



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
KONSOLİDE FAALİYET RAPORU  
01.01.2017 – 31.03.2017**

## **İÇİNDEKİLER**

### **I. Şirket Profili**

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

### **II. 01.01.2017 – 31.03.2017 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  
İştiraklere İlişkin Bilgiler

### **V. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

### **VI. Finansal Veriler**

### **VII. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

### **VIII. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler**

### **IX. Harcamalar ile İlgili Bilgiler**

### **X. Portföy Sınırlamaları Kontrolleri**

### **XI. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar**

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler  
Personele İlişkin Bilgiler  
Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu  
İşletmenin Finansman Kaynakları

*Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2017 – 31.03.2017 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 v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.*

*29.09.2016 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantımızda Şirketimizin, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'nin % 65,44 payının Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş'den 282.314.005 TL bedel ile satın alarak, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'ye iştirak edilmesi onaylanmış olup iştirak işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işleme bağlı olarak, bugüne kadar solo/ tekil faaliyet raporu düzenlemekte olan Şirketimiz 30.09.2016 tarihli finansal tablolarından başlamak üzere ayrıca konsolide faaliyet raporu düzenleyecektir.*

## 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.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**Ortaklık Yapısı**

Ad Soyad / Unvan	31.03.2017 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	138.172.743	58,77%
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	27.438.877	11,67%
Diğer	69.504.086	29,56%
<b>Toplam</b>	<b>235.115.706</b>	<b>100,00</b>

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

**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.

**Yönetim Kurulu**

07.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 31.03.2017 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

<b>Ad Soyad</b>	<b>Görev</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	--
Uğurcan Giray	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	--
Selçuk Canpolat	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Menderes Kültürel	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Fermani Özgür Altun	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

**Yönetim Kurulu Komiteleri**

<b>Denetimden Sorumlu Komite</b>	<b>Komite Üyeleri</b>
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Hamdi Selçuk Tuğrul
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Fermani Özgür Altun
<b>Riskin Erken Saptanması Komitesi</b>	<b>Komite Üyeleri</b>
Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Bekir Yüksekdağ
<b>Kurumsal Yönetim Komitesi</b>	<b>Komite Üyeleri</b>
Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Mürüvvet Beyza Ünal
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul

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

**Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı**

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

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

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.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

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

**II. 01.01.2017 - 31.03.2017 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

17.01.2017 tarihinde; 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III -48.1)’nin 11/A, 17, 22, 23, 27, 30, 34, 40 ıncı maddeleri/fıkraları/bentleri değiştirilmiş/eklenmiş/yürürlükten kaldırılmış; Geçici 3. madde eklenmiştir

***Ekonomik Gelişmeler***

Türkiye ekonomisi 2016 yılında yüzde 2,9 oranında büyümüştür. İhracat yüzde 2 azalırken, ithalat yüzde 3,9 artmıştır.

***Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler***

İnşaat sektörü 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 19,3 genişlemiştir. GSYH içindeki payı yüzde 8,8 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat sektörünün gayrisafi yurtiçi hasıla üzerindeki toplam katma değeri yüzde 7,2 oranında artış göstermiştir.

***i. Konut Sektörü***

Konut satışları 2017 yılının ilk çeyrek döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık yüzde 10 artarak 128.923 olarak gerçekleşmiştir.

Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 10,6 oranında artarak 982.310 olarak gerçekleşmiştir.

Şubat ayı itibariyle yeni konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,60, mevcut konut fiyatları ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 13,50 oranında artmıştır.

***ii. Ofis Piyasası***

2016 yılında alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yıla göre yüzde 7,8 oranında azalarak 7.807.812 m2 olarak gerçekleşmiştir.

2017 yılı birinci çeyrek döneminde İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA)’da A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %27,7, B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı ise %13,4 oranında gerçekleşmiştir. MİA’da ofis binaları kiralari A sınıfı ofis binalarında 26,9 ABD doları/m2, B sınıfı ofis binalarında ise 14,1 ABD doları/m2 olarak gerçekleşmiştir.

***iii. Alışveriş Merkezi***

AVM ciro endeksi 2017 yılı ilk çeyrek döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,5 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde ziyaretçi sayısı ise yüzde 2,8 düşüş meydana gelmiştir.

