



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2013 – 30.06.2013**

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU
HAKKINDA İNCELEME RAPORU**

**Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na**

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30.06.2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan bilgilerin, incelenen ara dönem özet finansal tablolar ile uyumlu olup olmadığını incelemekle görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket Yönetimi'nin sorumluluğundadır. Bağımsız inceleme yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile uyumlu olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İnceleme, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile uyumuna ilişkin inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

İncelememiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız incelemeden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle uyumlu hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



Emre Halit
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 12.08.2013

İÇİNDEKİLER

I. Şirket Profili	2
Ortaklık ve Sermaye Yapısı.....	3
Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu Komiteleri.....	4
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı.....	5
II. 01.01.2013 – 30.06.2013 Döneminin Değerlendirilmesi	5
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri.....	5
Ekonomik Gelişmeler	5
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	7
III. Yönetim Kurulu Faaliyetleri	8
IV. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler	12
Gayrimenkul Portföyü.....	12
Para ve Sermaye Piyasası Araçları.....	25
İştiraklere İlişkin Bilgiler	25
V. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	26
VI. Mali Tablolar	27
VII. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	30
IX. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler.....	31
X. Harcamalar ile İlgili Bilgiler.....	32
XI. Portföy Sınırlamaları Kontrolleri.....	33
XII. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar	34
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	34
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler	34
Personele İlişkin Bilgiler	34
Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu.....	34
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	34
İşletmenin Finansman Kaynakları	35
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri.....	36

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2013 - 30.06.2013 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I. ŞİRKET PROFİLİ

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

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

“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 uluslar arası 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.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

Ad Soyad / Unvan	30.06.2013 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	128,862,810	54.81%
Rudolph Younes	4,070,672	1.73%
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	36,748,809	15.63%
Yeşil Yatırım Holding	5,455,000	2.32%
Borova Yapı End.A.Ş.	1,944,445	0.83%
Muhtelif Ortaklar	7,467,293	3.18%
Halka Açık Kısım	50,566,677	21.51%
Toplam	235.115.706	100,00

Yukarıdaki tablo, 30 Haziran 2013 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ortaklık yapısını göstermektedir. Dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

23.06.2011 tarih, 370 sayılı İMKB Genelgesinin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren İMKB Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında MKK verilerine göre YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı 30.06.2013 tarihi itibari ile yüzde 27,40 olmuştur.

Sermaye Yapısı

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

Yönetim Kurulu

30.06.2013 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 26 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısına kadar 3 yıldır. Şirketimizin Yönetim ve Denetim Kurulları ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi tabloda belirtilmiştir.

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

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

Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

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

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

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

II. 01.01.2013 - 30.06.2013 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 değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektir.

Ekonomik Gelişmeler

G-8 Liderler Zirvesi'nde ve IMF'nin "Finansal İstikrar Raporu"nda küresel krizin ardından dünya genelinde uygulanan ekonomik faaliyetleri destekleyici politikalarının da etkisiyle küresel finansal koşulların son altı ayda iyileşme gösterdiği ve aşağı yönlü risklerin azaldığı belirtilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ABD ekonomisi, 2013 yılı ilk çeyrek döneminde, izlediği parasal genişleme politikalarına bağlı olarak %2,4 büyümüştür. Fed Başkanı'nın yılsonuna kadar tahvil alımlarının daraltılabileceği yönündeki açıklamalarıyla birlikte küresel piyasalarda satış baskısı artmış, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranları yükselmiş ve yerel para birimleri Dolar karşısında değer kaybetmeye başlamıştır. Euro alanı ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde bir önceki çeyrek döneme göre %0,2 daralmıştır.

Japonya, hükümetin ve merkez bankasının genişleyici para politikalarının etkisiyle ilk çeyrek dönemde yıllık bazda %3,5 büyüme kaydetmiştir. Çin ekonomisi ise yılın ilk çeyreğinde %7,7 ile beklentilerin altında bir büyüme gerçekleştirmiştir. Konut fiyatlarındaki hızlı yükseliş ve kredi artış hızındaki ivmelenmenin finansal sisteme ilişkin endişeleri artırmasıyla nedeniyle Çin Merkez Bankası'nın aldığı önlemler Haziran ayında ülkede likidite sıkışıklığı yaşanmasına ve faizlerin yükselmesine neden olmuştur.

Türkiye ekonomisi 2013 yılı ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 artışla beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleştirmiştir. Büyümede net ihracata nazaran, iç tüketimin etkili olduğu gözlenmiştir.

Moody's, JCR ve DBRS gibi kredi derecelendirme kuruluşları Mayıs ayında Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmiştir.

Para Politikası Kurulu'nun 26 Mart'taki toplantısında gecelik borçlanma faizi %4,5, gecelik borç verme faizi %7,5 olarak belirlenmiştir. 18 Haziran'daki toplantıda ise faiz oranlarında herhangi bir değişiklik yapılmaması kararı alınmıştır. Ayrıca TCMB, Haziran ayında Ocak 2012'den bu yana ilk kez döviz satım ihalesi yaparak 1,7 milyar USD'lik satış gerçekleştirmiştir.

