sayısında kayıtlı, toplamı 37.050,78 m olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından toplam değeri KDV dahil 198.417.000 TL olarak belirlenen 25 adet bağımsız bölümlü, Yeşil Plaza'nın 1/2 hissesinin, Emel Yeşil Küçükçolak'tan 32.340. 000,00 USD(Otuzikiüçmilyonüçyüzkırkbin Amerikan Doları) bedelle alınmasına, alım bedelinin 2.340.000USD (ikimilyonüçyüzkırkbin Amerikan Doları)nın 07.01.2015 vadeli, Bakiye 30.000.000,00 USD(Otuzmilyon Amerikan Doları) ise 3 eşit taksit olarak; 07.01.2016, 07.01.2017 ve 07.01.2018 vadeli kambiyo senetleri ile ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir. Maddi duran varlık alımı konulu işbu yönetim kurulu toplantısına Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri de katılmış ve olumlu oy kullanmışlardır. Yönetim kurulu kararı uyarınca da Kamuyu Aydınlatma Platformunda "Maddi Duran Varlık Alımı" şablonu ile 21.11.2014 tarihinde özel durum açıklaması yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II. 23. 1 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 6. Maddesi uyarınca söz konusu maddi duran varlık alım işleminin Yönetim Kurulumuzca önemlilik kriterini sağladığının tespiti ile, Şirketimizin 2014 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği Olağan Genel Kurul toplantısına şahsen veya vekalet vererek katılan, ayrılma hakkı gündem maddesinde olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini genel kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerimizin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. Maddesi gereği ayrılma hakkı bulunacaktır. Genel Kurul Toplantısı, Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, usulüne uygun şekilde ilan edilerek toplantı gün ve gündemin bildirilmesi suretiyle süresi içerisinde yapılacaktır.

Ayrılma hakkı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II. 23. 1 sayılı "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" madde 10 kapsamında 0,52 TL olarak hesaplanmıştır. Ayrılma hakkı aracı kurum vasıtasıyla kullanılacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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, 13/02/2015 tarihinde "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" akdedilmiştir. Sözleşme bir yıl sonra sona erecektir.

02.03.2015 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından KDV DAHİL 72.570.000 TL olarak değerlemesi yapılan ve tamamı Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde konumlu 2945 ada, 51 nolu parseldeki 6.342,68 m²'lik arsanın %50'sinin KDV DAHİL 36.285.000 TL bedel ile alımına ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiştir.

06.03.2015 tarihli yönetim kurulu toplantımızda tahvil ihraç başvurusundan vazgeçilmiştir.

IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan oluşmaktadır.

31.03.2015 tarihi itibari ile portföy değeri 1.333.689.436-TL'dir. Şirketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	30.09.2014
Gayrimenkuller Toplamı	776.447.986
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	23.220
İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar	-
Diğer Varlıklar	394.872.188
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	1.333.689.436

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekspertiz Rapor Özetleri

Şirket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii'nde 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parselde konumlu toplam 8.166 m ² yüzölçümlü 3 adet arsa	31.12.2014	1.420.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 256 ada 2,3 ve 7 no'lu parseller, 257 ada 1 no'lu parsel, 258 ada 1 no'lu parsel, 262 ada 1 no'lu parsel ve 264 ada 1 no'lu parselde konumlu 59.900,02 m ² yüzölçümlü 7 adet arsa	31.12.2014	15.220.000
Esenyurt Arsaları	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde 2945 ada 37 ve 38 no'lu parsellerde toplam 21.069,45 m ²	31.12.2014	46.350.000
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m ² arsa alanlı 20 adet parseldeki Yeşil GYO'ya ait 90.754,09 m ²	31.12.2014	74.025.000
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi'nde 12 adet natamam işyeri	31.12.2014	7.010.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 19 adet daire (16 adedi tam, 3 adedi hisseli)	31.12.2014	5.355.000
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	31.12.2014	2.970.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet işyeri	31.12.2014	3.220.000
Innovia Projesi 2. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 3.682 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap'ta 61 adet daire (53 adedi tam, 8 adedi hisseli)	31.12.2014	11.625.000
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz ve 2.Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 1.Faz ve 2.Faz'da kalan 171 adet ticari ünite	31.12.2014	73.780.000
Innovia Projesi 3.Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 190 adet daire (179 adedi tam, 11 adet hisseli)	31.12.2014	36.613.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi 3.Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 43 adet ticari ünite	31.12.2014	8.435.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 4.Etap'ta 5.281 adet daire ve 121 adet ticari ünite	31.12.2014	710.190.000
Yeşil Plaza Tower Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Topkapı'da bulunan Yeşil Plaza binasında %50 hisse	19.11.2014	84.075.000