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

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 11,2 oranında azalarak 6.805.239 m2 olarak gerçekleşmiştir.

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

2016 yılsonu itibarıyla BİST'te işlem gören 31 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 24.961.534.907 TL, konsolide olmayan aktif değerleri toplamı ise 60.602.222.932 TL olarak gerçekleşmiştir.

**III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ**

27.01.2017 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, 1.)Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VI, N11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.Maddesi gereğince; -Portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine, -2017 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

17.02.2017 tarihinde Şirketimiz, 2017 senesi için kurumsal yönetim derecelendirme sözleşmesini yenilememe kararı almıştır.

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

##### ***Innovia Konut Projesi:***

1073 adet daire, 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşan Innovia 1. Etap tamamlanmış ve satışı yapılmış olan daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

2664 adet daire, 41 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 1.Faz 2009 yılında satışa sunulmuş ve satışı büyük ölçüde tamamlanmıştır. Satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin teslimleri 2011 yılından itibaren başlayarak yapılmıştır.

1018 adet daire, 226 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 2.Faz'da satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin 2012 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

3293 adet daire, 77 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 3. Etap'ın Ağustos 2013 döneminden itibaren teslimatları başlayarak, satışı yapılmış olan konutların 31 Aralık 2013 sonu itibari ile teslimatları sonuçlandırılmıştır.

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m<sup>2</sup> satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş bloklarda duvar çalışmaları yapılmaktadır.

##### ***Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:***

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.03.2017 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 93 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 96 adet dairenin 62 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 31 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/174 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 31 adet tam ve 3 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 13.618.453 TL'dir.

##### ***Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 1.Faz'da 2664 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 462 adedi arsa sahiplerine ait olup, 8 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31 Mart 2017 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 15 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 18 adet dairenin 6 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 9 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 9 adet tam 3 adet hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/175 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.416.481 TL'dir.



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

***Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar***

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.03.2017 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 18 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 18 adet ticari alanın 6 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 12 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 12 adet ticari alanın De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/176 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 5.715.500 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz'da 1018 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 188 adedi arsa sahiplerine aittir Toplam satılabilir 830 adet konuttan 31.03.2017 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 27 adet konut bulunmaktadır

Portföyde bulunan toplamda 27 adet dairenin 7 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 20 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 20 adet tam dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/175 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.091.000 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz ticari alanlar:***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz bünyesinde yer alan 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 43 adet ticari ünitenin inşaatı tamamlanmış olup 4 adedi arsa sahiplerine aittir. 39 adet satılabilir ticari ünitenin 32 adedinin satışı gerçekleşmiş olup teslim edilmiştir. Portföyde yer alan 7 adet ticari ünitenin yanı sıra yapılacak olan ve tamamlanması durumunda şirket portföyüne 151 adet ticari ünite eklenecektir.

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 7 adet ticari ünitenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 2 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 2 adet ticari ünitenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/176 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.133.250 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31 Mart 2017 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 101 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 101 tam 3 adet hisseli dairenin 16 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 85 tam 3 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 85 adet tam 3 hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/183 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 23.569.856 TL'dir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

***Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari üniteden 34 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 31 Mart 2017 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 53 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 41 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 41 adet ticari ünitenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/184 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 12.310.500 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:***

770.433 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m<sup>2</sup> satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2016 tarih ve 2016/179 nolu De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, projenin tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 2.116.269.449 TL olarak belirlenmiştir.

***Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:***

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesidir. Projenin arsa alanı 50.165 m<sup>2</sup> ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m<sup>2</sup> dir.

Şirket Portföyümüzde yer alan Arifiye Arsasında geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde;Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile işin direk giderleri üzerinden %7 genel gider ve direkt ve genel giderler toplamı üzerinden %12 yüklenici karı ödenecek şekilde "maliyet + kar" yöntemi ile inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına 28.10.2015 tarihinde karar verilmiştir. Söz konusu durum 2 Kasım 2015 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur. Dolayısıyla daha önce gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilen ilgili arsa karar tarihi itibariyle yarı mamul olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Gayrimenkulün transfer tarihindeki defter değeri 26.775.000 TL'dir.

Ayrıca portföy bünyesinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi 256 Ada 2,3 ve 7 nolu parseller ile 257 Ada 1 Nolu parsel ve 264 Ada 1 nolu parsel bulunmaktadır. Söz konusu 5 adet parselin toplam alanı 9.734,66 m<sup>2</sup>'dir.