İşsizlik oranı 2013 yılı ilk çeyreğinde yükselerek Mart ayında %10,1 olarak gerçekleşmiştir. Toplam işsiz sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre 186 bin kişi artarak 2 milyon 801 bin kişiye yükselmiştir.

2013 yılı ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ihracat %2,9 ve ithalat %8,1 artmıştır. Dış ticaret açığı ise %16,9 artarak 42 milyar USD'ye yükselmiştir.

Nisan 2013 itibariyle cari açık geçen yılın aynı dönemine kıyasla %17,2 artarak 24,3 milyar USD'ye yükselmiştir. Ekim 2012 ayından beri gerileyen ancak 2013 yılının ilk iki ayında yeniden artış eğilimine giren 12 aylık kümülatif cari açık ise, Nisan ayında bir önceki aya kıyasla 3,6 milyar USD artarak 51,3 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

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 artmış, yıllık TÜFE artışı ise %8,30 ile son 9 ayın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Yılın ilk çeyrek dönemi sonu itibariyle 1,2818 olarak gerçekleşen €/ \$ paritesi, Fed'in açıklamalarının ardından 28 Haziran itibariyle 1,3010 düzeyine yükselmiştir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2013 yılı birinci çeyreğinde %5,9 ile 2011 yılı son çeyreğinden bu yana en hızlı büyümeyi gerçekleştirmiştir.

i. Konut Sektörü

Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2013 birinci çeyreğinde bir önceki aynı döneme göre %9,3 artarak 158.466 seviyesine ulaşmıştır.

Konut kredileri 2013 yılının ilk beş ayında %31 oranında artarak 97 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Konut kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı %44,5 ile aynı kalırken, toplam krediler içindeki payı %11,2'ye yükselmiştir.

2013 yılı ilk çeyreğinde %0,90'a kadar düşen aylık konut kredisi ortalama faiz oranları ikinci çeyrekte %0,64'e kadar düşmüştür.

Konut satışları, 2013 yılı ilk yarısında bir önceki yılın ilk yarısına göre %79 artarak 568.836 olarak gerçekleşmiştir.

Mevcut konut fiyatları 2013 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyrek döneme göre %3,8 artmıştır. Nisan ayında ise bir önceki aya göre %1,24 oranında artış gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatları ise yılın ilk beş ayında %2,67 yükselmiştir.

ii. Ofis Piyasası

2013 yılı birinci çeyrek döneminde alınan ofis binası yapı ruhsatı sayısı bir önceki bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,7 artarak 1.175.382 m² olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılı birinci çeyrek dönemde boşluk oranlarında ve ana ofis bölgelerindeki kiralarda bir önceki çeyrek döneme göre belirgin bir değişiklik gözlenmemiştir. MİA'da bulunan A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,9, B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise %7,4 olarak gerçekleşmiştir. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %15,8, B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise %25,4 olarak gerçekleşmiştir. MİA-Dışı Asya A sınıfı ofis boşluk oranları %14, B sınıfı ofis boşluk oranları ise %9,3 olmuştur.

iii. Alışveriş Merkezi

2013 birinci çeyreğinde açılan 6 yeni AVM ile Türkiye geneli toplam AVM stoku 305'e, toplam kiralanabilir alan ise 8.439.464 m²'ye, 1000 kişiye düşen kiralanabilir alan ortalaması 111 m²'ye ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde yaklaşık 220.000 m² yeni arz gerçekleşmiştir.

AVM ciroları 2013 yılı ilk iki ayında mevsimsellik ve indirimlerin de etkisiyle zayıflasa da, geçtiğimiz yılın ilk çeyrek dönem seviyesinin yaklaşık %3 üzerinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ise AVM toplam ciro endeksi geçen yılın aynı ayına göre %13,1 artmıştır.

iv. Sanayi ve Lojistik Alanlar

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2013 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,3 artarak 1.726.232 m² olarak gerçekleşmiştir.

v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2013 yılı birinci çeyreğinde İMKB'de işlem gören 27 GYO'nun piyasa değeri bir önceki çeyrek döneme göre %6,3 artarak 16.9 milyar TL, toplam aktif değerleri ise 27.2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

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

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

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

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

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

28.02.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerini belirleyen ve TTK m.419 ve "Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi'nin gözetiminde hazırlanan iç yönergenin kabul edilmesine, yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmasına ve genel kurul onayından sonra tescil ve ilan edilmesine karar verilmiştir.

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

26.03.2013 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda;

- Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Işık Gökkaya, Başkan Vekilliği'ne Namık Bahri Uğraş ve üyeliklere ise Hasan Fehim Üçışık, Bekir Yüksekdağ, Derin Orhon'un ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri:VI No:11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği olarak Günay Yavaş ve Neşe Can Çekici bağımsız üye sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,
- Şirketi temsil ve ilzamin Işık Gökkaya'nın münferit ve müstakil imzası ile olmasına,
- Şirket Genel Müdürlüğü'ne Işık Gökkaya'nın; Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na Arda Tugay'ın; Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na Mesut Huriel'in tayin edilmesine,
- Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri:X, No:16) 28/A maddesine göre oluşturulan denetimden sorumlu komitede; Günay Yavaş'ın komite başkanı ve Neşe Can Çekici'nin de üye olarak görev yapmalarına,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi'ne; Neşe Can Çekici'nin komite başkanı, Derin Orhon'un üye olarak seçilmesine, Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ile ücret komitesi oluşturulamaması nedeniyle Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bu komitelerin görevlerini de yerine getirmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne; Hasan Fehim Üçışık'ın komite başkanı, Bekir Yüksekdağ'ın da üye olarak seçilmesine,

oy birliği ile karar verilmiştir.

