

GELECEĞE YATIRIM YAPAN GÜÇ BİRLİĞİ

*YEŞİL
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.*

*FAALİYET
RAPORU
2012*

İÇİNDEKİLER

I. Yönetim Kurulu Başkanı/ İcra Kurulu Başkanı (CEO)/Genel Müdür'ün mesajı 7

II. Genel Bilgiler 19

A. İşletmenin vizyonu, misyonu, değerleri ve stratejisi 19

B. Genel Bilgiler, organizasyonel yapı, işletmenin tabi olduğu yasal çevre ve düzenlemeler, yönetim organizasyonu ve önemli işletme birimleri 20

C. Faaliyet gösterilen sektör ve işletmenin bu sektör içindeki yeri, önemli hizmet ve ürünler, önemli mevsimsel faktörler, işletme kalite belgeleri bilgileri, ürün veya hizmet kalite yönetimi, müşteri memnuniyeti ile ilgili politikalar ve yeniden yapılanma faaliyetleri 31

D. İşletmenin Geleceği ve Beklentiler 37

i. Genel ekonomik durum ile ilgili beklentiler 37

ii. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektörün geleceği hakkında beklentiler 37

iii. İşletme yönetiminin geleceğe yönelik tahmin ve beklentileri 38

III. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar 40

IV. Planlanan Önemli Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri ile Yatırım Planları 40

V. İşletme Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler 55

VI. Finansal Durum 60

VII. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi 65

A. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, karlılık, borçlara kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler ve işletmenin risk yönetim politikaları 65

B. İç kontrol sistemi, iç denetim yapısı ve riskin erken saptanması 71

VIII. Diğer Hususlar 72

Geleceğe yatırım yapan bir güç birliği...

**Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak
uzman bir kadro ve farklı vizyonla
gayrimenkul sektörüne öncülük ediyoruz.**

**Villa, daire, arsa ve alışveriş merkezi gibi
değişik yatırımlarla çeşitlendirilmiş
bir portföy sunup, yatırım riskini yayarak
yüksek kalite anlayışıyla
Türkiye'nin geleceğine yatırım yapıyoruz.**

YEŞİL GYO İLKLERİ GERÇEKLEŞTİRMEYE DEVAM EDİYOR...

KREDİ DERECELENDİRME NOTU

Yeşil GYO Yatırım Yapılabilir Kredi notu olarak, GYO'lar arasında bir ilki gerçekleştirdi.



KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRME

GYO'lar arasında ilk Kurumsal Yönetim Derecelendirme yaptırma unvanına sahip olan Yeşil GYO'nun notu 2012 yılında da yükselmeye devam etti!

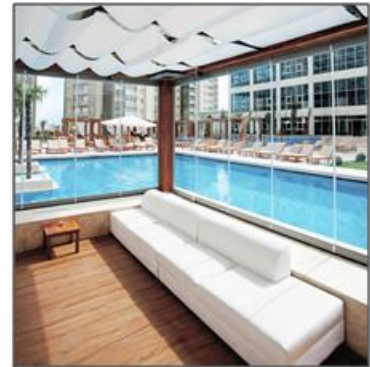
**YGYO Kurumsal Yönetim
Derecelendirme Notu:**

8.66

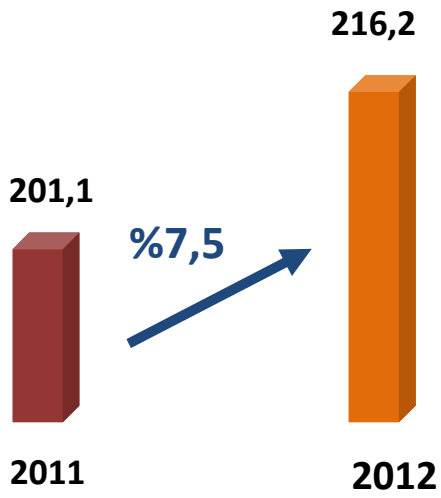
**Yeşil GYO, geliştirdiği Avrupa'nın en büyük
14.000 konutluk Innovia markalı projesiyle emin
adımlarla ilerliyor...**



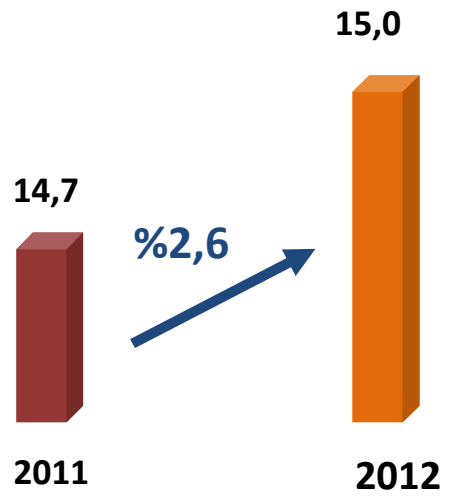
*Ayrıcalıklarla Dolu Mutlu Bir
Dünya...*



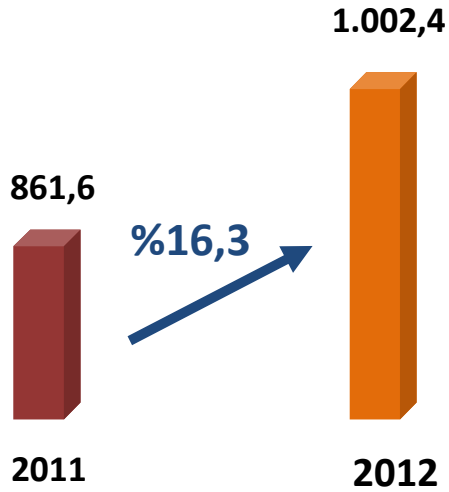
Özkaynaklar (milyon TL)



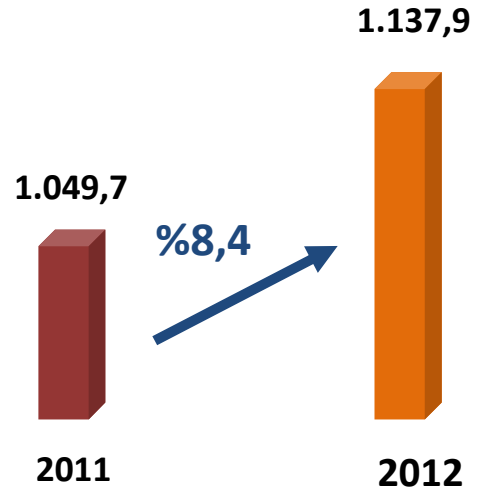
Net Dönem Karı (milyon TL)



Dönen Varlıklar (milyon TL)



Aktifler (milyon TL)



I. YÖNETİM KURULU BAŞKANI & GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



**Değerli hissedarlarımız,
Değerli İş Ortaklarımız ve tüm paydaşlarımız,**

Yeşil GYO olarak yatırım stratejimiz, gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerdeki arsalar üzerine, bölge yaşamına değer katan konut projeleri geliştirmek üzerine kuruludur. Arazi alımı, proje geliştirme, pazarlama, satış ve üretim alanlarında köklü birikimi ve deneyimiyle şirketimiz, özgün projeler geliştirerek konut alıcılarına kaliteli bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım imkanı sunmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki insana önem veren bakış açımız ile yaşamı ertelemek istemeyen herkes için, ulaşılabilir lüks konut projeleri üretiyoruz. Geniş sosyal olanaklara sahip, doğa ve teknoloji olgularını birleştiren yaşam projelerimiz ile fark yaratıyoruz. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak bugünü ve geleceği önemsiyor, yatırımlarımızı gerçekleştirirken alışılmış olanı değil, olması gerekeni yapıyoruz.

Geleceğe ilişkin yatırım proje ve uygulamalarımızı özenle belirleyerek hazırlıklarımızı yapıyoruz.

2012 yılında halka açık bir şirket olmanın getirdiği sorumluluk bilinci ile yatırımcılarımız ve müşterilerimize maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atmak için çalıştık. 2012 yılında satışlarımız 149 mio TL olarak gerçekleşmiştir. Brüt kar marjımız %20 artarken, net karımız 15 mio TL'ye ulaşarak net kar marjımız %10 olarak gerçekleşmiştir. Özsermayemiz %7,5 artışla 216 mio TL olmuştur. Aktif büyüklüğümüz ise %8 artarak 1.138 mio TL'ye ulaşmıştır.

14.000 konutluk İnnovia Beylikdüzü Projesi kapsamında, Şirketimiz bugüne kadar 4.755 adet daireyi hak sahiplerine teslim etmiştir. Bu Proje kapsamında 2013 yılı içerisinde 3.Etap'ta 3.293 adet dairenin teslim edilmesi planlanmaktadır. Yapılan yatırım planlaması çerçevesinde Şirketimiz, portföyünde yer alan Tekirdağ-Barbaros ve Sakarya-Arifiye'deki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirecek olup, inşaatı devam eden İnnovia Körfez Projesi, yatırım faaliyetlerine devam edilecektir.

2013 yılı için geleceğe ilişkin yatırım proje ve uygulamalarımızı özenle belirleyerek hazırlıklarımızı yapıyoruz. Yakın geleceğe dair projeksiyon ve planlarımızı sektörün önemli elementlerine göre proaktif bir bakış açısıyla yorumlayarak şekillendirmeyi sürdürüyoruz.

Önümüzdeki dönemde de risk-getiri dengesini, verimliliği ve kârlılığı gözeterek portföyümüzü güçlendirmeye; sektörümüz, hissedarlarımız ve diğer sosyal paydaşlarımız için değer üretmeye devam edeceğiz.

Hedeflerimize ulaşmamızda bize her zaman destek olan siz değerli hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve başarılarımızın mimarı olan çalışanlarımıza şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Engin Yeşil
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı



Yeşil GYO'nun perspektifi risk-
getiri dengesini kurarak farklı
konseptlerdeki projelerle kente
ve insana değer katan birçok
başarılı projeye imza atan bir
marka olmaktır.

Değerli Hissedarlarımız,

2012 yılının son aylarında küresel ekonomik görünüme ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir.

2012 yılında yaşanan küresel ekonomideki yavaşlama eğilimi devam ederken son aylarda ekonomik aktivitede canlanma işaretleri görülmeye başlanmıştır. ABD'de yaşanan mali uçuruma ilişkin endişeler Fed'in sağladığı desteğin de etkisiyle azalırken, sanayi üretiminde son iki yılın en hızlı artışı meydana gelmiştir.

Dünyanın en büyük ikinci ekonomisine sahip olan Çin'de ise açıklanan ihracat, sanayi üretimi ve perakende satışı verileri ekonomik toparlanmaya dair endişeleri bir miktar azaltmıştır.

Euro Alanı'nda ise açıklanan veriler bu bölgedeki ekonomik aktivitedeki zayıf seyrin 2012 yılının son çeyreğinde de devam ettiği göstermektedir.

Ekonomik büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmiştir.

Gelişmiş ülkelerdeki yavaşlama gelişen ülkelere de yansımıştır. 2012 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisi, ilk dokuz aylık dönemde yüzde 2,6 büyüme göstermiştir. Türkiye'de ekonomik aktivitenin gelişme gösterdiği dönemlerde büyümeye en çok katkı sağlayan özel sektör tüketim ve yatırım harcamaları ekonomiyi daraltıcı yönde etkilemiştir. Büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmiştir.

Ekonomik soğutma önlemleri çerçevesinde yapılan uygulamalar en çok inşaat sektöründe etkisini göstermiştir.

2012 yılı üçüncü çeyrek dönem itibari ile inşaat sektöründe büyüme durma noktasına gelmiştir. İlk dokuz aylık büyüme oranı yüzde 1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik soğutma önlemleri çerçevesinde yapılan uygulamalar en çok inşaat sektöründe etkisini göstermiştir. Özel sektör inşaat harcamalarındaki zayıflama da bu yavaşlamada önemli rol oynamıştır.

