



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2014 – 31.03.2014**

İÇİNDEKİLER

I. Şirket Profili

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

II. 01.01.2014 – 31.03.2014 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
31.03.2014 Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylara İlişkin Bilgiler

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2014 - 31.03.2014 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 Yeşil Plaza No:15 Kat:18 Topkapı / 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 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.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

Ad Soyad / Unvan	31.03.2014 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	137.862.811	58,64%
Rudolph Younes	4.070.672	1,73%
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	27.748.809	11,80%
Yeşil Yatırım Holding	5.455.000,00	2,32%
Emel Yeşil Küçükçolak	782.000	0,33%
Yeşil Yapı End.A.Ş.	1.944.445	0,83%
Diğer	1.006.328	0,42%
Halka Açık Kısım	56.245.641	23,93%
Toplam	235.115.706	100,00

Yukarıdaki tablo, 31 Mart 2014 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ortaklık yapısını göstermektedir. Dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

23.06.2011 tarih, 370 sayılı BİST Genelgesinin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren BİST Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı 31.03.2014 tarihi itibari ile yüzde 24 olmuştur.

Sermaye Yapısı

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 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

31.03.2014 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	--
Neşecan 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
Neşecan Çekici	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Günay Yavaş	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Prof. Dr. Derin Orhon	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Bekir Yüksekdağ	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.

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

Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

Şirketin temettü avansı dağıtılması için, Yönetim Kurulu'na, ilgili yıla 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.

II. 01.01.2014 - 31.03.2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 48, 49, 50 ve Geçici Madde 1 maddeleri / fıkraları değiştirilmiş/yürürlükten kaldırılmış, 11/A VE 44/A maddeleri eklenmiş, Tebliğ Eki değiştirilmiştir.

Ekonomik Gelişmeler

ABD ekonomisi 2013 yılının son çeyreğinde %3,2 büyüme kaydetmiştir. FED Mart ayında tahvil alım miktarını 55 milyar dolara indirmiştir. Euro Alanı ekonomisi 2013 yılının son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,3 oranında büyümüştür.

Japonya, özel sektörün gelişimini destekleyen mali ve parasal destekler yardımıyla deflasyonla mücadele ederken bir yandan da borçlanmasını dengelemek amacıyla vergi artışlarına gitmektedir. Çin ekonomisinde ise yavaşlama eğilimi artmaktadır ve yılın ilk iki ayında son altı ayın en düşük sanayi üretimi artışı, son üç yılın ise en düşük yıllık perakende satışı gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisi 2013 yılında %4 oranında büyümüştür. Yılın son çeyreğinde iç tüketim yeniden hız kazanmış ve özel sektörün yatırım harcamalarındaki artış trendi sürmeye devam etmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Para Politikası Kurulu 28 Ocak'taki olağanüstü toplantısında faiz oranlarını hızlı bir şekilde artırmıştır. 18 Şubat ve 18 Mart'taki toplantılarında faiz oranlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş ve bir hafta vadeli repo faizi oranı %10, gecelik borçlanma faizi %8, borç verme faizi %12 ise seviyesinde bırakılmıştır.

İşsizlik oranı 2013 yılının son ayında bir önceki yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılının ilk ayı itibariyle ihracat hacminde artış, ithalat hacminde ise gerileme meydana gelmiştir. Şubat ayında ihracat bir önceki yılın aynı ayına göre %6,2 artarak 13,2 milyar dolar, ithalat ise %5,9 gerileyerek 18,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralarak 4,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜFE'deki yıllık artış Mart ayında %8,39 olarak gerçekleşirken, yurtiçi ÜFE'deki yıllık artış ise %12,31 olarak gerçekleşmiştir.

€/ \$ paritesi Mart sonu itibariyle 1,3790 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2014 yılı birinci çeyrek döneminde %6,2 oranında büyüme göstermiştir, böylece yıllık büyüme oranı %7,1 olarak gerçekleşmiştir.

i. Konut Sektörü

Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2013 yılında, bir önceki yıla göre %8,6 artarak 810.817 olarak gerçekleşmiştir.

