



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU  
01.01.2014 – 30.09.2014**

## **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 – 30.09.2014 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

*Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2014 - 30.09.2014 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 No:15 Yeşil Plaza Kat:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul
Telefon No	+90 (212) 709 37 45 = +90 (212) 70 YESİL
Faks No	+90 (212) 353 09 09
İnternet Adresi	www.yesilgyo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@yesilgyo.com

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

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

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

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

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

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Ortaklık Yapısı**

Ad Soyad / Unvan	30.09.2014 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	2,32%
Yeşil Yapı End.A.Ş.	1.944.445	0,83%
Diğer	979.309	0,41%
Halka Açık Kısım	57.054.660	24,27%
<b>Toplam</b>	<b>235.115.706</b>	<b>100,00</b>

Yukarıdaki tablo, 30 Eylül 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 30.09.2014 tarihi itibari ile yüzde 24,27 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.

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.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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**

30.09.2014 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. Şirketimizin Yönetim ve Denetim Kurulları ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi tabloda belirtilmiştir.

<b>Ad Soyad</b>	<b>Görev</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür	--
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	--
Menderes Kültürel	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Fermani Özgür Altun	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

### **Yönetim Kurulu Komiteleri**

<b>Ad Soyad</b>	<b>Yer Aldığı Komiteler</b>	<b>Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>
Fermani Özgür Altun	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.
Günay Yavaş	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	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.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

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

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Esas Sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir.

**II. 01.01.2014 - 30.09.2014 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 2014 yılı ilk çeyrek döneminde %2,9 daralırken ikinci çeyrek döneminde %4,6 büyümüştür. Euro Alanı ekonomisi yılın ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,2 büyürken ikinci çeyrek dönemde sabit kalmıştır. Japonya ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde bir önceki çeyrek döneme göre %1,5 büyürken, ikinci çeyrek dönemde %6,8 oranında daralmıştır.

Türkiye ekonomisi ise 2014 yılının ilk çeyreğinde %4,7 oranında, ikinci çeyreğinde ise %2,1 büyümüştür. Yılın ilk çeyreğinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen sanayi üretimi Nisan ayında da güçlü seyrini sürdürmüştü ve sanayi üretimi endeksi yıllık bazda %4,6, Temmuz ayında ise %3,6 oranında artış kaydetmiştir.

TCMB, 24 Haziran tarihinde gerçekleştirdiği toplantısında politika faizi olan 1 hafta vadeli repo faizi oranını %8,75 düzeyine çekerken, gecelik borçlanma ve borç verme faizini sırasıyla %8 ve %12 seviyelerinde bırakmıştır. 17 Temmuz'daki toplantısında ise politika faizi olan 1 hafta vadeli repo faizi oranını %8,25 düzeyine, gecelik borçlanma faizini ise %7,5'e indirmiştir. 27 Ağustos'taki toplantısında ise borç verme faizini %11,25'e indirmiştir.

2014 yılının ilk yedi ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre cari açık %38,3 oranında daralmış ve Temmuz ayında 2,6 milyar USD olarak gerçekleşmiştir. Dış ticaret açığı ise Ağustos ayı itibarıyla 8 milyar USD olarak gerçekleşmiştir. TÜFE'deki yıllık artış Eylül ayında %8,86, Yurt İçi ÜFE'deki yıllık artış ise %9,84 olarak gerçekleşmiştir. 30 Eylül itibarıyla USD/TL kuru 2,2775, EUR/TL kuru ise 2,8776 olarak gerçekleşmiştir.

### ***Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler***

İnşaat sektörü 2014 yılı ilk ilk çeyrek döneminde yüzde 5,1, ikinci çeyrek döneminde ise yüzde 2,6 oranında büyümüştür.

#### ***i. Konut Sektörü***

Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2014 yılının ilk iki çeyrek döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 21,4 artarak 523.032 olarak gerçekleşmiştir.

Konut kredi hacmi Temmuz ayı itibariyle 115,9 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Konut satışları 2014 yılının ilk sekiz ayında 715.501 olarak gerçekleşmiştir. Böylece konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,9 azalma meydana gelmiştir.

2014 yılı Temmuz ayı itibariyle bir önceki yılın aynı ayına göre yeni konut fiyatları %13,79, mevcut konut fiyatları ise %14,63 oranında artmıştır.