Konut satışlarındaki KDV oranında yapılacak değişikliklerdeki belirsizlikler yeni arzları yavaşlatmıştır.

Konut sektöründe talep tarafında yavaşlama meydana gelirken, konut satışlarındaki KDV oranında yapılacak değişikliklerdeki belirsizlikler de yeni arzları yavaşlatmıştır. Konut kredileri stokundaki büyüme konut kredi faizlerindeki gerilemeye rağmen 2012 yılında sınırlı kalmıştır. Konut alma eğilimi zayıflamıştır. Kredi hacmi Eylül sonu itibari ile 81 milyar TL'ye ulaşarak yılbaşından itibaren yüzde 8,6 büyümüştür.

Ofis piyasası yatırımları aktif bir şekilde devam ederken, AVM yatırımlarında yavaşlama meydana gelmiştir.

Gayrimenkul sektöründe en aktif pazar olan ofis piyasası ekonomideki duranlığa rağmen büyümeye devam etmiştir. Ofis yatırımları öncelikli tercih haline gelmiştir. Yeni ofis arzları ofis ihtiyacını ve talebini karşılamaktadır. Ofis kiralari ise önemli bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2012 yılında yaşanan ekonomik yavaşlama AVM sektörünü de etkilemiş ve yeni açılan AVM sayısı geçen yılın altında kalmıştır. Yıl genelinde toplam 16 AVM açılmış ve 600.070 m² kiralanabilir alan eklenmiştir.

Üçüncü çeyrek itibari ile 24 GYO'nun toplam piyasa değeri 13.6 milyar TL, toplam net aktif değeri ise ikinci çeyrek

itibari ile 21.772 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2012 yılının ilk çeyrek döneminde 1 yeni GYO'nun halka açılması ile birlikte İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24 olmuştur. Bu sayı yılsonu itibari ile 26'ya yükselmiştir. Üçüncü çeyrek itibari ile 24 GYO'nun toplam piyasa değeri 13.6 milyar TL, toplam net aktif değeri ise ikinci çeyrek itibari ile 21.772 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul pazarının kurumsallaşmasında önemli rol oynayan GYO'lar, şeffaf bir yapıya sahip olmaları neden ile de yatırımcılar için alternatif bir yatırım aracı olarak görülmektedir. İMKB'de GYO'ların büyük çoğunluğu iskontolu fiyattan işlem görmektedir.

Yeşil GYO, sektöre değer katmaya devam ediyor.

Ekonomik koşulların zorlaştığı bir dönemde Yeşil GYO, doğru arazilerin tespiti ve alımı, büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari üniteleri, eğitim birimleri, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte yüksek kalite standartlarında markalı gayrimenkul projelerini geliştirmeye devam etmektedir.

Şirket olarak yapılan araştırmalar ile şehirlerin gelişim, dönüşüm ve yenileme trendleri ile demografik eğilimleri incelenir. Potansiyel müşterilerin tercihleri de göz önünde bulundurularak geliştirmeye uygun projeler belirlenir ve gerekli arsaların temini sağlanır.

Şirket, sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket eder. Projeler gerçekleştirilirken kente değer katmak hedeflenmekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmak amaçlanmaktadır.

Proje geliştirme süreci, finansman maliyetleri, satış - kiralama fiyatları ve hızı, getiri performansı gibi yatırım performans kriterlerine uygunluğuna göre yürütülür.

Kapsamlı bir fizibilite analizi gerçekleştirilir ve yapılacak yatırımlar Yönetim Kurulu onayına sunulur.

Projenin inşası sürecinde mimarlar, danışmanlar, inşaat şirketleri, yapı denetim firmaları vb. arasındaki koordinasyon sağlanır ve projelerin hedeflenen zamanda, planlanan bütçede ve arzulan kalitede tamamlanması amacı ile inşaat projesi yönetimi yürütülür.

Büyüyen hedefler doğrultusunda hızla ilerliyoruz.

2012 yılında stratejilerimiz arasında yer alan şirketin değerini artırmak, şirketin sürekliliğini sağlamak ve şirketin belirlenen hedeflerini bir bir hayata geçirmek için gerekli yönetim ve iç kontrol mekanizmaları oluşturulmuştur. Bu amaç doğrultusunda atılan adımlar sonucunda Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerini sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sayesinde 18.04.2012 tarihinde Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu "8.66"ya yükselmiştir.

29.06.2012 tarihinde Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (Turkrating) Şirketimizin uzun vadeli ulusal kredi notunu BBB, ve kısa vadeli ulusal kredi notunu ise A2 olarak açıklamıştır. Bu notlar Şirketimizin "Yatırım Yapılabilir" seviyede olduğunu göstermektedir.

Yeni projelere yatırım yapmak amacı ile 1 yıl içinde azami 100 milyon TL'na kadar nominal değerli her türlü tahvil, bono veya mevzuatta kabul edilecek diğer borçlanma araçlarının ihracının bir veya birden fazla tertipler halinde, halka arz veya tahsisli satış yoluyla gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu hedef doğrultusunda 22.03.2012 tarihinde 400 milyon TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanımız 1 milyar TL'ye yükseltilmiştir.

Şirketin büyüme hedefleri doğrultusunda Yönetim Kurulu'nda önemli değişiklikler yapılmış ve profesyonel bir kadro oluşturulmuştur. 2010 yılından itibaren artan

personel sayımız son bir yıl içerisinde yüzde 36 artarak 38 kişiye ulaşmıştır. Şirket; işlerinde uzman, dinamik bir personel yapısına sahiptir.

Yaşam standartlarını artıran projeler geliştiriyoruz.

Yeşil GYO, insanları konut sahibi yapmanın ötesinde onlara farklı ve yepyeni bir yaşam sunan projelere imza atmaktadır. Bu bilinçle geliştirilen ve marka haline gelen farklı bölgelerdeki Innovia Projelerine 2012 yılında bir yenisi daha ekledik ve Innovia Körfez Projesi'nin inşasına başladık. Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 120.238 m² alanlı bu proje 203 adet villa ve 206 adet apart konuttan oluşmaktadır.

Yeni projelerin geliştirilmesi amacı ile 19.09.2012 tarihinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Donbay Kuyusu Mevkii'de yer alan 81.900,16 m² yüzölçümlü 4 adet parsel portföye dahil edilmiştir.

14.000 konuttan oluşan yaklaşık 40.000 kişinin yaşayacağı Avrupa'nın en büyük projesi olan Innovia Beylikdüzü Projesi'nde yer alan 2. Etap 2. Faz'da yer alan 1.073 dairenin teslimatı 2012 yılının son çeyreğinde yapılmıştır. 4. Etap daireler 2012 yılında satışa çıkarılmıştır. Yüksek ilgi gören 3. Etap'taki dairelerin ise satışı tamamlanmıştır.

2013'e umutla bakıyoruz.

Yeşil GYO olarak 2013 yılı için belirlediğimiz yol haritamız çerçevesinde istikrarlı büyüme, portföy çeşitliliğimizi artırmak ve mevcut portföyü en verimli şekilde yönetmek için çalışmalarımızı sürdürmeye devam edeceğiz. Ana hedefimiz GYO piyasasındaki konumumuzu güçlendirmek olacaktır.

Yenilikçilik, sektördeki farklılığımızı, başarımızı, karlılığımızı, gelişmemizi ve sektördeki lider GYO'lardan biri olma yönündeki hedeflerimize ulaşmanın temeli

olacaktır. Bu doğrultuda, yapacağımız yeni yatırımlarımızın finansmanı için her türlü tahvil, bono veya mevzuatta kabul edilecek diğer borçlanma araçlarının halka arz veya tahsisli satış yoluyla ihracını gerçekleştirerek yeni projeleri değerlendirmeye devam edeceğiz.

Innovia Körfez projemizin ve Innovia Beylikdüzü 4. Etapın inşasına devam ederken, Innovia Beylikdüzü projemizin 3. Etap inşasını bitirmeyi ve daireleri teslim etmeyi hedeflemekteyiz.

Planlanan projelerimiz arasında portföye dahil ettiğimiz Sakarya İli, Arifiye İlçesi'ndeki 82 dönümlük arsa üzerine geniş sosyal

donatılar imkanı sunan konut projesi geliştirmeyi planlamaktayız.

2013 yılında Yeşil GYO, başarıya giden yolda bir fırsatlar ülkesi olan Türkiye'de, topluma kaliteli mekânlar kazandırmaya, farklı coğrafi bölgelerde nitelikli ve kârlı projelere yatırım yaparak bütün paydaşlarımızı bunların getirilerine ortak etmeye devam edecektir.

Saygılarımla,

Işık Gökkaya
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyeleri

31.12.2012 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 16 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısına kadar 1 yıldır. Şirketimizin Yönetim ve Denetim Kurulları ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi ve görev süreleri aşağıda belirtilmiştir.

Ad Soyad	Görev	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Mesleği	Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
K. Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.	İş adamı	Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hiz. Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.	Hukukçu	Hukuk Danışmanı
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi (Murahhas Üye)	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.	İşletmeci	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.	İnşaat Müh.	Öğretim Görevlisi
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.	İş adamı	Danışmanlık
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.	Hukukçu	Öğretim Görevlisi
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.	Avukat	Avukat

Yönetim Kurulu'nda Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

Yıl içerisinde boşalan yönetim kurulu üyeliğine 16.03.2012 tarihinden ilk genel kurula kadar görev yapmak ve mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev süresi ile sınırlı olmak kaydıyla yönetim kurulu üyelerince seçilen Bekir Yüksekdağ'ın yönetim kurulu üyeliği oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu

Yönetim kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır. 2012 faaliyet yılında yönetim kurulu 22 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu Toplantı nisabı tüm üyelerin tam aktif katılımı ile sağlanmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Prof. Dr. Derin Orhon ve Günay Yavaş, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atama esnasında yönetim kurulumuza vermişlerdir.

"Yeşil GYO'da

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya

önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;

ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.”

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

KAMİL ENGİN YEŞİL - 15.06.1962 -
Yönetim Kurulu Başkanı

Kültür Koleji'ni bitirdikten sonra Şişli Terakki Lise'sinden mezun olmuştur. Ardından ABD'ye giden Engin Yeşil ABD'de University of Florida'da finans eğitimi

almıştır. Okul sonrası ABD'de iş hayatına atılan Yeşil, burada telekomünikasyon ve kontak lens alanlarında işler yapmıştır.

2006 yılında Türkiye'ye dönen Engin Yeşil, inşaat sektöründeki gelişmeden etkilenip Yeşil İnşaat'ı kurmuştur. Trump'ın Türkiye isim haklarını alan Yeşil, eski unvanı İhlas GYO olan ve sonrasında Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak unvanı değiştirilen şirketi yabancı bir ortakla birlikte satın almıştır. 2010 yılı Aralık ayında Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleştirdiği bu şirketin unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Engin Yeşil, Türkiye'nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura'nın da ortağıdır.

ADNAN BAŞKIR - 25.07.1944 -*Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi*

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğrenimini tamamlamıştır. 1999 yılından itibaren görev hayatına Doğu Holding Hukuk Danışmanı olarak devam etmektedir. 1998 yılında Yargıtay 19. Hukuk Ticaret Dairesi üyeliğinden emekli olan Adnan Başkır, 1985-1996 yılları arasında İstanbul Ticaret Mahkemeleri Başkanlığı, İstanbul Adalet Komisyonu Başkanlığı ve İstanbul Hukuk Hakimliği görevlerini yürütmüştür.