Esas sözleşmemizin 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29 uncu maddeleri değiştirilmiş olup, söz konusu değişiklik 29.03.2013 tarihinde tescil edilmiştir. Son değişikliği içeren yürürlükteki esas sözleşmemiz şirket web sitesinde (www.yesilgyo.com) yer almaktadır.

Şirketimizin 26 Mart 2013 tarihinde yapılan 2012 Faaliyet Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 29.03.2012 tarihinde tescil edilerek 04.04.2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Yeşil 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 yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1. grup içinde yer almaktadır. Derecelendirme raporu internet sitemizde (www.yesilgyo.com) yayınlanmıştır.

Yönetim Kurulumuz 24.05.2013 tarihinde yapılan toplantısında;

Şirket esas sözleşmesinin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 17. maddesi uyarınca Yönetim Kurulumuza verilen yetkiye istinaden; yurtiçinde, vadesi 3 yılı aşmayacak şekilde, 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 diğer borçlanma araçlarının kuponlu ve/veya kuponsuz olarak ihraç edilmesi, söz konusu ihraçlar kapsamında Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ile aracılık sözleşmesi akdedilmesi, İstanbul Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu ve diğer tüm merciler nezdinde gerekli başvuruların yapılması, iş ve

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

işlemlerin ifası hususlarında Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Işık Gökkyaya'nın yetkili kılınmasına, karar vermiştir.

Seri: II, No: 22 "Borçlanma Araçlarının Kurul Kaydına Alınması ve Satışına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve yönetim kurulu kararımız uyarınca ihraç izinleri için Sermaye Piyasası Kurulu'na 24.05.2013 tarihi itibari ile evraklarımız gönderilmiştir.

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

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

IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

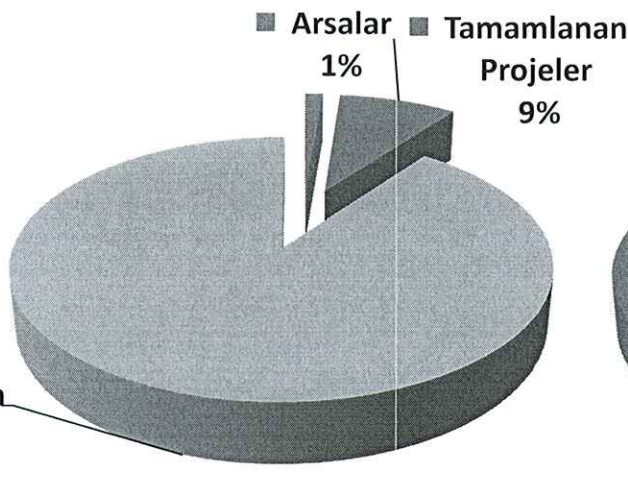
Şirket portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.06.2013 tarihi itibari ile portföy değeri 652.405.767 Milyon TL'dir. Yıllar itibari ile şirketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

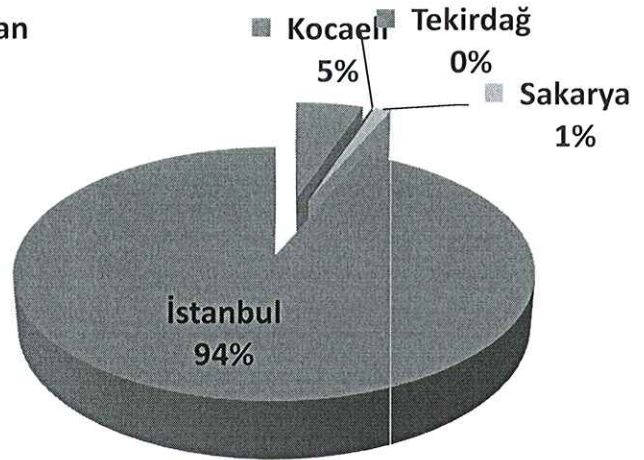
PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	30.06.2013	2012	2011	2010
Gayrimenkuller Toplamı	651.611.598	806.682.865	582.002.578	506.343.065
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	794.169	24.567.814	5.989.862	18.614.887
İştirakler	0	0	0	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	652.405.767	831.250.679	587.992.440	524.957.952

i. Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföyü Dağılımı



Portföyün Coğrafi Dağılımı



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

Portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri bazındaki dağılımına göre arsalar yüzde 1.33, tamamlanan projeler yüzde 8.47 ve devam eden projeler yüzde 90.20 paya sahiptir. Projelerin ağırlıklı olması portföyümüzün büyüme potansiyelinin yüksek olduğunu göstermektedir. Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ekspertiz Rapor Özetleri