#### ***ii. Ofis Piyasası***

2014 yılının ilk altı ayında alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,9 artarak 4.762.609 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

2014 yılı ikinci çeyrek dönemde İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı %22,8 seviyesine yükselirken, B sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı %8,5 oranında gerçekleşmiştir. MİA'da ofis binaları kiralari A sınıfı ofis binalarında 32 ABD doları/m<sup>2</sup>, B sınıfı ofis binalarında ise 17 ABD doları/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

#### ***iii. Alışveriş Merkezi***

AVM toplam ciro endeksi 2014 yılı ilk sekiz ayında, geçen yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artmıştır. Ziyaretçi sayısı endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %2,6 artmıştır.

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

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2014 yılı altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,9 artarak 4.848.859 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

#### ***v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü***

2014 yılı ikinci çeyrek dönem itibariyle BİST'te işlem gören 31 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 20.671.981.080 TL ve aktif değerleri toplamı 40.797.481.147 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 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.

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.



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

25.04.2014 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantısı sonucu;

- 2013 faaliyet raporunun toplantıdan 21 gün önce şirket merkezinde ortaklarımızın incelemesine hazır bulundurulmuş, internet sitesinde yayınlanmış olması nedeniyle zaman kazanılması açısından Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması ve müzakerelere geçilmesi oya sunulmuştur. Kanunen okunması gereken kısımlarının okunması oya sunuldu ve oybirliği ile kabul edilmiştir. Yapılan müzakereler sonucunda 2013 Faaliyet Raporu ve Yönetim Kurulu Raporu oybirliği ile kabul edilmiştir.

- 2013 yılı hesap dönemine ait Denetçi Raporları okunmuş ve müzakere edilmiştir.

- 2013 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tablolar okunmuş ve müzakere edilmiştir. Yapılan oylama sonucunda oybirliği ile kabul edilmiştir. TTK 363 çerçevesinde yıl içerisinde Şirketimizin yönetim kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliğin onaylanması görüşülmüştür. Sn. Hasan Fehim Üçışık'ın istifası nedeniyle Mesut Huriel'in Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca 15.04.2014 tarihinde atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi oybirliği ile kabul edilmiştir.

- Yönetim kurulu ayrı ayrı oybirliği ile ibra edilmiştir. Yönetim Kurulu kendi paylarından doğan oy haklarını ibralarında kullanmamışlardır.

- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket'in Kar Dağıtım Politikası hakkında bilgi verilmiştir.

- 2013 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 39.001.995 TL kar ile ilgili olarak yönetim kurulu teklifi okundu, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 18.942.178,16 TL geçmiş yıl zararlarının mahsup edilmesi ve 1,002.990,84 TL kanuni yedek akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan 19.056.826,00 TL net dağıtılabılır kar tutarının şirketimizin yatırım harcamaları ve diğer fon ihtiyaçları dikkate alınarak dağıtılmamasına ve olağanüstü yedeklere eklenmesine yapılan oylama sonucunda oybirliği ile karar verilmiştir.

- Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.800,00 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Işık Gökçaya, Huzur Hakkından feragat ettiğini ve bu feragatin tutanağa geçirilmesini talep etmiştir.

- Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü ile Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile bağımsız dış denetim için seçilen Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetim hakkında yönetmelik uyarınca bağımsız denetim kuruluşu olarak Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

- Şirket tarafından 3.kişiler lehine verilmiş ticari olmayan teminat, rehin veya ipotek bulunmadığı ve elde edilen gelir veya menfaatler olmadığı hakkında genel kurula bilgi verilmiştir.

-2013 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında genel kurula bilgi verilmiştir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

- Şirketin 2013 yılı içerisinde yapılan toplam 25.000 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunularak Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2014 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 200.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edilmiştir.

- Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

- Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında yapılan bilgilendirme doğrultusunda gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunularak uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

08.05.2014 tarihinde JCR Eurasia Rating Şirketimizin uzun vadeli ulusal kredi notunu A - (Trk) / Pozitif olarak güncellemiş ve kısa vadeli ulusal kredi notunu ise A-1 (Trk) / Stabil olarak teyit etmiştir. Söz konusu Kredi Derecelendirme Raporu Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Şirketimizin 25 Nisan 2014 tarihinde yapılan 2013 Faaliyet Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 14.05.2014 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimizin 30.05.2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında; 26.03.2013 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Neşe Can Çekici'nin iş yoğunluğu nedeniyle sunduğu istifasının kabulü ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Feri Özgür Altun'un ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine, ayrıca kurumsal yönetim komitesi başkanı ile denetimden sorumlu komite üyesi olarak şirket komitelerinde görev almasına karar verilmiştir.

14.08.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, Mesut Huriel'in Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifasının kabulü ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Menderes Kültürel'in ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuz 19.08.2014 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket esas sözleşmemizin "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, 100.000.000TL (Yüzmilyon Türk Lirası) tutara kadar, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracı planlanan tahvil, finansman bonusu ve/veya diğer borçlanma araçlarının kuponlu ve/veya kuponsuz olarak ihraç edilmesi, faiz oranları, ihraç tarihleri ile tutar, dağıtım esasları ve tahsilatları ile benzeri tüm şart ve hükümlerin belirlenmesi, ihraç belgesinin onaylanması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ile İstanbul Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu ve diğer tüm merciler nezdinde gerekli başvuru ve bildirimlerin yapılması, sair beyan ve taahhütler ile sözleşmelerin imzalanması, iş ve işlemlerin ifası hususlarında Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Işık Gökkaya'nın yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Şirketimiz'in 12.09.2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (III-48.1) uyumunun sağlanması amacıyla 3, 6, 7.5 ve 18'inci maddelerinin ekte gösterildiği şekilde değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuz'un borçlanma aracı ihracına ilişkin 19.08.2014 tarihli kararına istinaden, 100.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında, Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde, borçlanma aracı ihraç edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuru yapılmıştır.

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

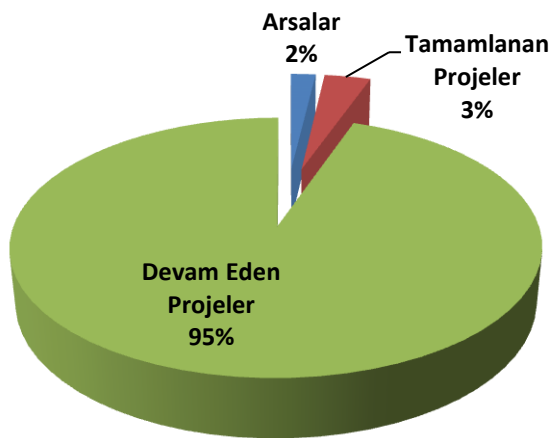
Şirket portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, para ve sermaye piyasası araçları ve diğer varlıklardan araçlarından oluşmaktadır.

30.09.2014 tarihi itibari ile portföy değeri 1.078.070.410-TL'dir. Şirketin portföy dağılımı ve portföy değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

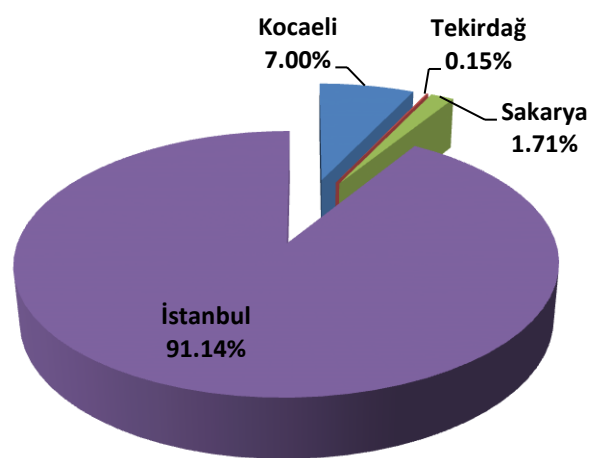
<b>PORTFÖY DAĞILIMI (TL)</b>	<b>30.09.2014</b>
Gayrimenkuller Toplamı	599.578.188
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	750.372
İştirakler	940.000
Diğer Varlıklar	476.801.850
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.078.070.410</b>

##### *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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

portföyde tutulan gayrimenkullerdir. Devam eden projeler ise halihazırda inşaat işleri devam eden projelerdir.