Prof. Dr. DERİN ORHON - 26.03.1942 -
Yönetim Kurulu Üyesi/Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

1965 yılında İTÜ İnşaat Fakültesi'nden Yüksek Mühendis unvanı ile mezun olan Prof. Dr. Derin Orhon, lisansüstü eğitimine ABD'de devam etmiş ve University of California, Berkeley'den Çevre Mühendisliği dalında 1969 yılında M.Sc., 1971 yılında ise Ph.D. dereceleri almıştır.

1965 yılından beri İTÜ'de görev yapmakta olan Prof. Dr. Orhon, 1978 yılında doçentliğe, 1988 yılında da profesörlüğe yükselmiştir. İnşaat Fakültesi Çevre Mühendisliği Bölüm Başkanlığı ve Çevre

Bilimleri Anabilim Dalı Başkanlığı görevlerini de yürütmüştür. 1997 yılından beri İnşaat Fakültesi Dekanı olarak görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Orhon'un Çevre Biyoteknolojisi alanındaki bilimsel çalışmaları kendisine 1998 yılında Mühendislik alanında TÜBİTAK Bilim Ödülü'nü kazandırmıştır. International Water Association tarafından 2000 yılında Prof. Dr. Orhon'a, Samuel H. Jenkins ödülü verilmiştir. Prof. Dr. Orhon aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi'ne asli üye ve 2001 yılında TÜBİTAK Bilim Kurulu'na üye olarak seçilmiştir.

Prof. Dr. Orhon uygulamalı araştırma alanında çok sayıda uluslararası ve ulusal projenin yürütücülüğünü yapmış olup, bu çalışmalarını halen sürdürmektedir. 2010 yılı başlangıcı itibariyle SCI'da taranan kaynaklarda 230 bilimsel makalesi yayımlanmış ve yapmış olduğu çalışmalara aynı kaynaklı yayınlarda 2.000 den fazla uluslararası atıf almıştır.

Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK - 06.11.1943 -
Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

1964'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1982 yılında doktor, 1983 yılında yardımcı doçent, 1986 yılında doçent ve 1992 yılında profesör olmuştur. Marmara Üniversitesi'nde İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku Anabilim dalında çalıştığı dönemde Rektör Yardımcılığı, Hukuk Fakültesi Dekanlığı ve Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu Müdürlüğü yapmıştır. 2011 yılında emekli olmuştur. 1992-1993 ve 2003-2005 yıllarında Sağlık Projesi Koordinatörlüğünde kısmi statülü danışman olarak görev yapmıştır. Halen Doğuş Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı olarak görev yapmaktadır.

İŞİK GÖKKAYA - 13.06.1962 - Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

Ankara'da Tevfik Fikret Lisesi'ni bitirdikten sonra Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Daha sonra Boğaziçi Üniversitesi Stratejik Yöneticilik programını tamamlamıştır.

1986 yılında Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Pazarlama Departmanı'nda işe başlayan Gökkaya, 1987'de Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Satın Alma Şefi olmuştur. 1989'da Mint Mühendislik'de Yönetici Ortak olarak görev yapmıştır. 1993 yılında İhlas bünyesine katılmış ve İhlas Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998'de ise İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Gökkaya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve "Urban Land Institute - Türkiye Bölümü" yönetim kurullarında Başkan Yardımcısı ve üye olarak görev almıştır. 2006 yılından itibaren Forum İstanbul 2023 Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevine devam etmektedir.

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin satışı gerçekleşmiş olup 24 Mart 2011 tarihi itibariyle şirket unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevini sürdürmektedir. Işık Gökkaya, GYODER'in 2002 yılı ve 2009-2010 dönemi Yönetim Kurulunda, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. 2011-2013 döneminde 2 yıl olmak üzere GYODER Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir. İyi derecede Fransızca bilen Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

BEKİR YÜKSEKDAĞ - 01.01.1962 -
Yönetim Kurulu Üyesi / Denetim Komitesi Başkanı

1982 yılında Sultan hamam piyasasında bir aile şirketi kurmuş ve bu şirketi 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak temsil etmiştir. Daha sonra BTC İnşaat Ltd. Şti. adında bir şirket kurmuş ve konut ve taahhüt işleri yapmaya başlamıştır. Bekir

Yüksekdağ halen bu görevini yapmaya devam etmektedir.

İstanbul Barosu'nda serbest avukatlık yapan Günay Yavaş, meslekte 35 yıl plaketi almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

GÜNAY YAVAŞ – 18.04.1943 - Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı

1969 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1971-2006 yılları arasında

Yürütme Komiteleri, Denetim Kurulu ve Risk Komitesi Bilgileri

Denetim Kurulu Üyeleri

Ad Soyad	Görev	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Önder Yüksel	Denetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Saffet Esen	Denetim Kurulu Üyesi	26.06.2012'den itibaren 16.03.2013 tarihine kadardır.

Denetim Kurulu'nda Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

26.06.2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket denetçilerimizden Erkan Demir'in istifası kabul edilmiş ve yerine Saffet Esen'in atanmasına karar verilmiştir. Bu karar 05.07.2012 tarihinde tescil edilmiş ve 11.07.2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetleme Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile Denetçiler Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesinde belirtilen görev ve yetkilere haizdir.

Yönetim Kurulu Komitelerinin Komite Üyeleri, Toplanma Sıklığı, Yürütülen Faaliyetleri de İçerecek Şekilde Çalışma Esasları ve Komitelerin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulunun Değerlendirmesi

Ad Soyad	Yer Aldığı Komiteler	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Günay Yavaş	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Adnan Başkır	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Prof. Dr. Derin Orhon	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.

Kurumsal yönetim komitesi 17.03.2012 tarihi itibari ile Aday gösterme komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve ücret komitesi görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.

Kurumsal yönetim komitesi'nin amacı Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor

ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısı ile meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek ve bu konuda

iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin çalışmalarını gözetmektir. Kurumsal Yönetim Komitesi;

a) Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni şirket içerisinde geliştirmek, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak,

b) Yönetim kurulunun yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapmak ve yönetim kurulunun onayına sunmak,

c) Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,

d) Yönetim kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyişi, yapısı ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,

e) Komitenin çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirmek ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunmak ile yetkilidir.

Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları en az 3 ayda bir gerçekleştirilir

Aday gösterme komitesi, Şirketin yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında çalışmalar yapmak amacı ile oluşturulmuştur. Yetkileri;

a) Yönetim kuruluna uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,

b) Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini yönetim kuruluna sunmak,

c) Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,

d) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirmek ve gerekiyor ise değişiklik önerilerinin onaylanması için yönetim kuruluna sunmaktır.

Aday Gösterme Komitesi en az 6 ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Denetim komitesi'nin kurulma amacı Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamaktır. Denetim Komitesi;

a) Mali tablolarının, dip notlarının ve diğer finansal bilgilerin doğruluğunu, şeffaflığını, mevzuata ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu denetler ve bağımsız denetim kuruluşunun görüşünü de alarak yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir.

b) Bağımsız denetim kuruluşunun ve çalışanlarının bağımsızlığını zedeleyecek hususlar olup olmadığını ve yeterliliğini yönetim kurulu adına inceler.

c) Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirketin iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

d) Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetir.

e) Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili yapılan şirket içi ve şirket dışı şikayetleri gizlilik ilkesi çerçevesinde inceler ve sonuca bağlar.

f) Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanmasını gözetir.

g) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirir ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunar.

Denetim Komitesi en az 3 ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Riskin erken saptanması komitesi,

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kere gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Riskin Erken Saptanması Komitesi;

- a) Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek risk unsurlarının etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturur,
- b) Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin şirket kurumsal yapısına entegre edilmesini ve etkinliğini takip eder,
- c) Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince risk unsurlarının uygun kontroller gözetilerek ölçülmesi, raporlanması ve karar mekanizmalarında kullanılması konularında çalışmalar yapar,
- d) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirir ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunar.

Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları en az 3 ayda bir gerçekleştirilir.

Ücret komitesi, Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esaslarının belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak amacı ile oluşturulmuştur. Ücret Komitesi;

- a) Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler,
- b) Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirler,
- c) Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.
- d) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirir ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunar.

Ücret Komitesi en az 6 ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizde www.yesilgyo.com detaylı olarak kamuya açıklanmıştır.

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dâhilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir.

II. GENEL BİLGİLER

A. Yeşil GYO'nun vizyonu, misyonu, değerleri ve stratejileri

Vizyon

Yeşil GYO, gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra organizasyon yapısı, şeffaf ve kurumsal yönetim anlayışıyla gayrimenkul sektöründe alışlagelmiş standartları değiştiren projelere istikrarlı bir şekilde yatırım yapmaya devam etmektedir.

Misyon

Başlıca şirket politikamız, yenilikçi ve özgün projeler geliştirerek karlılığı artırmak, depreme dayanıklı malzeme ve en son teknoloji kullanılarak yeni yerleşim merkezleri inşa etmek ve yatırımcıların riskini azaltmak amacıyla dengeli bir portföy yapısına sahip olmak

Değerler

Yeşil GYO, etik kurallar çerçevesinde çeşitli kurumlar ve yatırımcılarla ilişkilerinde, şeffaf ve bağımsız bir yönetim, güven, tutarlılık ve karşılıklı menfaatlere saygı ilkelerini gözetmektedir. Bu doğrultuda çalışmalarını planlarken, insana ve çevreye önem veren bakış açısı ile toplumsal fayda ve süreklilik ilkesini ön planda tutmaktadır.

Strateji

Sahip olduğumuz sorumluluk bilinci ve sinerjimizle yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkesiyle hissedarlarımız için oluşturduğumuz değeri sürekli kılmayı hedeflemekteyiz.

B. Genel bilgiler, organizasyonel yapı, işletmenin tabi olduğu yasal çevre ve düzenlemeler, yönetim organizasyonu ve önemli işletme birimleri

Tarihçemiz

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirketidir.

Eski unvanı "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan Şirket, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Rudolph Younes ortaklığı ile 2006 yılında satın alınmış ve Şirket unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Bu karar 29.01.2007 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilmiştir.

Şirket'in 30.12.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile "Yeşil İnşaat Yapı

Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş." ile birleşilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmış, birleşme oranı %10,27210 ve değiştirme oranı %8438,57548 olarak belirlenmiştir. Birleşme sonrasında "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan unvanımız "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

Yeşil GYO, İfo Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyet konusunun değiştirilmesi ve SPK'nun 10.04.2012 tarihli kararı ile tescil edilerek sözkonusu şirketin "Yatırım Holding" statüsüne geçmesi ile kurulan Yeşil Holding A.Ş. bünyesine dahil olan grup şirketler arasında yer almaktadır.

Şirket Künyesi

Ticaret Sicil Numarası	303536
Kuruluş Tarihi	23.12.1997
Kayıtlı Sermayesi	1.000.000.000,00 TL
Çıkarılmış Sermayesi	235.115.706,01 TL
Faaliyet Merkezi	İstanbul
İMKB'de İşlem Görme Tarihi	14.12.1999
Halka Açıklık Oranı	% 21,51
Merkez Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu, Yeşil Plaza No:15 Kat:12 Topkapı / İSTANBUL
İrtibat Bürosu / İletişim Adresi	Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 34394 Levent / İSTANBUL
Telefon Numarası	İrtibat Bürosu: +90 (212) 709 37 45
Faks Numarası	İrtibat Bürosu: +90 (212) 353 09 09
İnternet Adresi	www.yesilgyo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@yesilgyo.com

KİLOMETRE TAŞLARI

1997

“Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”, 23 Aralık 1997 tarihinde “İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanı ile kurulmuştur.

1999

Aralık ayında şirketin %49'u halka arz edilerek, hisse senetleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem görmeye başlamış ve çıkarılmış sermaye 2.000.000-TL'den 3.922.000-TL'ye yükseltilmiştir

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) kurucu üyesi olmuştur.