30.06.2013 itibariyle Şirket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Arsalar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii'nde 201 Ada, 1 nolu, 8103 ve 8104 nolu 3 parselde konumlu toplam 8.166,05 m ² alanlı arsa	23.01.2013	1.030.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 119 ada, 1 no'lu parsel ve 120 ada 1, 7764 ile 7765 no'lu 4 parselde konumlu toplam 81.900,16 m ² alanlı arsa	23.01.2013	13.680.000
Tamamlanan Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nde 4.851,96 m ² alana sahip 12 adet işyeri	23.01.2013	6.650.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'tan kalan 3 adet hisseli daire	23.01.2013	315.000
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	23.01.2013	2.000.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet ticari ünite	23.01.2013	2.165.000
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 2.664 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da kalan 9 adet hisseli daire	23.01.2013	262.314
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.018 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da kalan 5 adet hisseli daire	23.01.2013	695.173
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da 41 adet ticari üniteden kalan 1 adet ticari ünite	23.01.2013	955.000
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da 226 adet ticari ünite	23.01.2013	80.870.000
Devam Eden Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m ² arsa alanlı 14 adet parselden oluşan 64.388m ² inşaat alanlı arsa üzerinde geliştirilen proje	23.01.2013	56.025.000
Innovia Projesi 3. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etap'ta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite	23.01.2013	366.800.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 4. Etap'ta 4.624 adet daire ve 25.217 m ² ticari alan	23.01.2013	577.850.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

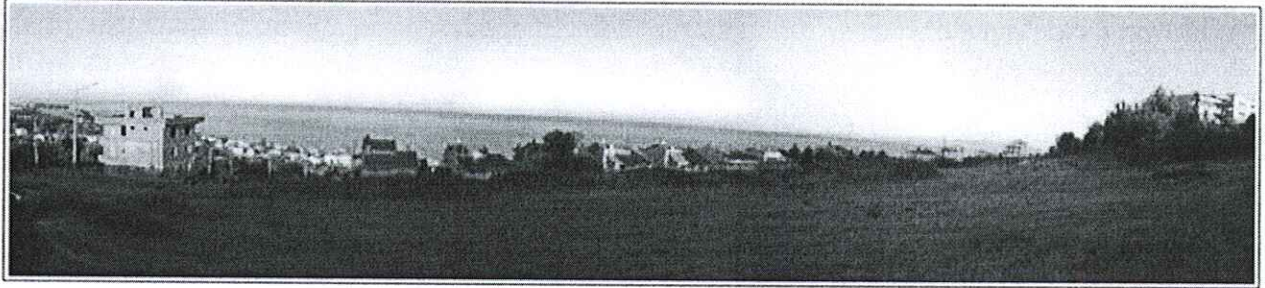
Tekirdağ Barbaros Arsası

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

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

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

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



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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

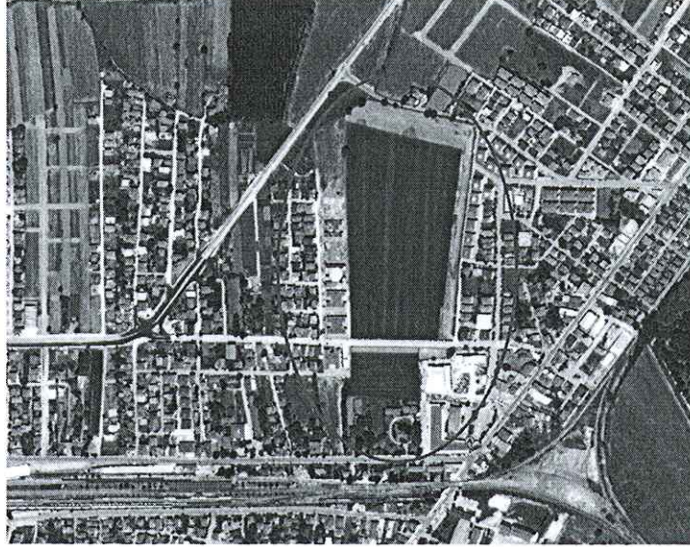
Sakarya Arifiye Arsası

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

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

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

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

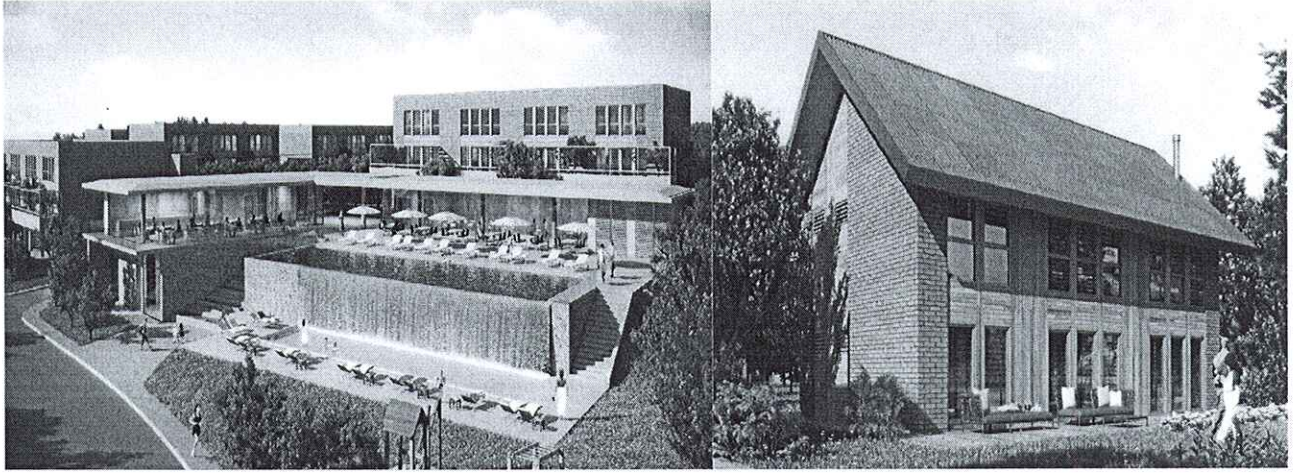


YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Körfez Projesi

Lokasyon	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü
Arsa Alanı	: 121.014 m ² (Yeşil GYO hissesi 90.954,50 m ²)
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 64.388 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2011