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***

30.09.2014 itibariyle Şirket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

<b>Arsalar</b>	<b>Yeri ve Özellikleri</b>	<b>Ekspertiz Rapor Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> alanlı arsa	23.12.2013	13.695.000
<b>Tamamlanan Projeler</b>	<b>Yeri ve Özellikleri</b>	<b>Ekspertiz Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nde 3.731,63 m <sup>2</sup> 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 Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 3.682 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap'tan kalan 13 adet tam, 8 adet hisseli daire	24.12.2013	1.997.159
Innovia Projesi 2. Etap 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 125 adet tam, 11 adet hisseli daire	28.12.2013	14.450.299
Innovia Projesi 3.Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta yer alan 77 adet ticari ünitelerden kalan 2 adet ticari ünite	28.12.2013	461.000

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

<b>Devam Eden Projeler</b>	<b>Yeri ve Özellikleri</b>	<b>Ekspertiz Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri (TL)</b>
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m <sup>2</sup> arsa ve 65.534,51 m <sup>2</sup> inşaat alanlı arsa üzerinde geliştirilen proje	31.12.2013	56.025.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde 655.572,79 m <sup>2</sup> inşaat alanı ve 477.002,19 m <sup>2</sup> satılabilir alanı olan Innovia Projesi 4.Etap	27.12.2013	701.650.000

**Tekirdağ Barbaros Arsası**

Lokasyon : Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii  
Arsa Alanı : 8.166,05 m<sup>2</sup>  
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 Parsel ve 8103 ve 8104 No'lu parseller olmak üzere 3 adet parsel üzerinde bulunmaktadır. Arsa vasıflı parseller 4.058,40 m<sup>2</sup>, 624,71 m<sup>2</sup> ve 3.482,94 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam net 8.166,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.

Arsalar, Barbaros D-110 bağlantı yoluna 100m, Tekirdağ-Kumbağ karayoluna 200m, denize 600m, Barbaros İlköğretim Okulu'na 1.200m, Barbaros Belediyesi'ne 1.200m 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 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Sakarya Arifiye Arsası**

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi  
Arsa Alanı : 60.200,22 m<sup>2</sup> (Yeşil GYO hissesi 59,900.22 m<sup>2</sup>)  
Portföye Giriş Tarihi : 2012

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

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 ve ticari alanı olarak planlanmıştır. Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine olanak sağlamaktadır.





**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Innovia Körfez Projesi**

Lokasyon	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü
Arsa Alanı	: 121.014 m <sup>2</sup> (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m <sup>2</sup> )
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 65.534,51 m <sup>2</sup>
Portföye Giriş Tarihi	: 2011

1999 Depremi sonrası bölgenin konut kullanımının artması yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Taşınmazların Belen Köyü'ne uzaklığı 3,5 km., E-5 (D-100) Karayolu Körfez Kavşağı'na uzaklığı 11 km. ve Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı'na uzaklığı 14 km.'dir. Taşınmazların yakın çevresinde 2 – 4 katlı binalar ile villa siteleri ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır.



Toplam 121.014 m<sup>2</sup> 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 2016 yılı Haziran ayı sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje tamamlandığında bünyesinde aşağıda sayılan özelliklere sahip sosyal donatılar yer alacaktır:

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**İstanbul Büyükçekmece'de Güzelşehir AVM**

Lokasyon : İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii  
Arsa Alanı : 8.259,75 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi : 2005

Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu 555.210,38 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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'in üzerinde 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	5.802	5.281



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. 27.08.2013 tarihinde teslimatlar başlamış olup 31.12.2013 itibarıyla teslimatlar tamamlanmış ve yaşam başlamıştır.
- 4. Etap'ın fore kazık, iksa, temel ve tünel kalıp imalatları devam etmektedir. Tünel kalıp çalışması ilerlemiş bloklarda duvar imalatına başlanmıştır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Innovia Projesi - 1. Etap Daireler**

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi  
Arsa Alanı : 63.589 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi : 2007

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



Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde, açık ve kapalı yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol, mini golf, squash, plaj voleybolu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. 30.09.2014 itibariyle portföyümüzde 1. Etap'tan 3 adet daire kalmıştır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

Lokasyon	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 5.349,30 m <sup>2</sup>
Kullanım Alanı	: 1.155 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>'dir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Innovia Projesi - 1. Etap Ticari Üniteler**

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi  
Brüt Kullanım Alanı : 771 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

Fitness salonunun üzerinde konumlu olan 4 nolu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca teras kullanımına sahiptir.