2000

Sermaye iç kaynaklardan %50 bedelsiz artırımla 5.883.000-TL'ye yükseltilmiştir.

2001

Şirket portföyünde bulunan Marmara Evleri 1. ve 2. Etap Projesi tamamlanmıştır.

Şirket portföyünde bulunan Tarabya Konakları restitüsyon projesi kapsamında tamamlanarak satılmıştır.

2002

Şirket portföyünde bulunan Üsküdar İş Merkezi satılmıştır.

Çıkarılmış sermaye iç kaynaklardan %50 bedelsiz artırımla 8.824.500-TL'ye yükseltilmiştir.

2003

İstanbul Çekmeköy'de bulunan Park Konaklar Projesi'nin yapımına 2003 yılı son çeyreğinde başlanmıştır.

Çıkarılmış sermaye, 4.412.250-TL (%50) bedelsiz, 8.871.603-TL (%100,5) bedelli olarak artırılarak 22.108.353-TL'ye yükseltilmiştir.

2004



Tekirdağ/Barbaros'ta konumlanan 12.000 m²'lik arsa, üzerinde konut projesi geliştirmek amacıyla şirket portföyüne dahil edilmiştir.

2005



Portföyde bulunan Armutlu Tatil Köyü Devre mülklerinin satışları tamamlanmıştır.

Güzelşehir Projesi kapsamındaki 27 adet villa ve alışveriş merkezi şirket portföyüne dahil edilmiştir.

Çıkarılmış sermaye %50 bedelli olarak artırılarak 33.162.530-TL'ye yükseltilmiştir.

2006

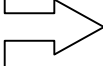


Şirket portföyünde bulunan Yenibosna İhlas Plaza'daki 3.681 m² ticari alan satılmıştır.

Şirketin, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ve Rudolph Younes ortaklığı tarafından satın alımı 4 Ekim 2006'da tamamlanmıştır.

İstanbul Çekmeköy'de bulunan Park Konaklar Projesi tamamlanmış ve teslim edilmiştir.

2007

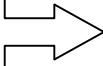


Şirket unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29.01.2007 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilmiştir.

İstanbul/Esenyurt'ta bulunan Innovia Projesi'nin 1. Etabından 26 adet daire portföye dahil edilmiştir.

GYO'lar arasında ilk kurumsal derecelendirme yaptıran şirket olan Yeşil GYO'nun 17.04.2007 tarihinde belirlenen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu "7.88" olmuştur.

2008



Şirketin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 18.04.2008 tarihinde "8.16"ya yükselmiştir.

2009

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 17.04.2009 tarihinde "8.16" olarak güncellenmiştir.

İstanbul/Esenyurt'ta bulunan Innovia Projesi'nin 1. Etabından 10 adet daire portföye dahil edilmiştir.

2010

31.12.2008 bilançolarında yer alan zararın tutarının kapatılması amacıyla söz konusu tutar kadar sermaye azaltımı yapılmış, şirketin çıkarılmış sermayesi 13.730.702,06-TL'ye düşürülmüştür. Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarların portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri işlem sırasında yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

Yapılan bedelsiz sermaye artırım sonucu şirket sermayesi %75,89 oranında artırım ile 24.151.319,01-TL'ye yükseltilmiştir.

Şirketin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 16.04.2010 tarihinde "8.27"ye yükselmiştir.

Şirketin 30.06.2010 tarihinde mevcut tüm aktif ve pasifleri ile bir kül halinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'yi devir alması suretiyle birleşilmesine onay verilmiştir. Söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiştir.

Birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 235.115.706,01 TL'ye yükseltilmiştir.

Birleşme ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş tarafından yürütülen Innovia Projesi'nin tamamı şirket portföyüne dahil edilmiştir.

Innovia Projesi 1. Etap inşaat işleri tamamlanmış ve teslimleri gerçekleştirilmiştir.

2011

17 Mart 2011 tarihinde şirket unvanının Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir.

Güzelşehir Projesi'nden portföye dahil edilen 21 adet villanın satışı tamamlanmıştır.

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği öneme paralel olarak, 18.04.2011 tarihinde Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu "8.56"ya yükselmiştir.

Birleşme ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş portföyünden gelen İstanbul, Sarıyer'de toplam 26.500 m² yüzölçümlü iki adet parsel satılmıştır.

Kocaeli, Körfez Yarımca Bölgesinde yer alan yaklaşık 120.200 m²'lik arsa, Innovia markası ile konut ve ticari alan yapılması amacı ile şirket portföyüne dahil edilmiştir.

Innovia 2. Etap 1. Faz inşaat işleri tamamlanarak teslim edilmiştir.

2012

22.03.2012 tarihinde 400 milyon TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanımızın 1 milyar TL'ye yükseltilmesi tescil edilmiştir.

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerini sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sayesinde 18.04.2012 tarihinde Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu "8.66"ya yükselmiştir.

29.06.2012 tarihinde Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (Turkrating) Şirketimizin uzun vadeli ulusal kredi notunu BBB ve kısa vadeli ulusal kredi notunu A2 olarak açıklamıştır. Bu notlar Şirketimizin "Yatırım Yapılabilir" seviyede olduğunu göstermektedir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde Innovia Körfez Projesinin inşasına 2012 yılı ikinci çeyreğinde başlanmıştır.

19.09.2012 tarihinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 81.900,16 m² yüzölçümlü 4 adet parsel portföye dahil edilmiştir.

Innovia 2. Etap 2. Faz inşaat işleri tamamlanarak teslim edilmiştir.

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 2011 itibariyle "Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş." ile birleşme nedeniyle şirketimizin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmıştır. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

Ortaklık Yapısı

Ad Soyad / Unvan	31.12.2012 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	128,862,810.93	54.81%
Rudolph Younes	4,070,671.67	1.73%
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	36,748,808.51	15.63%
Yeşil Yatırım Holding	5,455,000.00	2.32%
Borova Yapı End.A.Ş.	1,944,445.00	0.83%
Muhtelif Ortaklar	7,467,293.32	3.18%
Halka Açık Kısım	50,566,676.58	21.51%
Toplam	235.115.706,01	100,00

31.12.2012 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Yeşil İnşaat'ın payı %15,63, Rudolph Younes'in payı %1,73, Yeşil Yatırım Holding'in payı %2,32, Borova Yapı'nın payı 0,83, Kamil Engin Yeşil'in payı %54,81, muhtelif ortakların payı %3,18 ve halka açıklık oranı %21,51'dir.

23.06.2011 tarih, 370 sayılı İMKB Genelgesinin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren İMKB Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı 31.12.2012 tarihi itibari ile yüzde 26,99 olmuştur.

İmtiyazlı Paylar ve Oy Hakkı

Şirket esas sözleşmesinde yer alan "Sermaye Ve Hisse Senetleri" başlıklı 6. Madde uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yine esas sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 29. Maddesi uyarınca

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan hisse senetleri dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz.

Üst Yönetim

Ad, Soyad	Unvanı	Göreve Başlama Tarihi	Tahsil Durumu	Mesleki Tecrübe
Işık Gökkaya	Genel Müdür	02.03.1998	Üniversite	26 Yıl
Arda Tugay	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	09.03.2012	Yüksek Lisans	29 Yıl
Mesut Huriel	Proje Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	22.01.2011	Üniversite	20 Yıl

Arda Tugay

New York Üniversitesi'nden mezun olduktan sonra Texas Üniversitesi'nde finans üzerine master yapmıştır. Merill Lynch'in Uluslararası Wall Street Sermaye Borsası bölümünde iş hayatına başlamıştır. Citi Bank'ın New York'taki Treasury ve Kurumsal Finans bölümünde görevler almıştır. Enka İnşaat'ın Finans Direktörü olarak finans yapılandırmasında, Başer Holding'in holdingleşme aşamasında Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak Colgate & Palmolive satın alımında yer almıştır. Arda Tugay 29 yıllık yüksek kademe finans ve yöneticilik tecrübesine sahiptir. Hayat Holding Grubu bünyesinde yer alan Hayat Kimya'da Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak görevlendirilmiş, takiben Kibar Holding bünyesindeki Assan Aliminyum'da yine Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak ağır sanayi üretim bölümünde bulunmuştur.

Madencilik ve Enerji sektöründe faaliyet gösteren Yıldızlar Holding bünyesinde Grup Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak elektrik dağıtım özelleştirmelerinde görev almıştır.

Mesut Huriel

ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü 1993 yılı mezunudur. Libya'da toplam keşif bedeli 215.000.000 USD mertebesinde olan bina ve yol projelerinde Proje Koordinatörü, Afganistan'da toplam keşif bedeli 65.000.000 USD mertebesinde olan yol projelerinde Teknik Müdür ve Türkiye'de toplam keşif bedeli 145.000.000 USD mertebesinde olan bina ve alt yapı projelerinde Proje Müdürü ve Teknik Müdür olarak çalışmıştır. Project Management Institute (PMI) tarafından verilen Project Management Professional (PMP) sertifikasyonuna sahiptir.

Üst Yönetim'de Dönem İçinde Yapılan Değişiklikler

08.03.2012 tarihli yönetim kurulu toplantısında 17.03.2011 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığına tayin edilen Ahmet Alga'nın istifasının kabul edilmesi ile yerine Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı sıfatı ile Arda Tugay'ın tayin edilmesine karar verilmiştir.

Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri

05.11.2012 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" başlıklı 395. ve "Rekabet

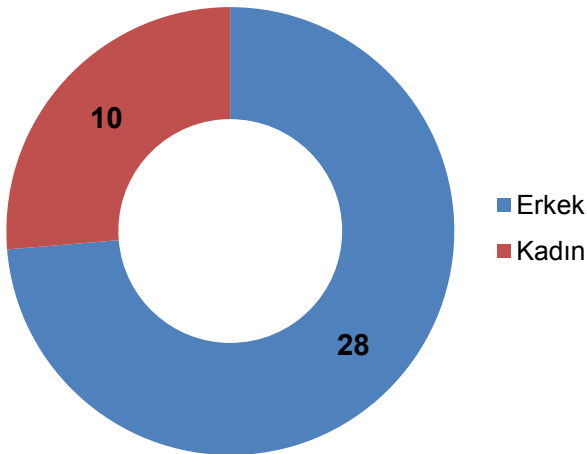
yasağı” başlıklı 396. maddeleri uyarınca gerekli iznin verilmesi hususu görüşülmüştür. Yapılan oylama ile maddelerdeki hususlar hakkında yönetim kurulu üyelerine oy birliği ile izin verilmiştir.

2012 yılında yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için genel kurul tarafından verilen bir onay bulunmamaktadır.

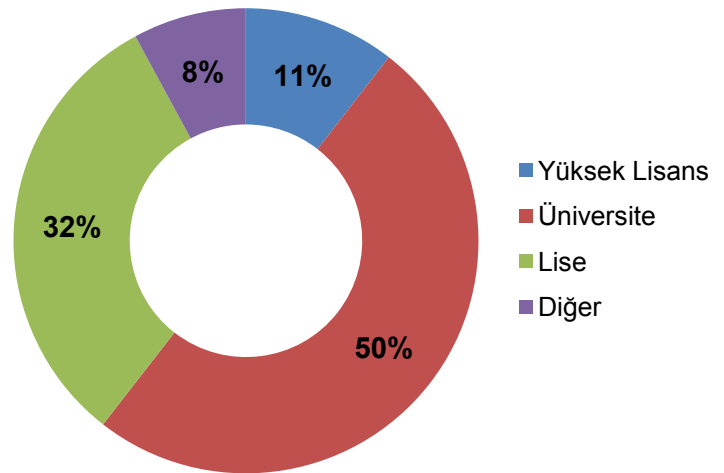
Organizasyon Yapısı

Şirketimizin hedef ve stratejileri doğrultusunda nitelikli insan gücü oluşturulmuş ve verimli bir çalışma ortamı sağlanmıştır. Amacımız, tüm çalışanların şirketin ortak hedeflerine odaklanması, çalışanların potansiyelinin ortaya çıkarılması ve şirket içi sinerjinin sağlanmasıdır.