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



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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul Büyükçekmece'de Güzelşehir AVM

Lokasyon	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı	: 8.259,76 m ²
Kullanım Alanı	: 7.393 m ²
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 4.851,96 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2005

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

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



Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Alışveriş merkezindeki 12 adet işyeri portföye dahil edilmiştir. Binanın 25.02.2013 tarih ve 13-139 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (iskân ruhsatı) mevcuttur.

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

İstanbul Esenyurt'ta 4 Etaptan Oluşan Innovia Projesi

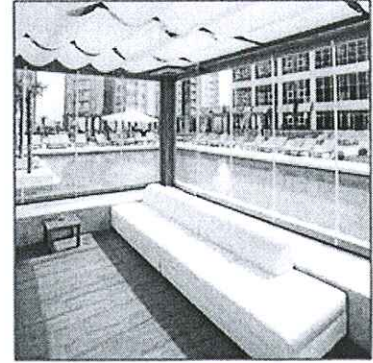
İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt'ta Innovia Projesi standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıklı yaşam gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Esenyurt Bölgesi en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri haline gelmiştir. Kentsel rantın hızlı bir şekilde arttığı, modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmekte olan bir bölgede yer almasının yanı sıra, konumu, ulaşım rahatlığı, tamamlanmış alt yapısı, sosyal ve sportif tesisleriyle alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilmesi ve bölgenin ticari potansiyeli projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir. Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir: E-5 (D100) Karayolu'na 500 mt., Avcılar'a 6,5 km., Büyükçekmece'ye 7 km., Atatürk Havalimanı'na 17 km.

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

Farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmekte olan proje tamamlandığında bünyesindeki konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 civarında olacaktır. Bloklar temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde dizayn edilmiş olup nitelikli mimari tasarıma sahiptir. Ayrıca, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerindedir.

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

	Proje Topamları	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	4.624	4.202



Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Faz'da yaşam başlamış olup 2. Faz'da, Aralık 2012 tarihinden itibaren yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın inşaatı %92,5 oranında bitmiş olup daire teslim işlemleri, 27 Ağustos 2013 tarihi itibari ile başlayacaktır.
- 4. Etap'ın hafriyat işleri tamamlanmış olup fore kazık ve iksa işleri devam etmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 1. Etap Daireler

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

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



Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. 30.06.2013 itibariyle portföyümüzde 1. Etap'tan 3 adet daire kalmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 1. Etap Kreş Binası

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

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



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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 1. Etap Ticari Üniteler

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

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

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

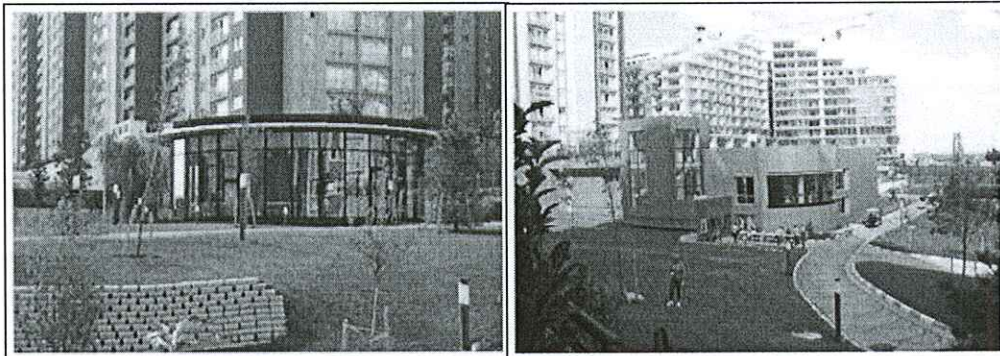
2 nolu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. 314 m² teras kullanımına sahiptir.