11.01.2016 Tarihli yönetim kurulu toplantısında: 28.10.2015 tarihli yönetim kurulu toplantımızda belirlenen Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic A.Ş. ile akdedilen İnşaat İşleri Sözleşmesi'nin feshedilmesine ve Karabaş Mah. Hafız Selim Efendi Sok. Asya İş Merkezi, No: 14, Kat: 2, İzmit adresinde mukim Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd.Şti., ile işin direk giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına, oy birliği ile karar verilmiştir. Söz konusu durum 12.01.2016 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur.

***Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 Adet Parsel Arazi:***

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2184 Ada, 1 no'lu, 2185 Ada, 1 no'lu, 2186 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2192 Ada, 1 no'lu 2205 Ada, 1 no'lu,

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

2433 Ada, 1 no'lu, 2434 Ada, 1 no'lu, 2435 Ada, 1 no'lu, 2436 Ada, 1 no'lu, 2437 Ada, 1 no'lu, 2438 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2439 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2440 Ada, 1 no'lu ve 2441 Ada, 1 no'lu 2442 Ada, 1 ve 2 no'lu 2443 Ada, 1 no'lu olmak üzere toplam 20 adet parselden oluşmaktadır. Arsanın alımı, üzerine konut projesi geliştirmek maksadıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754,08 m<sup>2</sup> olup, yaklaşık inşaat alanı 65.534,51 m<sup>2</sup> dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarih ve 2016/162 no'lu değerlendirme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesi 11.785.000 TL olduğu belirlenmiştir. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değerinde Yeşil GYO'nun hissesi 96.962.705 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket tarafından 16.09.2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda Kocaeli, Körfez Yarımca Bölgesinde Innovia markası ile villa konut -ticari alan inşaatları yapılması hususunda akdedildiği duyurulan "gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi" Şirket tarafından 08.12.2015 tarihinde feshedilmiştir.

***Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:***

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelşehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m<sup>2</sup>'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2016 tarih 2016/165 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.755.000 TL'dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2016 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("De-Ga") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. De-Ga tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

***Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazi:***

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m<sup>2</sup>'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m<sup>2</sup> yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2016/166 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 3.760.000 TL olduğu belirtilmiştir.

***Innovia Projesi-Kreş Binası:***

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ufuk Caddesi ve Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan toplam 1.155 m<sup>2</sup> kreş binasıdır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2016/178 no'lu değerleme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 3.875.000 TL, aylık kira bedelinin şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 9.227 TL olduğu belirtilmiştir.

**Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:**

31.12.2016 tarihli 2016/164 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 771 m<sup>2</sup>' ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 5.251.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 22.000 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 1 Projesi-Konut:**

31.12.2016 tarihli 2016/174 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 62 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 25.845.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 62 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 93.990 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 2 Projesi-Konut:**

31.12.2016 tarihli 2016/175 rapor numarası ile düzenlenen De-ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 6 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.839.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 7.050 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 2 Projesi-Ticari Alanlar:**

31.12.2016 tarihli 2016/176 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 7.003.500 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 adet ticari ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 36.858 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:**

31.12.2016 tarihli 2016/176 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 5 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 6.767.750 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 5 adet ticari ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 35.616 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:**

31.12.2016 tarihli 2016/175 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 7 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.694.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 7 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 6.269 TL değer takdir edilmiştir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

**Innovia 3 Projesi-Konut:**

31.12.2016 tarihli 2016/183 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 3. Etaptaki 16 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 4.792.565 TL'dir. Söz konusu değerlendirme raporunda 16 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 17.618 TL değer takdir edilmiştir.

**Topkapı Yeşil Plaza:**

31.12.2016 tarihli 2016/159 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın toplam piyasa değeri KDV hariç 102.750.000 TL'dir. Söz konusu değerlendirme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın şirket hissesine isabet eden aylık kira bedeli olarak KDV hariç 812.564 TL değer takdir edilmiştir.

**Arifiye Arsa:**

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2016-172/180 no'lu değerlendirme raporunda; Şirket hissesine denk düşen 66.958,52 m<sup>2</sup>'lik arsa değeri KDV hariç 33.311.988 TL olduğu belirtilmiştir.