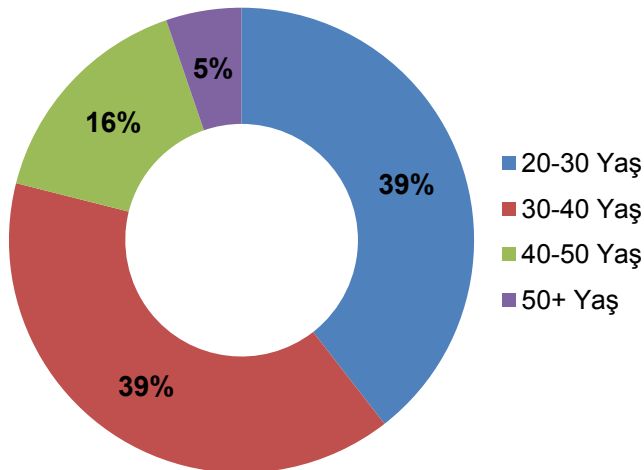
İnsan Kaynakları Profili



Öğrenim Düzeyi Profili



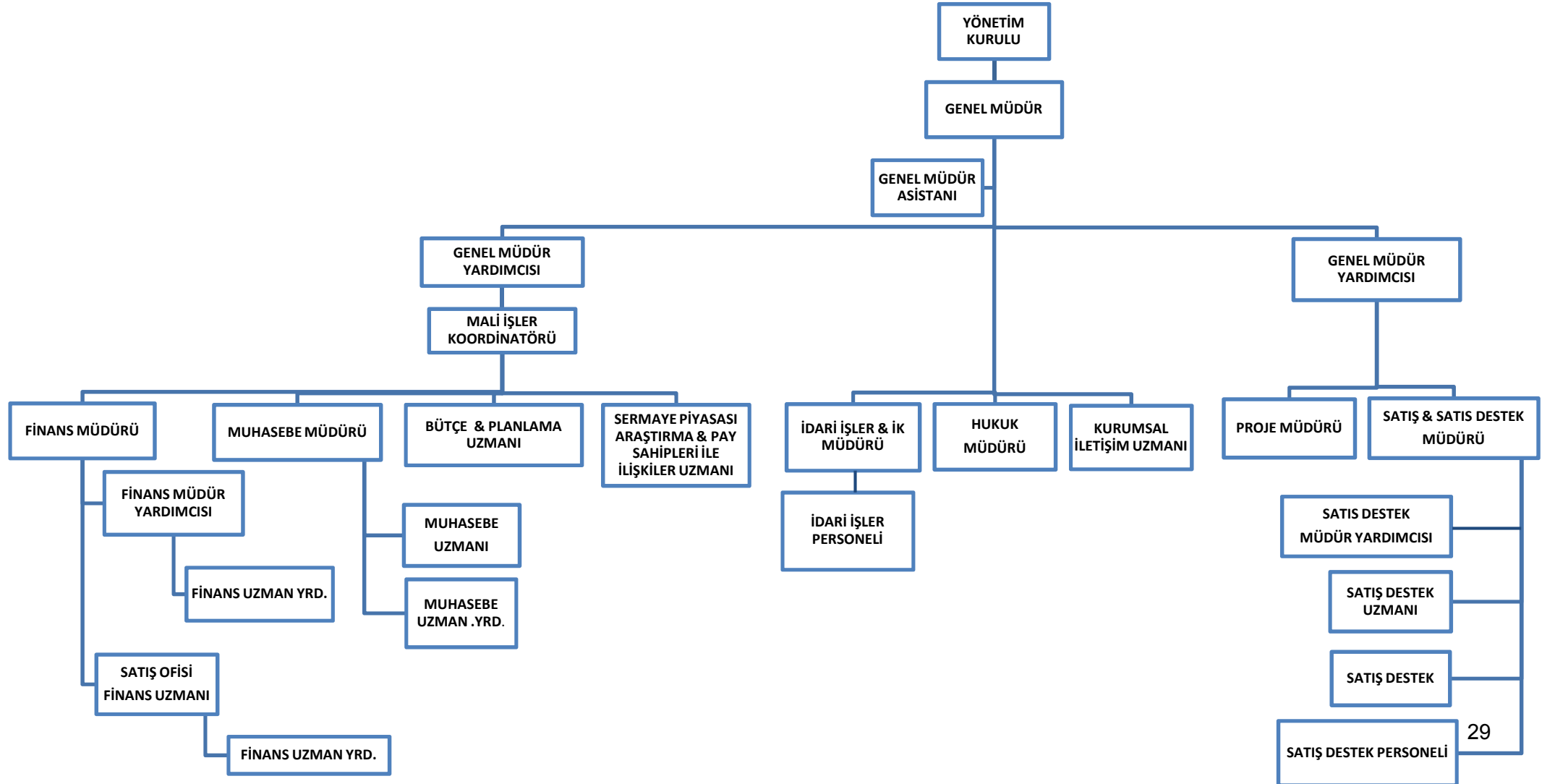
Yaş Profili



Organizasyon Şeması

Şirketimizin hedef ve stratejileri doğrultusunda nitelikli insan gücü oluşturulmuş ve verimli bir çalışma ortamı sağlanmıştır. Amacımız, tüm çalışanların şirketin ortak hedeflerine odaklanması, çalışanların potansiyelinin ortaya çıkarılması ve şirket içi sinerjinin sağlanmasıdır.

31.12.2012 tarihi itibari ile Yeşil GYO personel sayısı 41 kişidir.



Tazminat Politikası

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, şirketimiz mali tablolarında toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan varsayımlar finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Kıdem Tazminatı, 4857 sayılı İş Kanunu'nda belirlenmiş olan sürelerde kıdemi bulunan ve hizmet sözleşmesi Kanun'da öngörülen durumlardan birisi ile sona eren Çalışana; çalışma süresi ve Kanunun öngördüğü parasal sınırlar dikkate alınarak kendisine, vefatı halinde kanuni mirasçılara ödenmektedir.

İhbar Tazminatı, 4857 sayılı İş Kanunu'nun 17. Maddesine istinaden, iş sözleşmesinin feshi edileceği Çalışana bildirilmek ve Çalışanın kıdemine göre Kanunda öngörülen sürelerde iş arama izni verilmesi veya ihbar süresinin sonuna kadar olan

ücretinin nakden ödenmesi suretiyle ödenmektedir.

Yeşil GYO'nun tabi olduğu yasal çevre ve düzenlemeler – devlet teşvik ve yardımları

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, Sermaye Piyasası Kanunu Seri VI No:11 tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

- Portföy Kazançlarının Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1 no'lu fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nun 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükmüne bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da % 0 olarak belirlenmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Menkul Kıymet İşlem Kazançlarının Vergilendirilmesi

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının menkul kıymet işlemlerinden elde ettikleri gelirler üzerinden %10 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Hisse Senetlerinin Alım Satım Kazancı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 5527 sayılı Kanunla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin alım satım kazançları vergi kesintisine tabi tutulmuş ve stopaj oranı %10 olarak belirlenmiştir.

C. Faaliyet gösterilen sektör ve işletmenin bu sektör içindeki yeri, önemli hizmet ve ürünler, önemli mevsimsel faktörler, işletme kalite belgeleri bilgileri, ürün veya hizmet kalite yönetimi, müşteri memnuniyeti ile ilgili politikalar ve yeniden yapılanma faaliyetleri

Faaliyet Gösterilen Sektör

Yeşil GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince halka açılıp İMKB’ye kote olmuşlardır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelde

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek oluşturmaktadır.

Gayrimenkul finansmanının büyük ölçüde bireysel imkânlarla gerçekleştirildiği ülkemizde, sektörün en önemli kurumsal finansman kaynağı GYO’lardır. GYO’ların yasa gereği belli bir hisse yüzdesiyle halka arz edilme zorunluluğu, kazancın geniş kitlelerle paylaşımını sağlayan bir yatırım aracı sunmaktadır.

Sektöre ilişkin Gelişmeler Hakkında Bilgi

Türkiye Ekonomisi

2012 yılında dünya ekonomisinde büyüme performansı yavaşlarken, Euro Bölge krizi de derinleşmiştir. Türkiye’nin de içinde yer aldığı gelişmekte olan ülkelerde yüksek büyüme hızları yerini düşük büyümeye bırakmıştır. Ülkede uygulanan ekonomiyi soğutma politikalarının etkileri üçüncü çeyrekte daha yüksek olmuştur. İlk

çeyrekte yüzde 3,4, ikinci çeyrekte 3,0 ve üçüncü çeyrekte 1,6 büyüyen Türkiye ekonomisi, 9 aylık dönemde yüzde 2,6 ile piyasa beklentilerinin oldukça altında bir büyüme hızı gerçekleştirmiştir. Büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm alt sektörlerle yansımıştır.

İMKB 2012 yılını 6.941,82 puanlık ve yüzde 52,55’lik yükselişle kapatmıştır. Yılın son çeyreğinde, içinde bulunduğu yükseliş trendindeki hareketine Aralık ayında hızlanarak devam eden İMKB 100 Endeksi, bu ayı bir önceki aya göre yüzde 7,05 oranında yükselişle tarihinin en yüksek aylık ve yıllık kapanışı olan 78.208,44 puandan kapatmıştır. Euro/Dolar paritesi ise 2012 yılında dalgalı bir seyir izlemiştir. Yıl başında 1,90 ile yılın en yüksek seviyesine çıkan dolar kuru yılın ikinci yarısında 1,80 civarında dengelenmiştir. Euro kuru ise 2,5 seviyelerine yakın başladığı yılda 2,2 seviyelerine kadar gerilese de yılı 2,35 ile kapamıştır.

İnşaat Sektörü

2012 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2.7 büyüme gösteren inşaat sektöründe ikinci ve üçüncü çeyrekte büyüme durağanlaşmıştır. İlk dokuz aylık büyüme yüzde 1 olarak gerçekleşmiştir. Özel sektör inşaat sektör harcamaları üçüncü çeyrekte azalırken, kamu inşaat harcamaları ise artış göstermiştir. İnşaat maliyetleri ise bir miktar artış gösterse de yıl genelinde hemen hemen aynı kalmıştır.

2012 yılı Mayıs ayında yabancılara mülk satışını kolaylaştıran, Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu’nda değişiklik yapan tasarı Meclis’te kabul edilerek yasalaşmıştır. Kanuna göre, ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde, Bakanlar Kurulu’nca

belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu kişiler, Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilme hakkına sahip olmuşlardır. 183 ülkenin önünü açan bu yasa ile özellikle Arap ülkelerinden yapılan alımlar artmıştır.

Konut Sektörü

2012 yılında konut sektöründe hem arz hem de talep yönünde gerileme yaşanmıştır. Alınan sıkılaştırıcı önlemler konut talebini sınırlandırırken, konut satışlarında uygulanacak KDV belirsizliği de arz yününü sınırlandırmıştır. İlk dokuz ay itibariyle alınan yapı ruhsatları sayısında, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 15.8 artış gerçekleşmiştir. Alınan yapı kullanım izin belgesi sayısı ise ilk dokuz ayda yüzde 29.2 gerilemiştir.

Konut kredileri yıl genelinde sınırlı bir büyüme göstermiştir. İlk dokuz aydaki kredi büyümesi yüzde 8,6 olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayı sonu itibari ile konut kredileri 81 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Türk Lirası faiz oranlarındaki gerileme konut kredisi faiz oranlarını da yansıtmış ve aylık ortalama konut kredisi faiz oranları yeniden yüzde 1'in altına inerek yüzde 0.98'e gerilemiştir.