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

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

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



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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 2. Etap Daireler

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

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



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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

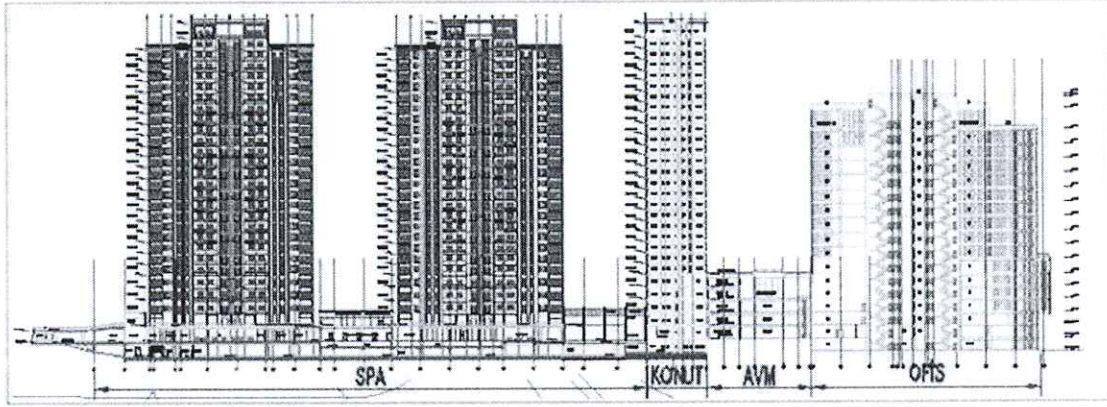
Innovia Projesi - 2. Etap Ticari Alanlar

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

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

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

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



AVM Bloğu, bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı olarak planlanmıştır. Mimari planlamasına göre bloğun; bodrum katında depolar, zemin katında mağazalar ile blok girişi ve normal katlarında mağazalar yer alacaktır.

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

Sosyal Tesis/SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen 2 bloğun 1. ve 2. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3.972,98 m² kullanım alanına sahip olacak olan tesis

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

bünyesinde, resepsiyon, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları, cafe, bay-bayan odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

Innovia Projesi - 3. Etap

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

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

Proje tamamlandığında bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunacaktır.

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

A çarşısı, H çarşısı ve K çarşısı olarak adlandırılan toplam 3 çarşıda 77 adet ticari alan bulunmaktadır. A ve H çarşısı yol kenarında olup, A çarşısı AVM tarzındadır. K çarşısı site içersinde havuz kenarında yer almaktadır. A çarşıda 72 adet, H çarşıda 2 adet ve K çarşıda ise 3 adet ticari alan bulunmaktadır. A çarşısı 6388 m², H çarşısı 1833 m², K çarşısı ise 477 m² alana sahiptir.

3. Etap'ın inşai faaliyetleri %92.5 mertebesinde tamamlanmış olup daire teslim işlemlerine 27 Ağustos 2013 tarihi itibari ile başlanacaktır.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 4. Etap

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

4.624 adet daire ile 25.217,20 m²'lik ticari alandan oluşması planlanan Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi yer alacaktır.

Ekspertiz tarihi itibarıyla Innovia 4. Etap'ın inşa edilmesinin planlandığı proje alanında 4. Etap'ın hafriyat işleri tamamlanmış olup fore kazık ve iksa işleri devam etmektedir. 19 adet konut bloğu ve 4 ayrı tipte daire seçeneği ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Projede, D blok altında AVM tarzında ticari üniteler (mağaza+ofis) ve E blok olarak adlandırılan cadde kenarında sıralı ticariler üniteler yer almaktadır.

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

	01.01-30.06.2013	01.01-31.12.2012
1. Etap Konut	28.889,90-TL	423.972,33-TL
1. Etap Kriş Binası	56.664,41-TL	106.894,20-TL
2. Etap Konut	4.576,26-TL	--
Alt Kiralama	93.600,00-TL	192.910,00-TL
1. Etap Ticari Üniteler	7.500,00-TL	52.423,72-TL
2. Etap Ticari Üniteler	76.542,38-TL	343.254,24-TL
Toplam	267.772,96-TL	1.119.454,49-TL

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2013 yılı Ocak-Haziran aylarını kapsayan dönemde elde edilen toplam kira geliri 267.772,96-TL+KDV'dir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

30.06.2013 itibarıyla şirketimizin portföyündeki 794.169-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadeli ve vadesiz döviz tevdiatından, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

iii. İştiraklere İlişkin Bilgiler

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır. Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş., Yeşil Holding A.Ş., Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş., Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş., Yeşil Kundura San. A.Ş. ve Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. bağlı

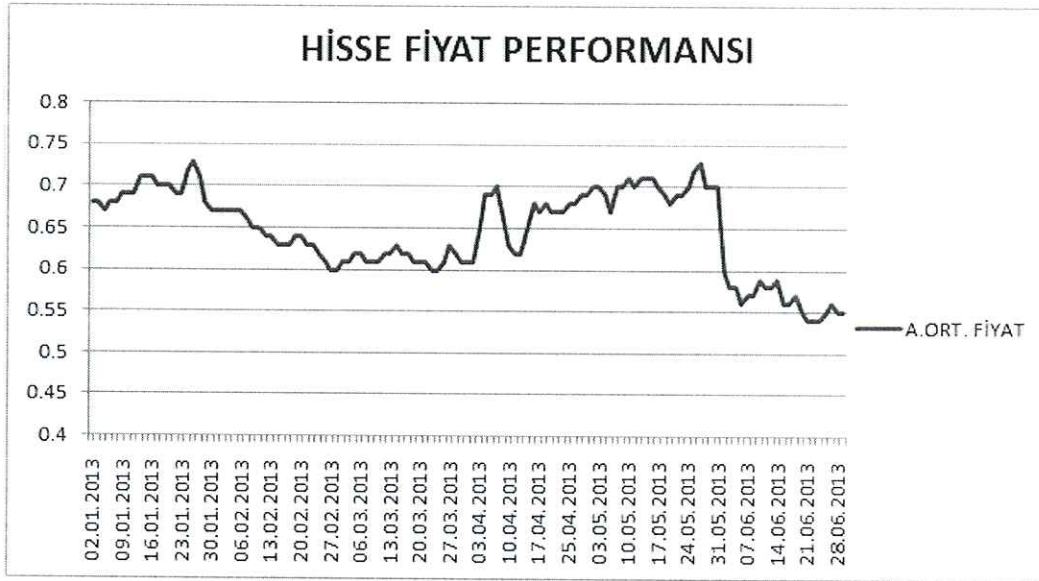
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ortaklıklardır. Şirketin, Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloğu K.5 Levent 34394 İstanbul adresinde şubesi bulunmaktadır.