TEKİRDAĞ BARBAROS ARSASI



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 yapıımı 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

Parsel ve 8103 ve 8104 No'lu parseller olmak üzere 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 100 m, Tekirdağ-Kumbağ karayoluna 300 m, denize 600 m, Barbaros İlköğretim Okulu'na 1.200 m, Barbaros Belediyesi'ne 1.500 m mesafededir. Ulaşımı kolaydır. Çevresinin alt yapısı tamamlanmıştır.

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

SAKARYA ARİFİYE ARSASI

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi

Arsa Alanı : 59.900,22 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.

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.

INNOVIA KÖRFEZ PROJESİ

Lokasyon : Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü

Arsa Alanı : 121.014 m² (Yeşil GYO hissesi 90.754,08 m²)

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 arsa alanlı 20 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. Toplam inşaat alanı 65.534,51 m² (34.450,77 m² villa, 29.841,74 m² apart konut, 1.242 m² sosyal tesis) olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede 3 km. + 700 m. site içi yol planlanmıştır. 155 adet villanın hafriyat işleri ile yol kazılarının %76'sı tamamlanmıştır. Villaların 4 adedinin çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu villalar örnek villa olarak kullanılacaktır. Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon, konut yapıları ise betonarme karkas yapı tarzında inşa edilecektir. Proje tamamlandığında bünyesinde açık yüzme havuzları, sosyal tesis, seyir ve güneşlenme terasları, fitness center, yürüme-koşu yolları, açık otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik yer alacaktır.



yapıları ise betonarme karkas yapı tarzında inşa edilecektir. Proje tamamlandığında bünyesinde açık yüzme havuzları, sosyal tesis, seyir ve güneşlenme terasları, fitness center, yürüme-koşu yolları, açık otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik yer alacaktır.

İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE'DE GÜZELŞEHİR AVM

Lokasyon	: İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı	: 555.210,38 m ² (Yeşil GYO hissesi 8.259,76 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 reklam 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 dâhil edilmiştir. 12 adet işyerinin net kullanım alanı 3.731,63 m²'dir.

Hâlihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe ince sıvası yapılmıştır. Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sıvalıdır. Binanın hâlihazırdaki kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı yaklaşık %65 mertebesindedir.



İSTANBUL ESENYURT'TA 4 ETAP'TAN OLUŞAN INNOVIA PROJESİ

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 dâhil edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmekte olan proje tamamlandığında bünyesindeki konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 olacaktır. Bloklar temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde tasarlanmış olup nitelikli mimari tasarıma sahiptir. Ayrıca, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartları 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	830
3. Etap Daireler	3.293	2.845
4. Etap Daireler	5.802	5.281

Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Faz ve 2. Faz'ın inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 4. Etap'ın fore kazık, iksa, temel ve tünel kalıp imalatları devam etmektedir. Tünel kalıp çalışması ilerlemiş, bloklarda duvar imalatına başlanmıştır.

INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP DAİRELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Arsa Alanı : 58.240,13 m²

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 üniteden oluşmaktadır. İnşaatına Ağustos 2007 tarihinde başlanan ve 2009 yılında tüm inşai faaliyetleri tamamlanan Innovia 1'de yaşam başlamıştır.

Innovia Projesi 1. Etap'ının bünyesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, jakuzi, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu,



basketbol, mini futbol sahası ve mini golf, plaj voleybolu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. **INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP KREŞ BİNASI**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı : 5.349,30 m²
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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP TİCARİ ÜNİTELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi,
Yeşilkent Mahallesi

Toplam İnşaat 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 No'lu işyeri, brüt 98 m² kullanım alanına sahiptir. Mutfak ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Sitenin "Living Room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Ayrıca teras kullanımına sahiptir. Site sakinleri özel gün ve gecelerinde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır.

2 No'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Aynı etapta yer alan 1 No'lu bloğun yanında konumlu teras kullanımına sahiptir.

3 No'lu işyeri açık teras olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık brüt 201 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

Fitness salonunun üzerinde konumlu olan 4 No'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca teras kullanımına sahiptir.