Konut satışları yıl genelinde yüzde 12.9 gerilemiştir ancak geçen yılın aynı döneminin yüzde 1.8 üzerinde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, üç büyük il dışındaki diğer illerin payındaki artış devam etmiştir.

Yıl boyunca artış eğilimi yaşanan mevcut konut fiyatlarında üçüncü çeyrekte hızlı bir artış meydana gelmiştir. Tüm illerde benzer oranlarda gerçekleşen bu artış, yılbaşından Ekim ayına kadar olan dönemde yüzde 16'ya ulaşmıştır.

Yeni konut fiyat artışları tüm daire tiplerinde yıl genelinde yavaşlamıştır. Yılın üçüncü çeyrek döneminde yeni konut fiyatları yüzde 1.7 artarken, yılın ilk on ayında fiyat artışı tüm daireler için yüzde 7.9 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis Sektörü

2012 yılında ofis piyasasındaki hareketlilik devam etmiştir. Ofis ihtiyacı ve talebi yeni ofis arzları ile karşılanmıştır. İstanbul'daki A sınıfı ofis boşluk oranları MİA bölgesinde 0.6 puan düşerken, MİA dışı Avrupa ve Asya bölgelerinde sınırlı artışlar yaşanmıştır. B sınıfı ofislerde ise MİA dışı Avrupa bölgesindeki yüksek boşluk oranları devam ederken, Asya bölgesinde emilimler ile boşluk oranlarında düşüş gerçekleşmektedir.

2012 yılında İstanbul ofis piyasasında kiralalar genel istikrarını korumuştur. MİA bölgesindeki B sınıf ofis kiralalarında artış yaşanmıştır. MİA bölgesi A sınıf ofis kiralaları ortalamalarını korurken, MİA dışı Avrupa bölgesi kiralalarında yıl genelinde düşüş gerçekleşmiştir.

Yılın üçüncü çeyrek döneminde ofis binası alınan yapı ruhsatları 1.62 milyon m² ile ikinci çeyrek döneme göre gerilerken, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26 artmıştır. Ofis yatırımları, ofis ihtiyacı ve talebinin etkisiyle devam etmektedir.

Alışveriş Merkezi

AVM sektöründeki büyüme ve yatırımlar yavaşlamıştır. Önemli sayıda yeni proje devam ederken 2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama gerçekleşmiştir. Yıl genelinde toplam 16 yeni AVM açılmış ve 600.070 m² ilave kiralalanabilir alan eklenmiştir. Yıl sonu itibariyle toplam açılan AVM kiralalanabilir alanı 8.16 milyon m²'ye ulaşırken, kapanan AVM ile mevcut kiralalanabilir alan stoku 7.93 milyon m² olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL ile yıl başından itibaren yüzde 16 artmıştır. 24 GYO'nun net aktif net aktif değeri ise yılın ilk yarısında 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

12 Mayıs 2012 tarih ve 28290 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:VI, No:33 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” uyarınca

08.11.1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 25 inci maddesinin (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler.”

Aynı Tebliğin 28 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.”

Sektör İçinde İşletmenin Yeri ve Sahip Olduğu Kalite Belgeleri

Yeşil GYO, Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes birlikteliğinin oluşturduğu farklı vizyonla gayrimenkul sektöründe yerini almıştır. Uluslararası finans potansiyeli ve proje deneyimine sahip iki gücün birleşmesinden doğan bu büyük enerji, alışılmış standartları değiştiren ve yaşam kalitesini yükselten projeleriyle Türkiye’de gayrimenkul yatırımlarında yeni bir dönem başlatmıştır.

Şirketimiz, İstanbul’daki mevcut projeler dışında, gelişen ve ön plana çıkan diğer büyük kentlerde de yeni projeler hayata geçirmektedir.

2012 yılında İMKB’de işlem gören GYO sayısı 25’e yükselmiştir. 31.12.2012 tarihi itibarı ile 25 GYO’nun toplam piyasa değeri 15,8 milyar TL, net aktif değeri ise 17 milyar TL’dir. Yeşil GYO’nun piyasa değeri 157,5 milyon TL, net aktif değeri 183,8 milyon TL’dir.

Şirketimiz şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme yaptıran ilk şirket olma özelliğine sahiptir. Şirketimiz için ilk 2007 yılında 7,88 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu, 2012 yılında 8.66’ya kadar yükselmiştir. Bu not, şirketimizin kurumsal yönetim ilkeleri’ni sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını ve şirketimizin Kurumsal yönetim ilkelerine önemli ölçüde uyum sağlamış olduğunu, gerekli politika ve önlemleri uygulamaya koyduğunu göstermektedir.

Yeşil GYO, sektörde bir ilke daha imza atarak GYO’lar arasında kredi derecelendirmesi yaptıran ilk GYO olmuştur. Şirketimizin uzun vadeli ulusal kredi notu BBB, ve kısa vadeli ulusal kredi notu ise A2 olarak belirlenmiştir. Bu notlar Şirketimizin “Yatırım Yapılabilir” seviyede olduğunu göstermektedir. Yeşil GYO’nun konut piyasasında güçlü bir oyuncu olması, yönetim gücü, yönetim stratejileri ve Şirket’in bugünkü yapısı ve mali gücü kredi notunu yükselten faktörler arasında yer almıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” 01.01.2012 - 31.12.2012 döneminde de sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütülmüş ve bu doğrultuda gerekli iyileştirmeler gerçekleştirilmiştir. Şirketin, “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu” Ek 1’de yer almaktadır.

Faaliyet Alanları, Önemli Hizmet ve Ürünler Hakkında Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen kapsamda faaliyet gösterirler;

- Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak,
- Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında GYO Tebliği uyarınca gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföy dışarıdan danışmanlık hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların çalışmalarını izlemek,
- GYO Tebliği ile kendilerine yüklenilen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirmek.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, GYO Tebliği'ndeki sınırlar saklı kalmak üzere;

- Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Kurul'ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilirler ve satabilirler,

- Bu sayılanların yanısıra diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilirler, ters repo işlemleri yapabilirler,
- Alım satım karı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler,
- Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler,
- Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilirler,
- İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler,
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devremülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler,
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek

projeleri, yukarıda anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler,

- Kurul'ca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, ileride oluşacak kira gelirlerinden pay almak amacıyla mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin yukarıda belirtilen, ilgili şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler,
- Belirtilen şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler,
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler, gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı menkul kıymetlere yatırım yapabilirler,
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,
- Dövizle dayalı işlemlerinin doğurduğu kur ve borçlarının doğurduğu faiz oranı risklerine karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.

Kalite Yönetim Sistemleri

Hızla gelişen ve değişen günümüz dünyasında rekabet üstünlüğünü sağlayabilmenin ön koşulu tüm faaliyetlerin odağında olan şirket kültürümüzün çalışanlarımız tarafından benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak olduğunun

bilinci ile hareket ederek belirlenen kalite politikaları çerçevesinde;

- Kalite Yönetim Sisteminin şartlarına uymak,
- Müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerini ön planda tutarak, zamanında karşılayarak müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak,
- Süreçler ve süreçler arası ilişkileri analiz ederek, sistemimizi sürekli iyileştirmek,
- En iyi kalitede hizmet sunmak,
- Uygun maliyet ve verimliliği sağlayarak rekabet gücümüzü arttırmak,
- Eğitimi, kalitenin temini için değişmez bir şart olarak benimsemek,
- Faaliyetleri sürdürürken işçi sağlığı, iş güvenliği ve çevre mevzuatlarına uygun olarak gerekli önlemlerin alınmasını ve sorumlulukların yerine getirilmesini sağlamak,

hedef edinilmiştir.

Şirket kalite yönetim sistemine ilişkin olarak İç Tetkik ve Temel ISO 9001:2000 temel eğitimi alan personel istihdam etmektedir.

Müşteri Memnuniyeti İle İlgili Politikalar

Şirketimiz, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Bu amaçla, oluşturulan satış destek birimimizin görevleri arasında;

- Müşterilere almış olduğu bağımsız bölüm ile ilgili her türlü bilgiyi sağlamak,
- Teslim anına kadar olan tüm işlemlerinde yönlendirme merkezi olarak görev almak,
- Teslimat planlaması yapmak, teslimat gerçekleştirmek, eksiklikleri tespit edip ilgili departmanlara iletmek,
- Müşterilerimizin istekleri, şikayetleri ile ilgili geri dönüş sağlamak,
- Forum sayfamızı sürekli güncelleştirmek, müşterilerimizin sorularına cevap vermek,

- Ticari alan işlemleri ve teslimatları hakkında planlama ve bilgilendirme yapmak,
- Satış ofisimizin tüm satın alma süreçlerini yönlendirmek ve takip etmek,

Satış destek ekibimize 0212 414 08 80 numaralı hattan ulaşım sağlanmaktadır. Finansal konularla ilgili ise Satış Ofisi Finans Ekibimiz 0212 414 08 22 numaralı hattan müşterilerimizin tüm soru ve talepleri ile ilgili haftasonu da dahil olmak üzere destek sağlamaktadır.

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Esas Sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uyulmasını ve bu hakların kullanılmasını sağlamak amacıyla yönetim kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi oluşturulmuştur. Pay Sahipleri ile İlişkiler Biriminin görevleri ise şu şekildedir;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dâhil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek.

Müşteri Memnuniyeti ve Müşteri Şikâyetleri Politikası

Müşterilerimizin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin her türlü öneri, şikâyet, talep ve itirazları en kısa sürede inceleyerek, çözüm

önerisi ile birlikte müşteriye geri bildirimde bulunulur. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Müşteri memnuniyeti ve müşteri şikâyetleri politikası çerçevesinde müşterilerimiz öncelikle haklı kabul edilip, şikâyet sebebi bu açıyla incelenir.

Müşteriler tarafından iletilen her konu titizlikle araştırılıp, neticelendirilir. Müşterilerimizin ve pay sahiplerimizin güvenini pekiştirmek için objektif davranır ve objektifliğimizi zedeleyebilecek durumları tespit eder önceden tedbir alırız.

Dönem içinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, Kurumsal Yönetim Komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve bu doğrultuda pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını gözeterek; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak karşılamıştır. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olabilmeleri, şirket yönetimi ile yeterli düzeyde iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için aktif şekilde çalışmalar yürütülmüştür.

Yeniden Yapılanma Faaliyetleri

Şirketimiz, uzun vadeli başarının, şirket faaliyetlerinin bütünsel ve periyodik olarak gözden geçirilmesi ile elde edildiğini ilke edinmiştir. Bu bağlamda, şirket çalışanları tarafından yapılan raporlamalar ve gerçekleştirilen toplantılar ile yıl içinde şirket faaliyetleri değerlendirmesi yapılmaktadır.

Şirket iş stratejisi, finansal durum ve organizasyon yapısı gözden geçirilir. Performansı artırmak, sermaye yapısını güçlendirmek ve şirkete kaynak sağlamak, yürütülen faaliyet ve hizmetleri geliştirmek ve sektördeki rekabet gücünü artırmak amacı ile öneri planı çıkartılır. Bu çalışmalar kapsamında şirketin yeni pazar bulması, belirli konularda maliyet düşürücü tedbirler bulması ve uygulaması, pasif duran varlıkları değerlendirmesi yolu ile likidite

yaratması ve gerekli görüldüğünde organizasyonun yeniden yapılandırılması sağlanır.