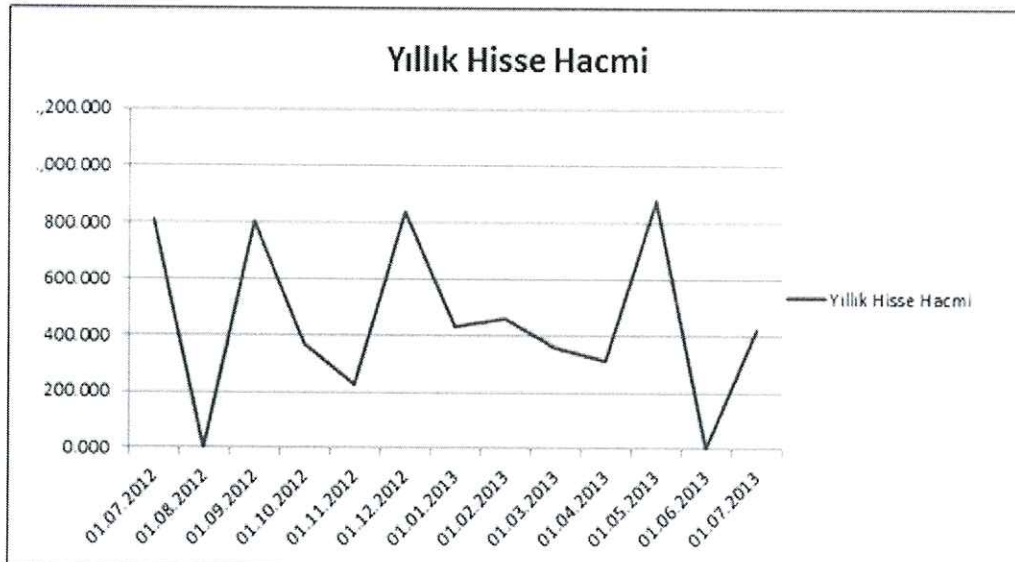
V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

2013 yılı ilk iki çeyrek dönemini kapsayan Ocak - Haziran ayları arasında YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Hisse fiyatları 0,52 – 0,75 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 30.06.2013 tarihli borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı 0,55 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



2012 yılsonu itibari ile Yeşil GYO'nun net aktif değeri 798.037.951TL'dir. 30.06.2013 tarihi itibari ile piyasa değeri ise 129.313.638 TL'dir. Haziran sonu itibari ile Yeşil GYO hisse senetleri defter değeri itibariyle yaklaşık %62 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 HAZİRAN 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş 30.06.2013	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2012
VARLIKLAR	30.06.2013	31.12.2012
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	799.332	24.567.814
Ticari Alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	52.940	1.753
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	141.055.465	138.716.938
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18.789.865	2.536.581
Stoklar	632.634.457	510.117.348
Peşin Ödenmiş Giderler	267.198.847	175.145.799
Diğer Dönen Varlıklar	27.374.403	48.784.240
Toplam Dönen Varlıklar	1.087.905.309	899.870.473
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	130.949.858	114.845.167
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	352.856	366.264
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.977.141	19.013.157
Maddi Duran Varlıklar	901.903	1.015.168
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	168.143	219.633
Peşin Ödenmiş Giderler	95.919.924	102.529.400
Toplam Duran Varlıklar	247.269.825	237.988.789
TOPLAM VARLIKLAR	1.335.175.134	1.137.859.262

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

30 HAZİRAN 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

KAYNAKLAR	30.06.2013	31.12.2012
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	141.539.694	135.410.532
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	19.709.564	8.171.945
Ticari Borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	177.258.575	88.496.673
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	14.263.211	8.427.771
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	509.937	422.066
Diğer Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.204.304	1.878.779
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	381.936	3.756.611
Ertelenmiş Gelirler	304.835.777	302.596.952
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	660.702.998	549.161.329
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Finansal Borçlar	70.331.086	71.339.913
- İlişkili taraflara ticari borçlar	12.020.992	
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.957.955	1.889.039
Ertelenmiş Gelirler	373.256.449	299.094.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	229.219	198.380
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	457.795.701	372.521.829
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Zararları	(18.942.178)	(33.972.927)
Net Dönem Karı	500.331	15.030.749
Toplam Özkaynaklar	216.676.435	216.176.104
TOPLAM KAYNAKLAR	1.335.175.134	1.137.859.262