Konut kredi hacmi Şubat ayı itibariyle 111,5 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

2014 yılı ilk çeyreğinde aylık konut kredisi faiz oranları %1,15'e kadar yükselmiştir.

Konut satışları, 2014 yılının ilk çeyreğinde 257.853 olarak gerçekleşmiştir. Böylece konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,9 azalma meydana gelmiştir.

2014 yılının ilk çeyreğinde mevcut konut fiyatları %3,7, yeni konut fiyatları ise %0,41 oranında artmıştır.

ii. Ofis Piyasası

2013 yılında alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yıla göre %8,4 oranında artarak 6.764.406 m² olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılı birinci çeyrek dönemde İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı %15,2 seviyesine gerilerken, B sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı %6,9 oranında gerçekleşmiştir. MİA'da ofis binaları kiralari A sınıfı ofis binalarında 31 ABD doları/m², B sınıfı ofis binalarında ise 16,2 ABD doları/m² olarak gerçekleşmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

iii. Alışveriş Merkezi

AVM toplam ciro endeksi 2014 yılı Şubat ayında, geçen yılın aynı ayına göre %6,1 oranında artmıştır. Kiralanabilir alan başına (m²) düşen ciro ise Şubat ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %5 artış göstermiştir.

iv. Sanayi ve Lojistik Alanlar

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2013 yılında bir önceki yıla göre %18,2 artarak 8.094.974 m² olarak gerçekleşmiştir.

v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2013 yılı dördüncü çeyrek dönem itibariyle BİST'te işlem gören 30 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 18.632.451.824 TL ve aktif değerleri toplamı 37.572.731.848 TL olarak gerçekleşmiştir.

III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

31.01.2014 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,

-2014 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına oybirliği ile 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, 13/02/2014 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.

Şirketimizin 19.03.2014 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; Bahreyn kökenli Bank Alkhair aracılığı ile Şirketimiz nezdindeki alacak portföyünün 150.000.000.-USD (Yüzellimilyon Amerikan Doları) tavanına kadar murabaha sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuz'un 26.03.2014 tarihli toplantısında; Şirketimizin 2014 yılı ile ilgili olarak Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri uyarınca yapılacak bağımsız denetim işlemlerinin Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ile yapılmasına ve konunun 2014 yılı içerisinde yapılacak olan 2013

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yılı dönem sonuçlarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısında, Genel Kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulumuzun 28 Mart 2014 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 25 Nisan 2014 Cuma günü saat 14:00'te Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Yeşil Plaza, Kat: 18, Cevizlibağ, 34020, Zeytinburnu/İstanbul adresinde yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

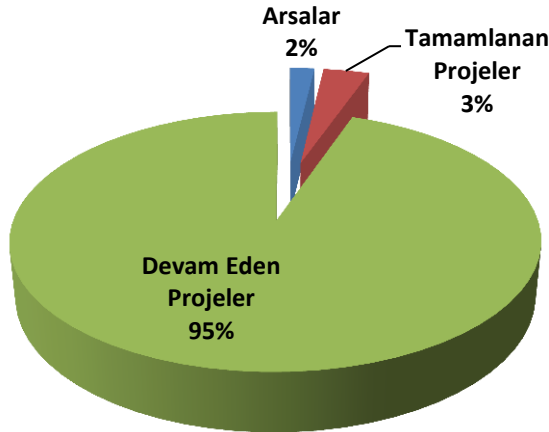
Şirket portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.03.2014 tarihi itibari ile portföy değeri 565.343.859 TL'dir. Yıllar itibari ile şirketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