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

<b>Satır Etiketleri</b>	<b>Toplam Tutar</b>
1.Etap Konut	196,580.47
1.Etap Kreş Binası	37,375.41
1.Etap Ticari Üniteler	12,711.87
2 Etap Ticari Üniteler	62,485.44
2.Etap Konut	30,466.08
3.Etap Konut	39,627.11
Alt Kiralama	40,500.00
Yeşil Plaza	612,579.14
<b>Genel Toplam</b>	<b>1,032,325.52</b>

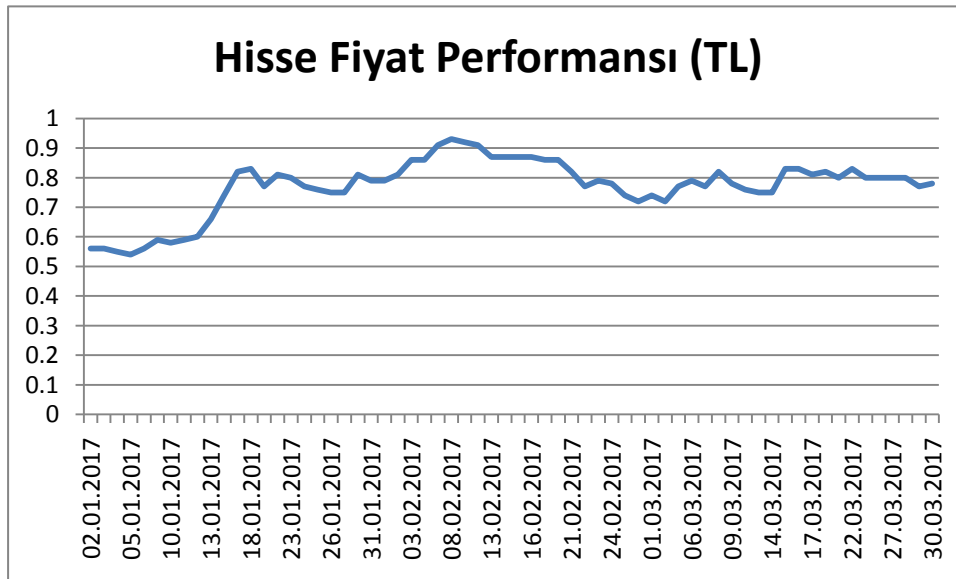
### İştiraklere İlişkin Bilgiler

Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı (TL)	Şirketin Sermayedeki Payı (%)
Zincir Yapı A.Ş.	İnşaat	84.102.300	21.025.575	25
Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.	İnşaat	60.000.000	40.205.790	67,01
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	İnşaat	50.000	25.000	50

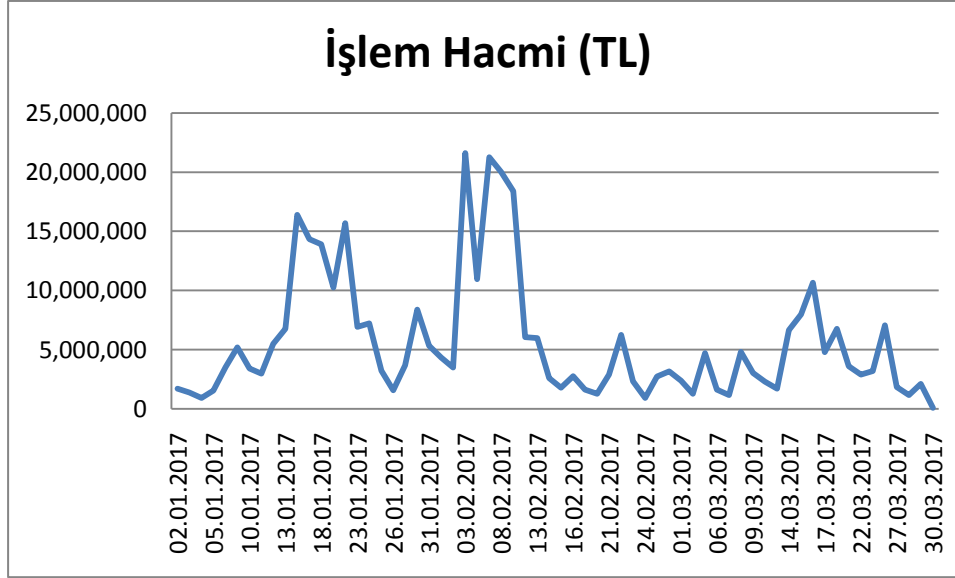
### V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin hisse senetleri, Borsa İstanbul'da Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. TTK ve SPK'nun sınırları çerçevesinde isim değiştirerek 1999 yılından, günümüze işlem görmeye devam etmektedir.