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.-30.06.2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız	Bağımsız		
	İnceleme'den Geçmiş	İnceleme'den Geçmiş	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	5.273.058	4.025.882	5.133.544	2.309.546
Satışların Maliyeti (-)	(1.837.591)	(3.584.024)	(1.824.880)	(2.069.538)
Brüt Kar	3.435.467	441.858	3.308.664	240.008
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(7.210.001)	(3.010.287)	(3.387.026)	(951.055)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.154.997)	(6.043.025)	(4.010.456)	(3.593.085)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11.227.433	2.506.467	10.839.021	493.886
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(246.471)	(208.041)	(107.417)	(162.411)
FAALİYET KARI (ZARARI)	1.051.431	(6.313.028)	6.642.786	(3.972.657)
Finansman Gelirleri	809.189	870.841	649.100	275.767
Finansman Giderleri (-)	(1.360.289)	(1.391.491)	(257.068)	(708.081)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	500.331	(6.833.678)	7.034.818	(4.404.971)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	-	-	-	-
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	500.331	(6.833.678)	7.034.818	(4.404.971)
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	500.331	(6.833.678)	7.034.818	(4.404.971)

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 faydalanılabilecek fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır.

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devre mülk, arsa, iş merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri bulduran Şirket, portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

oluşturulmasında göz önünde tutulan başlıca kriterler, proje karlılığı, geri dönüş süresi ve proje riskidir.

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

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

Şirket, “*İş Portföy Yönetimi A.Ş.*” ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesi uyarınca 04.01.2013 tarihinde aylık 800-TL+BSMV bedelle “*Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi*” imzalanmıştır. Bu doğrultuda İş Portföy Yönetimi A.Ş. sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili diğer konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. Şirket yatırım kararı alırken İş Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmamak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri “*İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.*”den alınmaktadır. “*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.*” ile 05.03.2013 tarihinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. 2013 yılı için aracılık ücreti 2.500-Euro+BSMV olarak belirlenmiştir.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2011 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak “*Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton International)*” seçilmiş ve söz konusu firma ile 2013 yılı genel bağımsız denetimi için 30.000-TL+masraflar+KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca, 2013 yılı bağımsız denetimi ücreti 7.500-TL +masraflar+KDV olarak belirlenmiştir.

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

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

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

Turkrating İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ile 12 Nisan 2013 tarihinde 2012 yılı kredi derecelendirme notu kapsamında 15.000,00-USD+KDV bedel ile sözleşme imzalanmıştır.

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

IX. HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

30.06.2013 tarihi itibari ile 2013 yılının ilk yarısında (VII. Bölüm'de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan KDV hariç harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.000,00-TL	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	22.500,00-TL	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	5.040,00-TL	Portföy Danışmanlığı Hizmet Bedeli
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	6.161,66-TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu Aracılık Hizmeti Bedeli
Ares Gayrimenkul Yat. Dan. Ltd. Şti.	90.000,00-TL	Hukuki Danışmanlık Ücreti
Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	10.350,00-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

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

1 Ocak - 30 Haziran 2013 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 487.530-TL'dir. Ayrıca yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı 79.800-TL'dir. 30.06.2013 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanı ve genel müdürdür.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

X. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30.06.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	794.169	24.567.814
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.014.609.496	806.682.865
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	–	–
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	–	–
	Diğer Varlıklar		319.771.469	306.608.583
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.335.175.134	1.137.859.262
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	231.580.344	214.922.390
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	–	–
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	–	–
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	–	2.154.444
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	216.676.435	216.176.104
	Diğer Kaynaklar		886.918.355	704.606.324
D	Toplam Kaynaklar		1.335.175.134	1.137.859.262

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30.06.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	0	0
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	794.169	24.567.814
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	855.000	855.000
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0	0
J	Gayri nakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0	0

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.06.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)	Asgari/Azami Oran %
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	–	–	≤10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ⁽¹⁾	76%	71%	≥51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	0,1%	2%	≤49%
4	Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	–	–	≤49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	0,1%	0,1%	≤20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	–	–	≤10%
7	Borçlanma Sınırı	107%	100%	≤500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	0,1%	2%	≤10%

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

(*) SPK'nın Seri: II, No: 14.1 sayılı " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği "nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş 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 362.997.898 TL dahil edilerek hesap edilmiştir.

XI. ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

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

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

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

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 30.06.2013 tarihi itibarı ile personel sayısı 44'tür. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, Bütçe ve Planlama, Hukuk, Kurumsal İletişim, Proje Yönetimi, Yatırımcı İlişkileri, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile Satış Destek'tir. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası ve görevini infa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu 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 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.06.2013 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilk olarak Temmuz 2003 tarihinde yayınladığı ve son olarak 31 Aralık 2011 tarihinde revize ettiği "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin baz alındığı ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisansı ile derecelendirme yapan "SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.", 2007 yılından bu yana Şirketimizin derecelendirmesini yapmaktadır. 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ilk Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu'muz yedi senedir yükselmeye devam etmektedir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 2013 yılında revize edilen notu 9,02 olarak belirlenmiştir.

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

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

Bu not artışındaki temel faktörler şunlardır;

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

Revize edilen ana bölüm notları şöyledir:

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

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 30.06.2013 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 231.580.344-TL olup alınan kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.06.2013 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.

Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri

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