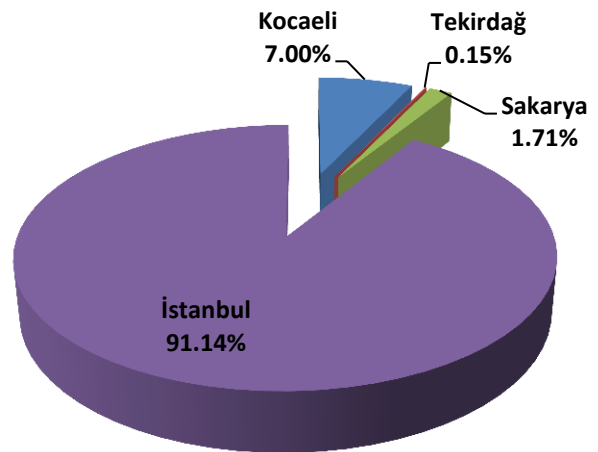
PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	31.03.2014	2013	2012	2011
Gayrimenkuller Toplamı	564.918.988	630.275.177	806.682.865	582.002.578
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	424.871	541.731	24.567.814	5.989.862
İştirakler	0	0	0	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	565.343.859	630.816.908	831.250.679	587.992.440

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföydeki gayrimenkullerin ekspertiz değerleri bazındaki dağılımına göre arsalar yüzde 2, tamamlanan projeler yüzde 3 ve devam eden projeler yüzde 95 paya sahiptir. Projelerin ağırlıklı olması portföyümüzün büyüme potansiyelinin yüksek olduğunu göstermektedir. Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmaktadır.

Ekspertiz Rapor Özetleri

31.03.2014 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 8103 ve 8104 No'lu parseller ile 201 ada 1 No'lu parselde konumlu toplam 8.166 m ² alanlı arsa	25.12.2013	1.225.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 256 ada 2,3 ve 4 parseller, 257 ada 1 parsel, 258 ada 1 parsel, 262 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parselde konumlu 59.900,02 m ² alanlı arsa	23.12.2013	13.695.000
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 3.731,63 m ² alana sahip 12 adet işyeri	27.12.2013	6.810.000
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	30.12.2013	386.820
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	25.12.2013	2.575.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet ticari ünite	30.12.2013	2.230.000
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	24.12.2013	277.326
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da inşaatı tamamlanmış olan 43 adetten kalan 7 adet ticari ünite	25.12.2013	3.450.000
Innovia Projesi 3. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3. Etap'ta 3.293 adet daireden kalan 104 adet tam, 16 adet hisseli daire	28.12.2013	12.130.000
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 20 adet parselden oluşan 65.534,51 m ² inşaat alanlı arsa üzerinde geliştirilen proje	31.12.2013	56.025.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde 652.810 m ² inşaat alanı ve 479.326,20 m ² satılabilir alanı olan Innovia Projesi 4. Etap	27.12.2013	701.650.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 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 yakınlaşması 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 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 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.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sakarya Arifiye Arsası

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi
Arsa Alanı : 60.200,22 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.

256 ada 2,3 ve 4 parseller, 257 ada 1 parsel, 258 ada 1 parsel, 262 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parselde konumlu 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.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Körfez Projesi

Lokasyon	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü
Arsa Alanı	: 121.014 m ² (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m ²)
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 65.534,51 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 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. Projenin 2015 yılı sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje tamamlandığında bünyesinde aşağıda sayılan özelliklere sahip sosyal donatılar yer alacaktır:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İstanbul Büyükçekmece'de Güzelşehir AVM

Lokasyon : İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı : 8.259,76 m²
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. 12 adet işyerinin kullanım alanı 3.731,63 m²'dir. Binanın 30.10.2009 tarih ve 2009/163 no ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin belgesi (iskân ruhsatı) mevcuttur.