2017 yılı ilk üç aylık döneminde YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Ağırlıklı ortalama hisse fiyatları 0,54 - 0,94 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 31.03.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,78 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**



## VI. FİNANSAL VERİLER

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:

KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO (TL)	31.03.2017	31.12.2016
Dönen Varlıklar	1.280.295.531	1.179.908.155
Duran Varlıklar	826.253.062	819.590.312
Kısa Vadeli Yükümlülükler	600.619.125	512.816.586
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.248.043.766	1.219.344.046
Özkaynaklar	257.885.702	267.337.835
KONSOLİDE ÖZET GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2017 31.03.2017	01.01.2016 31.03.2016
Hasılat	6.168.804	3.854.760
Brüt Kar / (Zarar)	3.192.004	1.581.831
Faaliyet Kar / (Zararı)	(4.501.405)	(2.578.120)
Net Dönem Karı / (Zararı)	(9.452.133)	(4.401.558)

## 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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

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 itibarı 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 bulunmaktır.

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devre mülk, arsa, iş merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri 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 ŞİRKETLER ve HARCAMALARA AİT BİLGİLER**

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
Biçer Hukuk Bürosu	14.974	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ergül Sevim	2.934	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ünsi Fırat Arkun	7.500	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. Hizm. A.Ş.	12.212	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Resul Kurt Danışmanlık Eğitim İnş. Ltd.Şti.	7.500	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
<b>Toplam:</b>	<b>45.120</b>	

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

1 Ocak – 31 Mart 2017 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan fayda 337.029 TL'dir. Kilit yönetici personele sağlanan faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

**IX. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

Şirket'in, SPK'nın Seri:III No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2017	31.12.2016
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	99.978	390.483
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.111.062.642	1.021.576.948
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	442.671.167	442.855.141
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		403.707.003	390.565.177

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	<b>1.957.540.79</b> <b>0</b>	<b>1.855.387.74</b> <b>9</b>
<b>E Finansal Borçlar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	596.315.099	549.866.925
<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		52.661
<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	228.926.662	236.262.858
Diğer Kaynaklar		1.132.299.02 9	1.069.205.30 5
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>1.957.540.79</b> <b>0</b>	<b>1.855.387.74</b> <b>9</b>

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

	İlgili Düzenleme	31.03.2017	31.12.2016
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		-
<b>A2</b> Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	99.978	390.483
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları			-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-
<b>B1</b> Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		-
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

<b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28				-
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	150.454.700	150.454.700		
<b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)				-
<b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	283.254.005	283.254.005		

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Asgari/Azami Oranı %</b>
--	-------------------------	-------------------	-------------------	-----------------------------

<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)			≤ %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%56,76	%55,06	≥ %51
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%22,62	%23,89	≤ %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)			≤ %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	%326,20	%296,44	≤ %500
<b>8</b> Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,01	%0,02	≤ %10
<b>9</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(1)	%14,47	%15,27	≤ %10

(\* ) SPK' nın Seri II, No: 14.1 sayılı " Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2017 – 31.03.2017 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

zorundadırlar” sınıflaması dipnot 15’ de belirtilen ve Innovia Projesi , için verilen avansların toplam tutarı 80.392.038 TL dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2016: 16.617.307 TL).

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

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

2017 yılı ilk üç çeyrek döneminde herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

***Personele İlişkin Bilgiler***

Şirketin 31.03.2017 tarihi itibarı ile ortalama personel sayısı 29, Grup’un ise 89’dur. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, Hukuk, Proje Yönetimi, Yatırımcı İlişkileri, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile Satış Destek’tir. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler dışında görevini infa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihitiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

***Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı***

Yeşil GYO kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirmeye gayret etmektedir.

***İşletmenin Finansman Kaynakları***

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımı, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.03.2017 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL’dir.