5 nolu işyeri, yaklaşık brüt 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Innovia Projesi - 2. Etap Daireler**

Lokasyon	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 114.030 m <sup>2</sup>
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 522.168 m <sup>2</sup>
Portföye Giriş Tarihi	: 2010

Innovia 2 bünyesinde geniş sosyal ve spor olanakları, kapalı ve açık spor salonları, koru alanı, açık ve kapalı yüzme havuzları, fitness ve sauna, tenis kortu, basket ve voleybol sahaları, paten pisti, 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 22 farklı tipte 3.682 adet daireden oluşmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

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

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi  
Toplam Kullanım Alanı : 47.391 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia Projesi 2. Etap bünyesinde toplam 267 adet ticari ünite bulunmaktadır. Dükkân, depo gibi çeşitli amaçlarla kullanılan üniteler konut bloklarının muhtelif bölümlerinde yer almaktadır. AVM/Ofis bloğu bünyesinde 218 adet işyeri, site içerisinde ve cepheli ise 49 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 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli B Çarşısı ise toplam 916,89 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 7 adet işyerinden oluşmaktadır. Site içine bakan, tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilen C Çarşısı toplam 786,80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. D Çarşısı ve F Çarşısı tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilmiştir. D Çarşısı 546,63 m<sup>2</sup>, F Çarşısı ise 398,75 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. 2 katlı ve 2.180,91m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip E Çarşısı 27 adet işyerinden oluşmaktadır.

Proje kapsamında AVM bünyesinde 34 adet mağaza, ofis bloğu bünyesinde 183 adet ofis/işyeri ve 1 adet sosyal tesis/SPA merkezi bulunmaktadır. Ayrıca yola cepheli olan G Çarşıda ise toplamda 930,38 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 8 adet işyeri vardır.



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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 183 adet ofis/işyeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, depo ve 1 nolu işyeri, 1. bodrum katında otopark depo alanları, 2 ve 3 nolu işyerleri bulunmaktadır. Zemin ve normal katlarda diğer işyeri bulunmaktadır. Ayrıca 14.katta lounge/çatı restoran yer alacaktır.

Sosyal Tesis/SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen A1 ve A2 bloğun 1. ve 2.katlarına bitişik olarak dizayn edilmiştir. Brüt 4.389,19 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

olan tesis 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 : 382.661 m<sup>2</sup>  
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 ve kapalı 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 13 ayrı tipte toplam 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

A 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 m<sup>2</sup>, H çarşısı 1833 m<sup>2</sup>, K çarşısı ise 477 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmıştır. 27.08.2013 tarihinde teslimatlar başlamış olup 31.12.2013 itibariyle teslimatlar tamamlanmış ve yaşam başlamıştır.



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Innovia Projesi - 4. Etap**

Lokasyon : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi  
Proje Toplam İnşaat Alanı : 655.572,79 m<sup>2</sup>  
Portföye Giriş Tarihi : 2010

5.802 adet daire ile 15.194 m<sup>2</sup>'lik ticari alandan oluşması planlanan Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde açık yüzme havuzları, jakuzi, çocuk havuzu, çocuk oyun alanları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, çok amaçlı spor sahası (voleybol ve futbol sahaları), sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi yer alacaktır.

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

Proje kapsamında toplamda 8 adet çarşı bulunmaktadır. Çarşılara ait alan ve bağımsız bölüm bilgisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Bu çarşılardan F çarşısı AVM tarzında olup, G çarşısı ise yola cepheli sıra dükkânlar olarak dizayn edilmiştir.