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

İstanbul Esenyurt'ta 4 Eaptan Oluşan Innovia Projesi

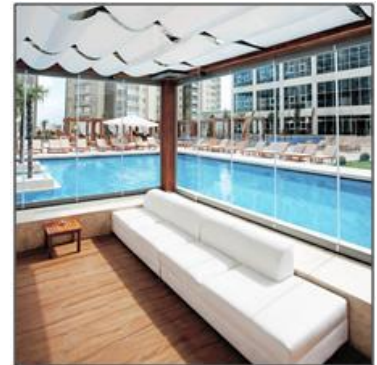
İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt'ta Innovia Projesi standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Esenyurt Bölgesi en önemli toplu konut yerleşim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

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

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

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

	Proje Toplamları	Yeşil GYO'ya Ait Daireler
1. Etap Daireler	1.073	890
2. Etap 1. Faz Daireler	2.664	2.202
2. Etap 2. Faz Daireler	1.018	830
3. Etap Daireler	3.293	2.845
4. Etap Daireler	4.624	4.164



Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap'ın 1. Faz'da yaşam başlamış olup 2. Faz'da, Aralık 2012 döneminden itibaren daire teslim işlemleri ile beraber yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve 2013 yılsonu itibariyle sitede yaşam başlamıştır.
- 4. Etap'ın tasarım çalışmaları tamamlanıp, hafriyat, fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba işleri devam etmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 1. Etap Daireler

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 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. etabının bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. 31.03.2014 itibariyle portföyümüzde 1. Etap'tan 3 adet daire kalmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 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.
01.01.2014 – 31.03.2014 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. Ayrıca teras kullanımına sahiptir. Site sakinleri özel gün ve gecelerinde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır.

2 nolu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Aynı etapta yer alan 1 No'lu bloğun yanında konumlu 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. Ayrıca 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 cafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. Yapı, aynı etapta yer alan 5 No'lu bloğun önünde konumludur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 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 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 1.018 adet daire Aralık 2013 itibari ile teslim edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 2. Etap Ticari Alanlar

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

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

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

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



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

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmıştır. Mimari plana göre toplam 26.182,34 m² kullanım alanlı 183 adet ofis/işyeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ve blok girişi, 1-13. katlarında ofis ve 14.katta lounge/çatı restoran yer alacaktır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 3. Etap

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 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.

Önemli ölçüde yeşil alana sahip proje bünyesinde, açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, Önemli ölçüde yeşil alana sahip proje bünyesinde, açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, çocuk oyun alanı, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis, parti evi, kulüp evi ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

Etap bünyesinde 10 adet konut bloğunda 15 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 içerisinde havuz kenarında yer almaktadır. A çarşısında 72 adet, H çarşısında 2 adet ve K çarşısında 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 tamamlanmıştır. 27.08.2013 tarihinde teslimatlar başlamış olup 31.12.2013 sonu itibariyle teslimatlar tamamlanmış ve yaşam başlamıştır.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 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.

19 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 oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Projede, D blok altında AVİM tarzında ticari üniteler (mağaza+ofis) ve E blok olarak adlandırılan cadde kenarında sıralı ticariler üniteler yer almaktadır.

4.Etap'ın tasarım çalışmaları tamamlanıp, hafriyat, fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam etmektedir.

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

	01.01-31.03.2014	01.01-31.12.2012
1. Etap Konut	3.050,84-TL	423.972,33-TL
1. Etap Kreş Binası	30.600,00-TL	106.894,20-TL
Alt Kiralama	8.426,00-TL	192.910,00-TL
1. Etap Ticari Üniteler	48.750,00-TL	52.423,72-TL
2. Etap Ticari Üniteler	27.000,00-TL	343.254,24-TL
Toplam	117.826,84-TL	1.119.454,49-TL

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2014 yılı Ocak-Mart aylarını kapsayan dönemde elde edilen toplam kira geliri 117.826,84-TL+KDV'dir.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları

31.03.2014 itibariyle şirketimizin portföyündeki 424.871-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadeli ve vadesiz döviz tevdiatından, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