5 No'lu 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, cafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. Yapı, aynı etapta yer alan 5 No'lu bloğun önünde konumludur.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP DAİRELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı : 114.030,45 m²
Proje Toplam Ruhsat Alanı: 522.167,56 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia 2 bünyesinde açık yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, paten pisti, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticari üniteler, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

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.

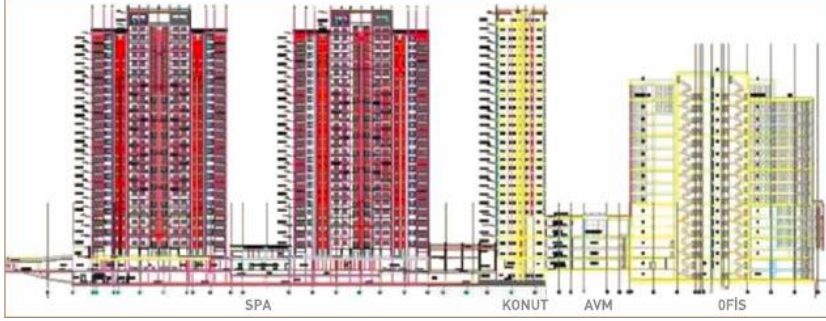
2 faz olarak inşa edilen proje 19 adet konut bloğu ve 3.682 adet daireden oluşmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.



Projenin 2.664 adet daireden oluşan 2. Etap 1. Faz'ı 2011 yılı Haziran ayında teslim edilmiştir. 2. Etap 2. Faz ise toplam 1.018 adet daire ve AVM/Ofis bloğundan oluşmaktadır. 2. Etap 2. Faz'daki 1.018 adet daire Aralık 2012 itibari ile teslimi tamamlanmıştır.

INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP TİCARİ ALANLAR

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Toplam Kullanım Alanı : 48.058,10 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010



Innovia Projesi 2. Etap bünyesindeki toplam 19 adet konut bloğunun yanı sıra 218 adet işyerinden oluşan AVM, ofis, SPA binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan ve cadde cepheli 49 işyerinden

oluşmaktadır. 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 B Çarşısı bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır ve toplam 916,89 m² kullanım alanına sahip 7 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 Çarşılar da tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilmiştir. D Çarşısı 546,63 m², F Çarşısı ise 398,75 m² kullanım alanına sahiptir. 2 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 SPA merkezi bulunmaktadır. AVM Bloğu A1, A2 ve D bloklarına bitişik olarak inşa edilmiştir. 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 bulunmaktadır.

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmıştır. Mimari plana göre 26.557,87 m² kullanım alanlı 183 adet ofis / işyeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ve blok girişi, 1-13. katlarında ofis ve 14.katta lounge/çatı restoran yer alacaktır.

SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen A1 ve A2 blokların 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, kafe, bay-bayan soyunma odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

Projede ayrıca E4 blok ile bitişik olarak inşa edilen yol cepheli G çarşısı bulunmaktadır. G çarşısı bloğu tek katlı olup toplam 930,38 m² kullanım alanlı 8 adet işyerinden oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

INNOVIA PROJESİ - 3. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Proje Toplam İnşaat Alanı : 382.660,87 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 kapsamında, açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, çok amaçlı alan, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.



Etap bünyesinde 10 adet konut bloğunda 13 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.

A Blok'un ön kısmında yola cepheli A Çarşısı-1 ve A Çarşısı-2 olarak adlandırılan iki adet ticari bölüm, H konut bloğunun önünde yola cepheli H Çarşısı olarak adlandırılan 1 adet ticari bölüm ile site içerisinde K Çarşısı bulunmaktadır. Adı geçen 4 adet ticari bölümde toplam 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. A çarşılarında 72 adet, H çarşıda 2 adet ve K çarşıda ise 3 adet ticari alan bulunmaktadır. A çarşılar 6.388 m², H çarşısı 1.833 m², K çarşısı ise 477 m² alana sahiptir.

3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve 2013 yılsonu itibariyle sitede yaşam başlamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

INNOVIA PROJESİ - 4. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Proje Toplam İnşaat Alanı : 655.572,79 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

5.802 adet daire ile yaklaşık 15.194 m²'lik ticari alandan oluşacak Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol-voleybol sahası, çok amaçlı spor sahası, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticari üniteler, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.