<b><u>Çarşı Adı</u></b>	<b><u>B.B.<sup>(*)</sup> Sayısı</u></b>	<b><u>Alan (m<sup>2</sup>)</u></b>
A	1	258,00
B	1	150,00
C	1	300,00
F	82	9.545,63
G	30	2.666,87
H	1	62,50
I	3	1.390,87
J	2	820,19

(\*) B.B.: Bağımsız bölüm

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



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

	<b>01.01-30.09.2014</b>
<b>1. Etap Konut</b>	7.627,10 TL
<b>1. Etap Kreş Binası</b>	91.800,00 TL
<b>Alt Kiralama</b>	20.000,00 TL
<b>1. Etap Ticari Üniteler</b>	150.974,58 TL
<b>2. Etap Ticari Üniteler</b>	73.706,06 TL
<b>Toplam</b>	<b>344.107,74 TL</b>

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2014 yılı Ocak-Eylül aylarını kapsayan dönemde elde edilen toplam kira geliri 344.107,74 TL+KDV'dir.

**ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları**

30.09.2014 itibariyle şirketimizin portföyündeki 212.519-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadeli ve vadesiz döviz tevdiatından, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

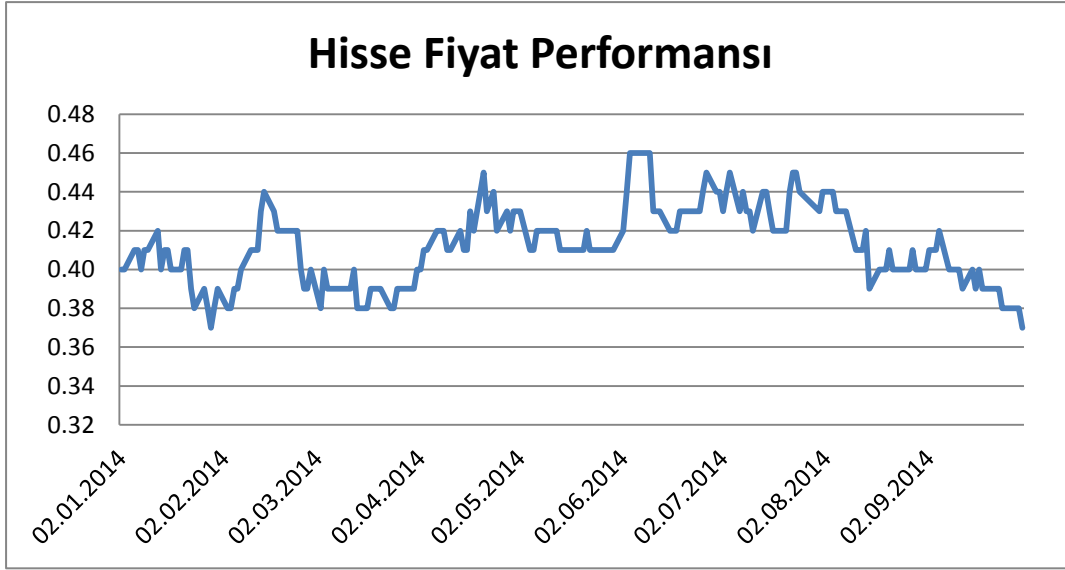
**iii. İştiraklere İlişkin Bilgiler**

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.

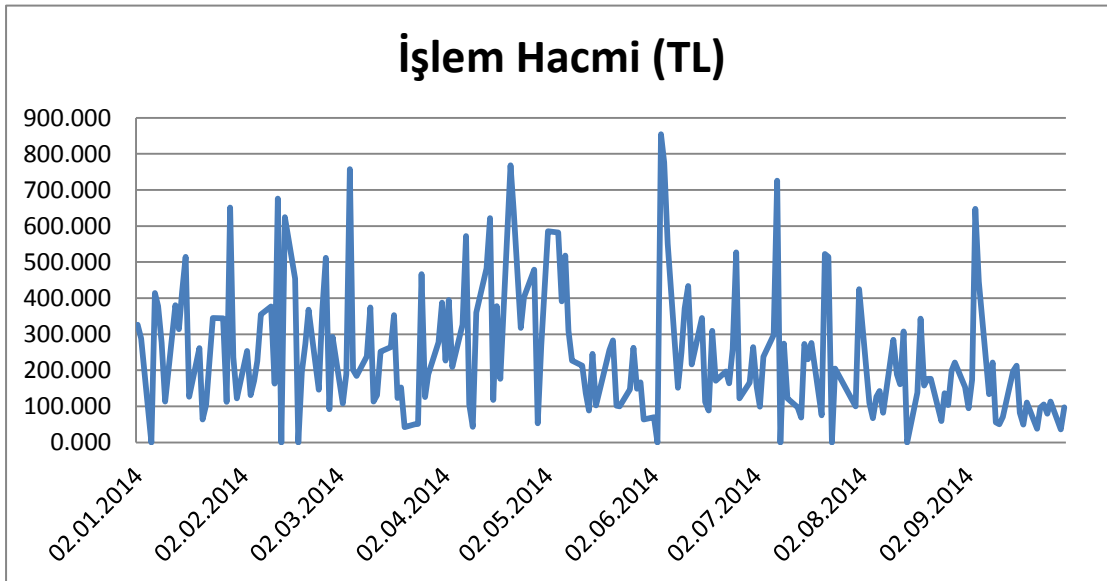
## V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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 dokuz ayında YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Hisse fiyatları 0,37 - 0,46 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 30.09.2014 tarihli borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı 0,37 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