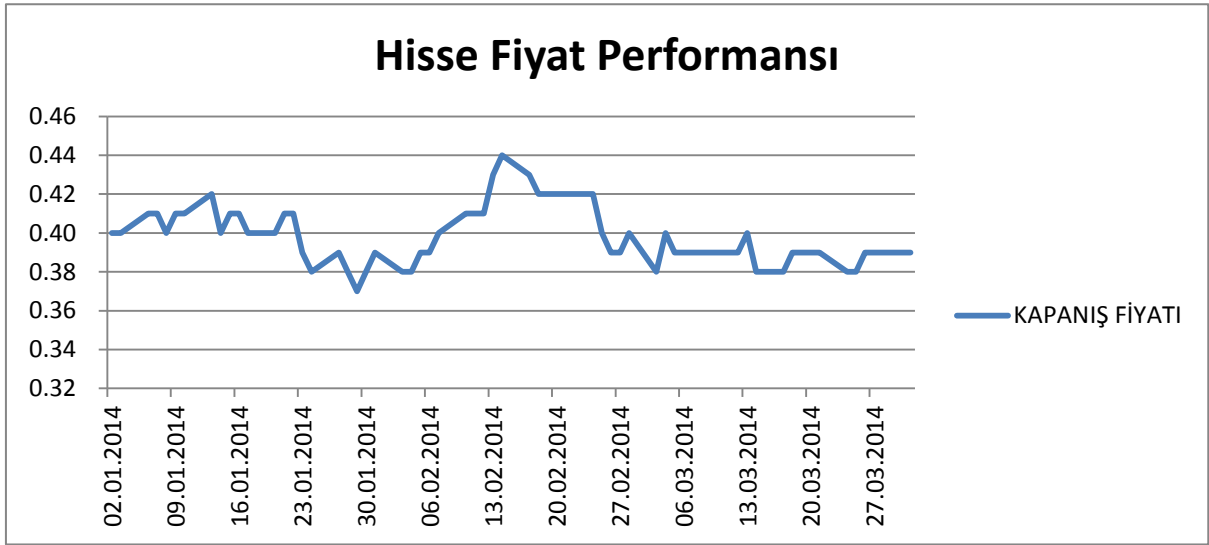
iii. İştiraklere İlişkin Bilgiler

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır. Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş., Yeşil Yatırım Holding A.Ş. ve Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. bağlı ortaklıklardır.

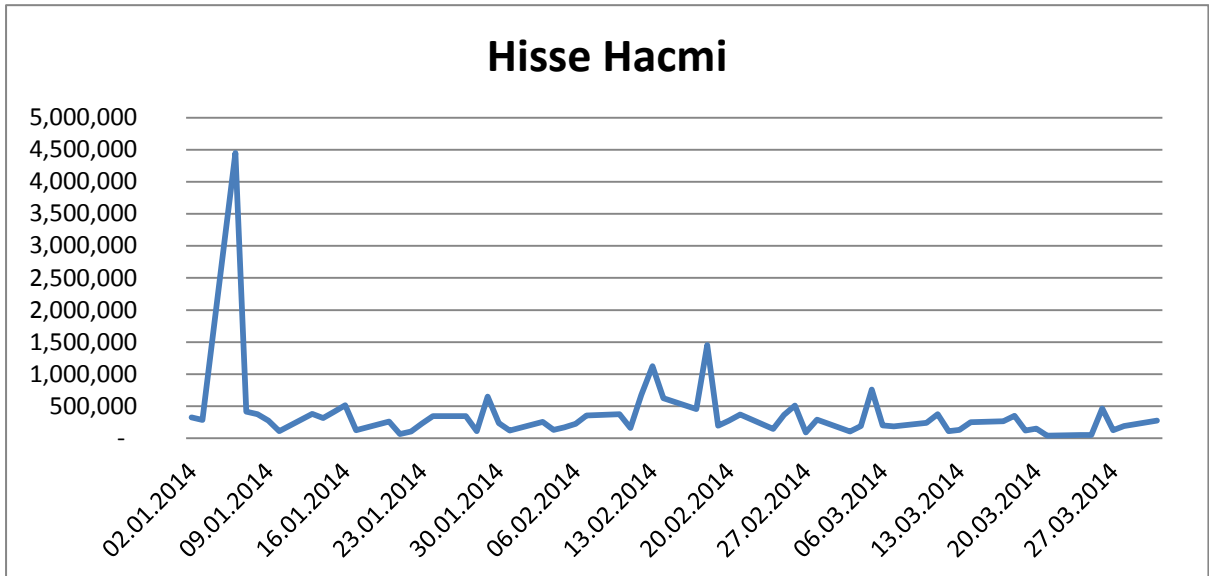
V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