17 adet konut bloğu ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daire seçenekleri ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar 3 adet bodrum kattan (3 bloğun 2 adet bodrum katı vardır) oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

4.Etap'ın fore kazık, iksa, temel ve tünel kalıp imalatları devam etmektedir. Tünel kalıp çalışması ilerlemiş bloklarda duvar imalatına başlanmıştır.

YEŞİL PLAZA TOWER PROJESİ



Lokasyon : İstanbul ili,
Topkapı
Proje İnşaat Alanı : 43.350 m²
Portföye Giriş Tarihi: 2014

Yeşil Plaza Tower Projesi'nin, İstanbul'un tarihi merkezlerinden biri olan Topkapı'da E5 Karayolu, Tramvay ve Metrobüs hatlarının kesiştiği bölgede

mükemmel deniz, tarihi yarımada ve surların manzarasına sahip yaklaşık 23.000 m² ofis ve 5.000 m² ticari olmak üzere toplam 28.000 m² satılabilir alandan oluşması planlanmaktadır.

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

	01.01-31.03.2015
1. Etap Konut	9.101,73 TL
1. Etap Kreş Binası	33.571,26 TL
Alt Kiralama	60.500,00 TL
1. Etap Ticari Üniteler	12.711,87 TL
2. Etap Ticari Üniteler	25.855,93 TL
Yeşil Plaza	457.877,71 TL
Toplam	616.906,66 TL

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2015 yılı Ocak-Mart aylarını kapsayan dönemde elde edilen toplam kira geliri 616.906,66 TL+KDV'dir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

31.03.2015 itibariyle şirketimizin portföyündeki 23.220-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadeli ve vadesiz döviz tevdiatından, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

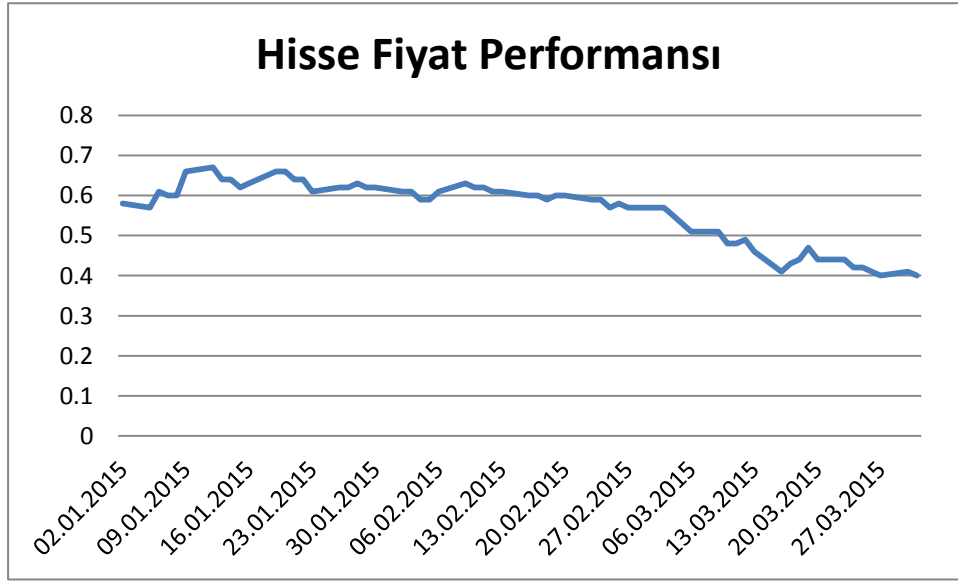
iii. İştiraklere İlişkin Bilgiler

Şirketimiz'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000.-TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300,00.-TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575.-TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payınının 162.654.000.-TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleşmiştir.