2014 yılı üçüncü çeyrek dönem itibari ile YGYO'nun aktif toplamı 1.078.070.410 TL, piyasa değeri ise 86.993.000 TL'dir. Eylül sonu itibari ile YGYO hisse senetleri defter değeri itibariyle yaklaşık %65 oranında iskontolu işlem görmektedir.



**VI. MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ**

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

**30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

<b>BİLANÇO (TL)</b>	<b>İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</b>
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve Nakit Benzerleri	701.024	541.731
Finansal Yatırımlar	49.348	--
Ticari Alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	68.833.212	52.035.280
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	124.462.570	117.292.106
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.256.962	35.802.434
Stoklar	392.743.688	304.180.500
Peşin Ödenmiş Giderler	179.774.398	200.576.653
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	17.003	15.443
Diğer Dönen Varlıklar	3.281.731	14.614.043
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>780.119.936</b>	<b>725.058.190</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	135.705.499	154.247.226
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	130.041.489	--
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.655.267	2.665.639
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	940.000	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.887.679	18.941.126
Maddi Duran Varlıklar	656.693	830.403
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	164.293	182.493
Peşin Ödenmiş Giderler	69.616	98.654.924
Diğer Duran Varlıklar	7.829.938	7.943.827
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>297.950.474</b>	<b>283.465.638</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.016.171.193</b>	<b>1.008.523.828</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO**

BİLANÇO (TL)	İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	138.393.175	139.978.113
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	32.176.936	32.115.452
Ticari Borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	12.133.899	16.319.801
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.035.102	12.380.502
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.570.039	1.106.972
Diğer Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	4.778.269	20.214.233
Ertelenmiş Gelirler	10.316.372	15.713.796
Kısa Vadeli Karşılıklar		
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	111.683	--
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>210.515.475</b>	<b>237.828.869</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	51.664.061	71.184.528
Ticari Borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.970	1.853.106
Ertelenmiş Gelirler	576.511.002	442.197.229
Uzun Vadeli Karşılıklar		
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	148.718	281.997
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>628.328.751</b>	<b>515.516.860</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	59.181	--
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	20.059.817	(18.942.178)
Net Dönem Kar / (Zararı)	(16.011.096)	39.001.995
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>239.226.184</b>	<b>255.178.099</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>1.078.070.410</b>	<b>1.008.523.828</b>

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

GELİR TABLOSU (TL)	İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem	İncelemeden Geçmemiş Önceki Dönem
	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.13
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>		
Hasılat	3.460.485	267.422.911
Satışların Maliyeti (-)	(2.490.340)	(261.639.676)
<b>Brüt Kar</b>	<b>970.145</b>	<b>5.783.235</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.953.099)	(8.127.864)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.362.499)	(10.178.924)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16.016.118	24.993.408
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.998.749)	(373.670)
<b>FAALİYET KARI (ZARARI)</b>	<b>671.916</b>	<b>12.096.185</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	529	--
<b>FİNANSMAN GELİR/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI</b>	<b>672.445</b>	<b>12.096.185</b>
Finansal Gelirler	15.969	395.992
Finansal Giderler (-)	(16.699.510)	(1.624.168)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)</b>	<b>(16.011.096)</b>	<b>10.868.009</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>	<b>(16.011.096)</b>	<b>10.868.009</b>
Diğer Kapsamlı Gelir / Gider	59.181	--
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>	<b>(15.951.915)</b>	<b>10.868.009</b>