2014 yılının ilk çeyreğinde YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Hisse fiyatları 0,36 - 0,47 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 31.03.2014 tarihli borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı 0,39 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



2014 yılı birinci çeyrek dönem itibari ile YGYO'nun aktif toplamı 1.038.725.731 TL, piyasa değeri ise 91.695.125 TL'dir. Mart sonu itibari ile YGYO hisse senetleri defter değeri itibariyle yaklaşık %64 oranında iskontolu işlem görmektedir.



VI. MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ

Şirketin mali tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmıştır. Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL)	İnceleme'den Geçmemiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
	31.03.2014	31.12.2013
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	424.871	541.731
Ticari Alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	42.243.548	52.035.280
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	125.007.090	117.292.106
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	37.456.115	35.802.434
Stoklar	336.406.317	304.180.500
Peşin Ödenmiş Giderler	201.685.004	200.576.653
Diğer Dönen Varlıklar	235.952	14.629.486
Toplam Dönen Varlıklar	743.458.897	725.058.190
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	135.012.511	154.247.226
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	129.796.605	--
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.665.639	2.665.639
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.923.794	18.941.126
Maddi Duran Varlıklar	769.506	830.403
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	188.766	182.493
Peşin Ödenmiş Giderler	--	98.654.924
Diğer Duran Varlıklar	7.910.013	7.943.827
Toplam Duran Varlıklar	295.266.834	283.465.638
TOPLAM VARLIKLAR	1.038.725.731	1.008.523.828

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL)	İnceleme'den Geçmemiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
KAYNAKLAR	31.03.2014	31.12.2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6.443.074	138.848.573
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	173.123.424	33.244.992
Ticari Borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9.116.116	16.319.801
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.018.653	12.380.502
Kısa Vadeli Karşılıklar	19.951.657	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.010.955	1.106.972
Diğer Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.110.987	2.372.960
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	5.407.435	17.841.273
Ertelenmiş Gelirler	15.475.733	15.713.796
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	243.658.034	237.828.869
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Finansal Borçlar	63.889.427	71.184.528
Ticari Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.922.473	1.853.106
Ertelenmiş Gelirler	472.972.941	442.197.229
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	145.406	281.997
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	538.930.247	515.516.860
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Zararları	20.059.818	(18.942.178)
Net Dönem Karı	959.350	39.001.995
Toplam Özkaynaklar	256.137.450	255.178.099
TOPLAM KAYNAKLAR	1.038.725.731	1.008.523.828

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.-31.12.2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş	Bağımsız İnceleme'den Geçmemiş
	01.01.- 31.03.2014	01.01.- 31.03.13
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hasılat	1.258.206	139.514
Satışların Maliyeti (-)	(235.400)	(12.711)
Brüt Kar	1.022.806	126.803
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.339.649)	(3.822.975)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.640.701)	(2.144.541)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.511.167	326.751
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(958.735)	(1.163.430)
FAALİYET KARI (ZARARI)	1.594.888	(6.667.392)
Finansal Gelirleri	74.878	221.750
Finansal Giderleri (-)	(710.416)	(78.845)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	959.350	(6.534.487)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI (ZARARI)	959.350	(6.534.487)
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	959.350	(6.534.487)