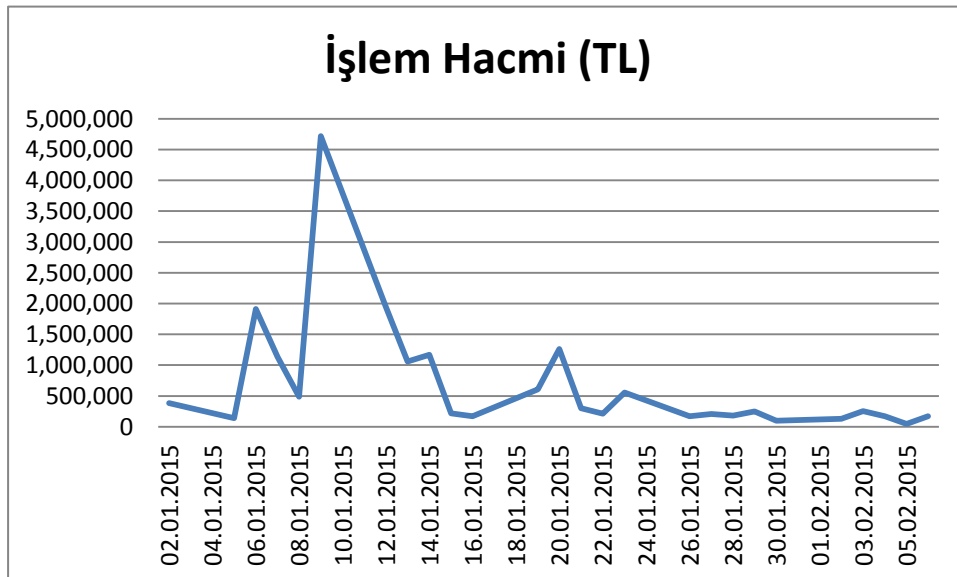
V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin hisse senetleri, Borsa İstanbul'da Ulusal Pazar'da işlem görmektedir. TTK ve SPK'nun sınırları çerçevesinde isim değiştirerek 1999 yılından, günümüze işlem görmeye devam etmektedir.

2015 yılı ilk çeyrek döneminde YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Hisse fiyatları 0,40 - 0,67 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 31.03.2015 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,40 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



2014 yılsonu dönem itibari ile YGYO'nun aktif toplamı 1.248.566.092 TL, piyasa değeri ise 141.069.424 TL'dir. 2015 yılı Mart sonu itibari ile YGYO hisse senetleri defter değeri itibariyle yaklaşık %59 oranında iskontolu işlem görmektedir.



VI. MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ

Şirket finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) II-14.1 sayılı tebliğe göre hazırlanmış olup, finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 07.06.2013 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

31 MART 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	31.03.2015	31.12.2014
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	567.623	2.320.577
Finansal Yatırımlar	23.218	48.819
Ticari Alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	42.959.818	66.229.345
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	135.753.994	139.949.515
Diğer Alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	--	--
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.057.219	5.465.149
Stoklar	507.018.156	461.466.793
Peşin Ödenmiş Giderler	147.747.903	98.301.220
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	1.560	1.560
Diğer Dönen Varlıklar	21.974.185	22.140.120
Toplam Dönen Varlıklar	860.103.676	795.923.098
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	155.323.078	149.357.707
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5.315.807	4.562.769
Finansal Yatırımlar	940.000	940.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	159.401.771	162.346.042
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21.827.377	14.059.427
Maddi Duran Varlıklar	600.906	676.395
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	141.975	151.897
Peşin Ödenmiş Giderler	118.429.694	112.759.075
Diğer Duran Varlıklar	7.750.301	7.789.682
Toplam Duran Varlıklar	469.730.909	452.642.994
TOPLAM VARLIKLAR	1.329.834.585	1.248.566.092

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31 MART 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	31.03.2015	31.12.2014
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	154.767.626	118.702.256
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	44.654.649	31.547.006
Ticari Borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	48.075.076	23.225.827
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.096.331	12.303.276
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	653.481	505.947
Diğer Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	1.808.386	5.868.984
Ertelenmiş Gelirler	11.858.306	10.516.994
Kısa Vadeli Karşılıklar		
-Diğer kısa vadeli karşılıklar	1.389.882	968.321
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	218.924	121.458
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	274.522.661	203.952.849
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	133.607.272	143.561.527
Ticari Borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	51.332.801	68.695.801
Ertelenmiş Gelirler	647.284.748	601.325.502
Uzun Vadeli Karşılıklar		
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	140.745	123.403
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	832.365.566	813.706.233
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	81.104	81.104
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	(4.292.376)	20.059.817
Net Dönem Kar / (Zararı)	(7.960.652)	(24.352.193)
Toplam Özkaynaklar	222.946.358	230.907.010
TOPLAM KAYNAKLAR	1.329.834.585	1.248.566.092