## **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.

**IX. HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER**

30.09.2014 tarihi itibari ile Ocak-Eylül aylarında (VIII. Bölüm’de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan KDV hariç harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

<b>Şirket / Kişi</b>	<b>Tutar</b>	<b>Açıklama</b>
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	21.000,00-TL	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	6.800,00-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	33.750,00-TL	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ünsi Fırat Arkun	17.500,00-TL	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
NSR Yeminli Mali Müşavirlik	22.500,00-TL	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. Hizm. A.Ş.	14.418,96-TL	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli

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

1 Ocak – 30 Eylül 2014 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 621.315-TL’dir. Üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden oluşmaktadır. 30.09.2014 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 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**X. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

**Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo**  
**Ana Hesap Kalemleri**

	İlgili Düzenleme	30.09.2014	31.12.2013
<b>A Para ve Sermaye Piyasası Araçları</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	750.372	541.731
<b>B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler</b>			
<b>Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	599.578.188	630.275.177
<b>C İştirakler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	940.000	-
<b>İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer Varlıklar</b>		476.801.850	377.706.920
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.078.070.410	1.008.523.828
<b>E Finansal Borçlar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	219.096.496	243.278.093
<b>F Diğer Finansal Yükümlülükler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G Finansal Kiralama Borçları</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.137.676	-
<b>H İlişkili Taraflara Borçlar ( Ticari Olmayan)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I Özkaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	239.226.184	255.178.099
<b>Diğer Kaynaklar</b>		616.610.054	510.067.636
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.078.070.410	1.008.523.828

**Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana**  
**Hesap Kalemleri**

	İlgili Düzenleme	30.09.2014	31.12.2013
<b>A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık</b>			
Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	750.372	541.731
<b>A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları</b>		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	855.000	855.000
<b>C1 Yabancı İştirakler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2 İşletmeci Şirkete İştirak</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J Gayrinakdi Krediler</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait</b>			
Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Asgari/Azami Oranı %</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa				≤10%
Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler				
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%56	%62	≥51%
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%0,07	%0,01	≤49%
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler				
Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤49%
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,08	%0,01	≤20%
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28		-	≤10%
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%93	%95	≤500%
<b>8</b> Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,07	%0,1	≤10%

(\*)SPK' nın Seri II, No: 14.1 sayılı" Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan üretilmiş özet bilgiler ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az % 51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar" sınırlaması dipnot 15' de belirtilen ve Innovia Projesi için verilen avanslar tutarı 166.308.645 TL (31.12.2013: 299.209.724 TL) dahil edilerek hesap edilmiştir.

**XI. ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR**

**Genel Kurul Toplantı Bilgileri**

Şirketimizin 25 Nisan 2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetvelleri internet sitemizde ([www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com)) ilan edilmiştir.

**Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler**

2014 yılının ilk yarısında 6.200 TL tutarında bağış yapılmıştır.

### ***Personele İlişkin Bilgiler***

Şirketimizin 30.09.2014 tarihi itibarı ile personel sayısı 44'tür. 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 infa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

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

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

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

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

### ***Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı***

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 2014 yılında revize edilen notu 9,04 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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

politika ve önlemleri uygulamaya geçirmesi göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu 9,04 olarak güncellenmiştir.

Bu not artışındaki temel faktörler şunlardır;

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

Revize edilen ana bölüm notları şöyledir:

<b>Alt Kategoriler</b>	<b>Ağırlık</b>	<b>Alınan Not</b>
Pay Sahipleri	0,25	% 90,46
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	% 93,47
Menfaat Sahipleri	0,15	% 92,05
Yönetim Kurulu	0,25	% 87,45
<b>Toplam</b>	<b>1,00</b>	<b>% 90,40</b>
<b>Tahsis Edilen Not</b>		<b>9,04</b>

### ***İşletmenin Finansman Kaynakları***

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 30.09.2014 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 219.096.496-TL olup alınan banka kredilerinden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.09.2014 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.