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 02.01.2014 tarihinde aylık 850-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.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2014 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak “*Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. Hiz. A.Ş.*” seçilmiş ve söz konusu firma ile 2014 yılı genel bağımsız denetimi için 26.000-TL+masraflar+KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında “*NSR Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. A.Ş.*” ile 31.01.2014 tarihinde aylık 2.500-TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Saha Kurumsal Yönetim A.Ş. ile 13.02.2014 tarihinde 21.000-TL+KDV bedelle 2013 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında; Biçer Hukuk Bürosu ile 01.01.2014 tarihinde aylık 3.000-TL+KDV bedelle ve Avukat Ünsi Fırat Arkun ile 02.12.2013 tarihinde aylık 2.000-TL+KDV bedelle Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmıştır.

JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ile 10.05.2013 tarihinde 2012 ve 2013 yılları kredi derecelendirme notu kapsamında yıllık 22.500-USD+KDV bedeli ile sözleşme imzalanmıştır.

20.11.2013 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda Burgan Finansal Kiralama A.Ş. ile Şirketimiz arasında finansal kiralama sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiştir. Bu karara istinaden, 20.11.2013 tarihinde Burgan Finansal Kiralama A.Ş. ile Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX. HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

31.03.2014 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
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	21.000,00-TL	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	2.550,00-TL	Portföy Danışmanlığı Hizmet Bedeli
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	7.652,75-TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu Aracılık Hizmeti Bedeli
Işık Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.	703.121,72-TL	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Biçer Hukuk Bürosu	11.250,00-TL	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ünsi Fırat Arkun	7.500,00-TL	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

1 Ocak – 31 Mart 2014 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 217.858 TL'dir. 35.700 TL ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.03.2014 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.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

X. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	424.871	541.731
B Gayrimenkulere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	564.918.988	630.275.177
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		473.381.872	377.706.920
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.038.725.731	1.008.523.828
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	243.455.925	243.278.093
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)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	256.137.450	255.178.099
Diğer Kaynaklar		539.132.356	510.067.636
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.038.725.731	1.008.523.828

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	424.871	541.731
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, 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	855.000
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2014 (TL)	31.12.2013 (TL)	Asgari/Azami oran %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		--	≤10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ^(*)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	%54	%62	≥51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,0	%0,1	≤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 Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,0	%0,1	≤20%
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28		--	≤10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%0,95	%95	≤500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,0	%0,1	≤10%

^(*)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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

“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 201.674.864 TL (31.12.2013: 299.209.724 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. Şirket Yönetim Kurulumuzun 28 Mart 2014 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nın 25 Nisan 2014 Cuma günü saat 14:00'te Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Yeşil Plaza, Kat: 18, Cevizlibağ, 34020, Zeytinburnu/İstanbul adresinde yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2014 yılı birinci çeyrek dönemde yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.03.2014 tarihi itibarı ile personel sayısı 45'tir. 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-ihitiyaç 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)", 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.
01.01.2014 – 31.03.2014 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. 31.03.2014 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 243.455.925-TL olup alınan kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.03.2014 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.

31.03.2013 Tarihinden Sonra Meydana Gelen Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Bilgiler

- Şirketimizin 18.04.2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında, 26.03.2013 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'na seçilen Hasan Fehim Üçışık'ın, 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'nda 6514 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucunda üniversite öğretim üyelerinin üniversite dışında özel kuruluşlarda herhangi bir görev almamalarının öngörülmüş olması sebebiyle, sunduğu istifasının kabul edilmesi ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Mesut Huriel'in ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.
- Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 17.04.2014-17.04.2015 tarihleri arası için geçerli olmak üzere Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 9,04'a yükselmiştir. Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. derecelendirme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Ocak 2014 tarihinde yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alan metodolojisini kullanmıştır. Şirketimiz'in kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, Şirketimiz'in kurumsal yönetim derecelendirme notu aşağıdaki şekilde güncellenmiştir:

ANA BAŞLIK NOTLARI

Pay Sahipleri	90,46
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	93,47
Menfaat Sahipleri	92,05
Yönetim Kurulu	87,45
Toplam	90,40