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.-30.09.2014 VE 01.01.-30.09.2013 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmemiş Cari	Geçmemiş
	Dönem	Önceki Dönem
	01.01.-	01.01.-
	31.03.2015	31.03.2014
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hasılat	1.633.416	1.258.206
Satışların Maliyeti (-)	(623.000)	(235.400)
Brüt Kar	1.010.416	1.022.806
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.167.555)	(2.339.649)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(4.908.590)	(1.640.701)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16.192.959	5.511.167
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(12.214.759)	(958.735)
FAALİYET KARI (ZARARI)	(1.087.529)	1.594.888
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	(2.944.271)	--
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.281	--
FİNANSMAN GELİR/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI	(4.029.519)	1.594.888
Finansal Gelirler	93.288	74.878
Finansal Giderler (-)	(4.024.421)	(710.416)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	(7.960.652)	959.350
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI (ZARARI)	(7.960.652)	959.350
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider	--	--
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,0339)	0,0041
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	(7.960.652)	959.350

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 faydalanabilecek 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, “*Nova Taşınmaz 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 “*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.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, bağımsız denetim şirketi olarak “*Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. Hiz. A.Ş.*” seçilmiş ve söz konusu firma ile 2015 yılı genel bağımsız denetimi için 32.000-TL+masraflar+KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında “*NSR Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. A.Ş.*” ile denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Saha Kurumsal Yönetim A.Ş. ile 13.02.2015 tarihinde 22.500-TL+KDV bedelle 2015 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında; Biçer Hukuk Bürosu ile 01.01.2014 tarihinde, Avukat Ünsi Fırat Arkun ile 02.12.2013 tarihinde ve Av.Fadime Taycı ile 01.12.2014 tarihinde Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmıştır.

KPMG Akis Bağımsız Denetim S.M.M.M. A.Ş. ile 15.01.2015 tarihinde danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX. HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

31.03.2015 tarihi itibari ile Ocak-Mart aylarında (VIII. Bölüm’de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan KDV hariç harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
Akis Bağımsız Denetim ve S.M.M.M. A.Ş.	20,585.00	Bağımsız Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
AV. Fadime Taycı	89,826.25	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ünsi Fırat Arkun	7,500.00	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Biçer Hukuk Bürosu	12,375.00	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. Hizm. A.Ş.	20,500.00	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	25,696.00	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2,735.40	Portföy Danışmanlığı Hizmet Bedeli
Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.	650.00	Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Bedeli

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

1 Ocak – 31 Mart 2015 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 369.445-TL’dir. Kilit yönetici personele sağlanan faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

X. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2015	31.12.2014
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23.220	81.905
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	776.447.986	675.675.327
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	162.346.042	163.286.041
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		394.872.188	409.522.819
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.333.689.436	1.248.566.092
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	330.111.568	290.937.192
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.917.979	2.873.597
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	226.027.476	230.907.010
Diğer Kaynaklar		774.632.413	723.848.293
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.333.689.436	1.248.566.092

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2015	31.12.2014
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	23.220	81.905
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	855.000
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	29.673.480	29.673.480
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	940.000	940.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2015	31.12.2014	Asgari/Azami Oranı %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa				≤10%
Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler				
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%58,22	%54,12	≥51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%12,17	%13,08	≤49%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler				
Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤49%
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,00	%0,07	≤20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	≤10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%160,47	%140,09	≤500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,00	%0,01	≤10%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	%0,07	%0,08	≤10%

(*)SPK' nın Seri II, No: 14.1 sayılı" Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan üretilmiş 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 15' de belirtilen ve Innovia Projesi , Yeşil Plazanın ½ hissesi ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde konumlu 2945 ada, 51 nolu parseldeki 6.342,68 m² lik arsanın %60'nın alımı için verilen avansların toplam tutarı 239.812.771 TL gayrimenkul alımı avansı dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2014: 192.359.425 TL) .

XI. ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2015 yılının ilk çeyreğinde yapılan bağış bulunmamaktadır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.03.2015 tarihi itibarı ile personel sayısı 49'dur. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, 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-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu JCR Eurasia Rating, Şirketimizi ulusal düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "A-(Trk) / Pozitif", Kısa Vadeli Ulusal Notu'nu "A-1(Trk) / Stabil" olarak belirlemiştir. Mevcut yükümlülüklerini yerine getirmede yüksek kapasiteye sahip "Yatırım Yapılabilir" seviyede not alan Yeşil 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.) 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 "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 2014 yılında revize edilen notu 9,04 olarak belirlenmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.03.2015 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 9,04 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	% 90,46
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	% 93,47
Menfaat Sahipleri	0,15	% 92,05
Yönetim Kurulu	0,25	% 87,45
Toplam	1,00	% 90,40
Tahsis Edilen Not		9,04

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 31.03.2015 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 330.111.568-TL olup alınan banka kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.03.2015 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.