D. İşletmenin Geleceği, Beklentiler

Genel Ekonomik Durum İle İlgili Beklentiler

Dünya ekonomisinde büyüme ivmesinin, özellikle gelişmiş ülkelerde yavaşladığı görülmektedir. Beklentiler; 2013 yılında gelişmiş ülkelerin yüzde 1.5, Euro Bölgesi'nin ise yüzde 0.2 büyüyeceği yönündedir. Gelişmekte olan ülkeler de, gelişmiş ülkelerin bu yavaşlayan performansından olumsuz etkilenmektedir. Global ekonominin önümüzdeki dönemde; Ortadoğu bölgesinde sıcak çatışma, Çin başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin büyümelerinde hızlı yavaşlama, ABD'de mali uçurum olarak adlandırılan konuda uzlaşma sağlanamaması ve resesyon, Avrupa borç sorunun çözümsüz kalması ve Euro Bölgesi'nde kopma gibi riskler beklenmektedir. Öte yandan; gelişmiş ekonomilerde sorunların çözümüne dair alınan tedbirler ile gelişmekte olan ülkelerin dış ticaret ve finansman kanalındaki sınırlı toparlanmalar, 2013 yılında küresel ekonominin daha güçlü bir seyir izleyeceği ve nispeten daha olumlu bir performans sergileyeceğinin sinyallerini vermektedir.

Türkiye'de ise 2013 yılında net ihracatın büyümeye katkısındaki azalışın özel tüketim ve yatırım harcamalarındaki artış ve düşük faiz oranlarıyla dengelenmesi ile birlikte, ekonominin kademeli olarak toparlanması ve yaklaşık yüzde 4 büyüme ile Türkiye ekonomisinin, Avrupa'nın en hızlı büyüyen ekonomilerinden biri olması beklenmektedir.

2012 yılında enflasyonda yaşanan gerilemenin, 2013 yılında da devam ederek yaklaşık yüzde 5 olarak gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2012 yılında sıkılaştırıcı para politikası uygulayan Merkez Bankası'nın, 2013 yılında da faiz oranlarını ölçülü şekilde indirmesi ve gösterge faizinin %5.0, gecelik borç verme faizinin %7.5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Hızlı

büyümeye ilişkin riskleri azaltmak adına Merkez Bankası'nın kredi büyümesini sıkılaştırıcı yönde adımlar atması ve bu bağlamda zorunlu karşılık oranları ile koridorun üst bandında artışa gitmesi mümkün görünmektedir.

2012 yılında kısmen değerlendirilerek istikrar kazanan Türk Lirası'nın, 2013 yılında da bu istikrarını koruyacağı öngörülmektedir.

2012 yılında önemli ölçüde azalarak 55 milyar dolar olarak gerçekleşen cari açığın 2013 yılında da kontrol altında kalmaya devam ederek 60.7 milyar dolar gerçekleşmesi beklenmektedir. Dış ticaret açığının ise 2012 yılında 85 milyar dolardan, 2013 yılında 95 milyar dolara çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin kredi notu artışı ile birlikte 2013 yılında cari açığın finansmanında sorun yaşanmayacağı tahmin edilmektedir.

2012 yılında düşen işsizlik oranının, 2013 yılında da düşmeye devam ederek yüzde 8.9 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektörün Geleceği Hakkında Beklentiler

2012 yılında gelişmiş ülkelerde konut sektöründe toparlanma zayıf kalırken, konut finansman sisteminde sıkıntılar devam etmiştir. Ticari gayrimenkul değerlerinde sınırlı toparlanma yaşanmış, yatırımlarda ve finansmanda ise durağanlık sürmüştür. ABD'de konut ve ticari gayrimenkul piyasaları ve inşaat faaliyetlerinde toparlanma yaşanırken, AB'de inşaat harcamaları yeniden küçülmeye başlamıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise; inşaat sektörü kontrollü ve ölçülü bir büyüme gerçekleştirmiştir. Bu ülkelerde gayrimenkul fiyatları kontrollü olarak durağanlaşmıştır. 2013 yılında gelişmiş ülkelerde inşaat, konut ve gayrimenkul sektörlerinde ölçülü toparlanma, ticari gayrimenkul finansman olanaklarında yeniden hareketlenme ve varlık fiyatlarında toparlanma beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin gayrimenkul piyasalarında ise ölçülü ve

kontrollü büyüme ve fiyat balonlarına karşı kontrollerin devam edeceği öngörülmektedir.

Türkiye’de ise; inşaat sektörü, ekonomiyi soğutma önlemlerinden olumsuz etkilenmiş ve yıl genelinde zayıf performans sergileyerek yüzde 1-1,5 ile tahminlerin altında bir büyüme gerçekleştirmiştir. Bu durumda, konutların KDV oranına ilişkin belirsizlik ile tapu harçlarının artırılmasının da olumsuz etkisi vardır. 2013 yılında Türk gayrimenkul sektöründe, konut kredi faizlerinde yaşanması beklenen düşüşün de etkisiyle büyük bir canlanma gerçekleşeceği öngörülmektedir. Gayrimenkulün gözde bir yatırım aracı olarak varlığını sürdürmeye devam etmesi, mütakabiliyet ve kentsel dönüşüm gibi gelişmelerle beraber sektörün ivme kazanması beklenmektedir.

2013 yılında konut talebinde sınırlı bir artış beklentisi vardır. Düşen faiz oranlarıyla beraber kredi talebinde ölçülü artış olması beklenmektedir. Konut kredi hacminin yüzde 15 artarak 95 milyar TL olacağı öngörülmektedir.

Daha önce başlayan projelerin tamamlanması ile her vasıfta konut arzının 2013 yılında yavaşlayarak da olsa sürmesi beklenmektedir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa gibi büyük şehirlerde geliştirilen konut projelerinde önemli bir artış yaşanacağı öngörülmektedir. Sadece İstanbul’un 2015 yılına kadar 2.1 milyon konuta ihtiyacı olacağı ve bu açığın yüzde 80’inin özel sektör tarafından karşılanması beklenmektedir. Gayrimenkulde yaşanan gelişmelerin sadece büyük şehirlerle sınırlı kalmayıp, Gaziantep ve Konya gibi diğer Anadolu illerinde de etkisini göstereceği düşünülmektedir. Ticari gayrimenkul yatırımlarının 2013 yılında yüzde 6 ila 8 oranında büyümesi beklenmektedir.

2013 yılında ekonomideki kademeli toparlanma ve Türkiye’nin kredi notu artışının yabancı yatırımlar üzerinde beklenen olumlu etkisi ile ofis kiralama talebinin devam etmesi beklenmektedir. Yıl genelinde boşluk oranlarının düşük kalarak,

ofislerin döviz cinsi kiralarının durağan olacağı öngörülmektedir. 2013 yılında devam eden talebi karşılamak üzere yeni gelişme ve dönüşüm alanlarında ofis yatırımları ve yeni ofis arzlarının sürmesi ve karma projeler içinde ofis alanlarının payının artması beklenmektedir.

Yabancı perakendecilerin Türkiye ilgisi AVM talebini artırmaya devam etmiştir. Hane halkı gelir artışı ve organize perakendenin genişleme potansiyeli orta vadede AVM talebini canlı tutacağı, ancak 2013 yılından itibaren kiralama alan seçici olacağı öngörülmektedir. 2013 yılında 900 bin m² kiralanabilir alana sahip yeni AVM arzı olması beklenmektedir. AVM yatırımlarında finansman olanakları giderek zorlaştığı görülmektedir.

Türkiye; yakaladığı istikrar, jeopolitik konumunun önemi ve avantajlı demografik özelliklerinin de etkisiyle yatırımcılar için önemli bir cazibe merkezi olmayı sürdürmektedir. Buna ek olarak; İstanbul’u finans merkezi haline getirme çalışmaları, inşası gerçekleştirilecek olan üçüncü boğaz köprüsü ve havaalanı gibi gelişmeler de sektöre ivme kazandıracaktır.

İşletme Yönetiminin Geleceğe Yönelik Tahmin ve Beklentileri

2012 yılı, Türkiye’nin cari açığının kapatılmasına yönelik alınan tedbirler, Avrupa kaynaklı global kriz ortamı ve Arap ülkelerinin siyasi belirsizlikleri sebebiyle büyüme hızının yavaşladığı bir yıl olmuştur. İnşaat sektörü de bu yavaşlamadan oldukça etkilenmiştir. Ancak ülkenin istikrarlı yapısı, kredi notunun yatırım yapılabilir seviyeye çıkarılmasıyla oluşacak olan güven ortamı ve uzun vadeli fon ve yabancı sermaye yatırımlarının eski seviyelerin de üzerine çıkması beklentisi, iç ve dış talepteki dengelenmeye bağlı olarak gerçekleşen cari açığı iyileşmeyle beraber, Türkiye ekonomisinin önümüzdeki dönemde büyüme hızının artacağını düşünüyoruz. Faiz oranlarındaki gerileme ve şirketlerin düşük maliyetle borçlanma fırsatıyla

yatırımlarını artırmasının da büyümeye olumlu katkısı olacağına inanıyoruz.

2012 yılı Eylül ayı itibari ile GSMH içindeki payı yüzde 5,7 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı itibari ile bu katkı payının yüzde 11 ila 12 seviyelerine kadar artacağı öngörülmektedir. 2013 yılında düşüşe geçen faiz oranlarının yükselmemesi ve konut alımlarının hız kazanması beklenmektedir. Bu çerçevede; 2013 yılında inşaat sektöründe yüzde 5-6 büyüme olacağı öngörülmektedir. Türkiye, gayrimenkul fiyatları ve finansal yapısı itibari ile balon riski en az olan ülke olarak görülmektedir.

Türk gayrimenkul sektörü kentsel dönüşüm, mütakabiliyet ve 2B konularında büyük ve olumlu gelişmelerin kaydedildiği bir dönemden geçmektedir. Türkiye’de önümüzdeki 12 yıllık dönem için nüfus artışı ve kentleşme, kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı toplam 7.56 milyon adet konut ihtiyacı olması beklenmektedir. Bu durum konut ağırlıklı olarak yatırım yapan şirketimiz için önemli potansiyeli taşımaktadır. Ayrıca, mütakabiliyet yasasıyla beraber yabancı yatırımcılardan yüksek ilgi gören projelerimize yapılan yatırımların önü açılacaktır.

Öte yandan, son dönemde gündemde olan GYO Kurumlar Vergisi İstisnasının kaldırılmasına ve maketten satışın yasaklanması gibi konulara yönelik belirsizlikler, şirketi temkinli olmaya sevk etmektedir. Kurumlar Vergisi istisnası nedeniyle gerçek değerleri üzerinden yapılan işlemlerden dolayı toplanan KDV, Tapu Harcı ve Gelir/kurumlar vergisi kayıplarına yol açabilecektir.

Bu ortamda; sektördeki ilk yabancı sermayeli gayrimenkul yatırım ortaklığı

olarak, Türkiye’nin özel sektörde gerçekleştirilen en büyük yaşam projesi olan ana markamız Innovia, şirketimiz için önemli bir avantajdır. Farklılık oluşturmak için gayrimenkul projelerinde çeşitlilik yaratma yoluna yönelen şirketimiz; projelerin mimarisi, sunulan yaşam tarzı, çevre düzenlemesi, yapım hızı ya da inşaat kalitesi gibi yeni stratejiler geliştirmiştir. Şirketimiz; portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini düşük tutmaya devam edecektir.

Sektörde, sosyal imkanları olan, standartları yüksek ve uygun fiyatlı projelere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle, Şirketimiz, İstanbul’daki mevcut projeler dışında, gelişen ve ön plana çıkan diğer büyük kentlerde de yeni projeler hayata geçirmektedir. Ayrıca, Innovia Eko Village projesini hayata geçirmek için çalışmalara başlamış durumdayız.

Gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerine, bölge yaşamına değer katan konut projeleri geliştirmek üzerine kurulu yatırım stratejisine sahip şirketimiz; özgün projeler geliştirerek konut alıcılarına kaliteli bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunmaya devam edecektir. Şirketimiz uzun vadede, proje karlılığı, geri dönüş süresi ve proje risklerinin başlıca kriterler olarak ele alındığı portföyüyle, 2013 yılında yatırımcılarına ve müşterilerine maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atarak kar maksimizasyonunun sağlanmasına öncelik verecektir. 2013 senesinde yatırımcılarına gerek ciro, gerekse karlılık yönünde tatminkar sonuçlar sunacak şekilde, onları memnun edecek çalışmaların içinde olacaktır.

III. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel kurulca tespit olunur. 16.03.2012 tarihli Genel kurulda yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.600-TL ödenmesine karar verilmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.115.240 TL'dir. Bu tutarın 1.106.033 TL'si ücret ve 9.207 TL'si sağlık sigortası olarak üzere üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 130.900 TL'si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2011 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.007.623 TL'dir. Bu tutarın 998.854 TL'si ücret ve 8.769 TL'si sağlık sigortası olarak üzere üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 115.761 TL'si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır.

IV. Planlanan Önemli Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri ile Yatırım Planları

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Ar-Ge çalışmaları sektöre yeni yön verecek, sektörü geliştirecek, sektördeki rekabetçiliği ve sektörün verimliliğini artıracak önemli noktalardan biridir. Bu nedenle, çağın getirdiği gelişmelere ayak uydurabilmek, yenilikleri ortaya çıkarabilmek ve rekabetçi ortamdaki yerini güçlü tutabilmek adına inovasyon teşvik edilmekte ve hatta bu yenilikleri sektöre yayma çalışmaları hedeflenmektedir.

Yeşil Holding bünyesinde, Amerika Birleşik Devletleri merkezli Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic. Ltd. Şti. (www.renco.com.tr) sürdürdüğü ar-ge çalışmaları sonucunda kendi geliştirdiği "Yenilenebilir Kompozit Ürünleri" ile üretim ve özellikle inşaat sektörü dahil birçok alanda, yeni fikirlerle gelecek nesil teknolojiler geliştirmek konusunda öncü rolü üstlenmiştir. Yeşil GYO olarak bizde bu ürünün özellikle inşaat sektöründe kullanımını artırmak ve gerekli testlerin

yapılması amacı ile manevi destek vermekteyiz.

Kompozit ürünlerin projelerimizde uygulanabilirliğini ölçmek amacıyla Ar-Ge departmanı oluşturulmuştur. Ar-Ge başarılarındaki en önemli pay, Ar-Ge departmanında çalışan mühendislerin aynı zamanda inşaat sahasında da aktif olarak çalışıyor olmasıdır. Bu sayede, bugün geline nokta yürütülen araştırma faaliyetlerinden elde edilen sonuçlar sayesinde kompozit ürünlerin kullanımının herhangi bir mimari dizaynı mümkün kıldığını ve geleneksel inşaat malzemelerine olan ihtiyacı ortadan kaldırdığını görmüş bulunmaktayız.

Düşük maliyeti ve çevre dostu özellikleri ile ayırt edilen kompozit malzemelerin sağlam ve güvenilir yaşam alanları oluşturmada önemli rol oynayacağını düşünmekteyiz. Ar-Ge çalışmalarını yürütülmesinde Yeşil GYO'nun yararlandığı bir devlet teşviki bulunmamaktadır.

Yatırım Politikası

Yatırım kararlarının alınması veya yatırım projelerinin seçimi Şirket'in finansal durumu ve ileriye dönük hedefleri göz önüne alınarak belirlenir. Yatırım politikamız yeni projelerin gereklerine göre şekillenir ve gerçekleştirilir. Portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak yeni projelere yatırım yapmak ve devam eden projeleri tamamlamak amacı ile 753 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. 01.01-31.12.2012 dönemine isabet eden yatırım harcaması tutarı 219 milyon TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Yapılan yatırım planlaması çerçevesinde Şirketimiz, portföyünde yer alan Tekirdağ-Barbaros ve Sakarya-Arifiye'deki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirecek olup, inşaatı devam eden Innovia Körfez Projesi, Innovia 3. ve 4. etap projeleri ile 2013 yılında da yatırım faaliyetlerine devam edecektir.

Önemli Varlık Alımları ve Satışlar

17.09.2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket Portföyüne dahil edilmek amacıyla Denetim Komitesi ve Proje ekibi tarafından incelenerek Yönetim Kurulumuza sunulan Sakarya-Arifiye'de yer alan 81.900,16 m² yüzölçümlü 4 adet parselin 7.850.000TL bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

Bölgedeki önemli sanayi kuruluşları ve yan sanayi tesisleri bölgeye istihdam ve aynı zamanda, sosyal ve ekonomik yönden kalkınma sağlamaktadır. Hızla göç almaya başlayan bölge ulaşım imkânlarının çokluğu ve Adapazarı'na yakınlığı nedeniyle iş imkânlarının artması sonucu oldukça cazip hale gelmiştir.

19.09.2012 tarihinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Donbay Kuyusu Mevkii'de yer alan 2 parsel arsa, 2 parsel tarla olmak üzere toplam 4 adet parselin satın alınma işlemi tamamlanmış, tapu devri yapılmıştır. Alım bedelinin; ortaklık ödenmiş sermayesine oranı %3.338, ortaklığın kamuya açıklanan 30.06.2012 tarihli mali tablosundaki aktif toplamına oranı %0.73, maddi duran varlıkların net değerine oranı %1003'tür. Arsa, proje geliştirmeye elverişli olduğundan portföyümüze dahil edilmiştir.

Şirket tarafından yürütülen faaliyetler kapsamında 31.12.2012 itibariyle portföyümüzde bulunan arsa ve projeler:

Arsalar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii'nde 201 Ada, 1 nolu, 8103 ve 8104 nolu 3 parselde konumlu toplam 8.166,05 m ² alanlı arsa	23.01.13	1.030.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 119 ada, 1 no'lu parsel ve 120 ada 1, 7764 ile 7765 no'lu 4 parselde konumlu toplam 81.900,16 m ² alanlı arsa	23.01.13	13.680.000
Tamamlanan Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nde 4.851,96 m ² alana sahip 12 adet işyeri	23.01.13	6.650.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'tan kalan 3 adet daire	23.01.13	315.000
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	23.01.13	2.000.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet ticari ünite	23.01.13	2.165.000
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Daireler	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 2.664 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da kalan 10 adet hisseli daire	23.01.13	266.980
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Daireler	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.018 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da kalan 5 adet daire	23.01.13	695.173
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Ticari Üniteler	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da 41 adet ticari ünitelerden kalan 3 adet ticari ünite	23.01.13	3.880.000
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Ticari Üniteler	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da 226 adet ticari ünite	23.01.13	80.870.000
Devam Eden Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m ² arsa alanlı 14 adet parselden oluşan 64.388m ² inşaat alanlı arsa üzerinde geliştirilen proje	23.01.13	56.025.000
Innovia Projesi 3. Etap Daireler	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 3. Etap'ta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite	23.01.13	366.800.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Innovia Projesi 4.Etap'ta 4.624 adet daire ve 25.217 m ² ticari alan	23.01.13	577.850.000

Tekirdağ Barbaros Arsası

Lokasyon	: Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii
Arsa Alanı	: 8.166,05 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2004

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

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

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



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

Sakarya Arifiye Arsası

Lokasyon	: Sakarya İli, Arifiye İlçesi
Arsa Alanı	: 81.900,16 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2012

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

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

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



Innovia Körfez Projesi

Lokasyon	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü
Arsa Alanı	: 121.014 m ² (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m ²)
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 64.388 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2011

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



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

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

İstanbul Büyükçekmece'de Güzelşehir AVM

Lokasyon	: İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı	: 8.259,76 m ²
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 4.851,96 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2005

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

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



Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Alışveriş merkezindeki 12 adet işyeri portföye dahil edilmiştir. Binanın 30.11.2009 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 Etaptan Oluşan İnnovia Projesi

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

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

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

İnnovia 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	832
3. Etap Daireler	3.293	2.903
4. Etap Daireler	4.624	4.202
Toplam	12.672	11.029



Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Faz'da yaşam başlamış olup 2. Faz'da, Aralık 2012 döneminden itibaren daire teslim işlemleri ile beraber yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın büyük bir kısmının kaba inşaatı bitmiş olup daire teslim işlemleri, 2013 yılının 2. çeyrek döneminde yapılması planlanmaktadır.
- 4. Etap'ın hafriyatı tamamlanmış olup fore kazık ve iksa işleri devam etmektedir.

Innovia Projesi - 1. Etap Daireler

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

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



Innovia Projesi 1. etabının bünyesinde, açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. 31.12.2012 itibariyle portföyümüzde 1. Etaptan 3 adet daire kalmıştır.

Innovia Projesi - 1. Etap Kreş Binası

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

Innovia Projesi 1. Etap'ında yer alan kreş binası hali hazırda Bahçeşehir Koleji Anaokulu olarak kullanılmaktadır. Tamamlanmış alt yapısı, İç 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 dahil edilmiştir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseye tekabül eden arsa miktarı 3.740,48 m²'dir.

Innovia Projesi - 1. Etap Ticari Üniteler

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

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

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

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

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

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



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



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

Innovia Projesi - 2. Etap Daireler

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

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



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

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

Innovia Projesi - 2. Etap Ticari Alanlar

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

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

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

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



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

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

Sosyal Tesis/SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen 2 bloğun 1. ve 2. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3.972,98 m² kullanım alanına sahip olacak olan tesis 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 ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Proje Toplam İnşaat Alanı : 373.657,60 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

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

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

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

Ekspertiz tarihi itibari ile 8 adet bloğun ve ticari blokların kaba inşaatı tamamlanmış olup, 2 adet bloğun ise kaba inşaat faaliyetlerine devam edilmektedir. Projenin ortalama tamamlanma oranı %60 civarındadır.



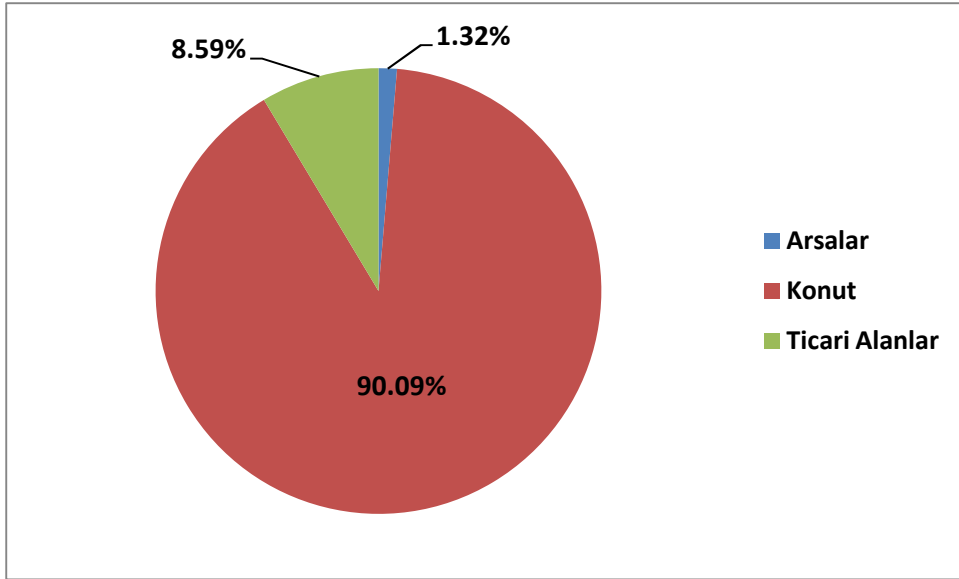
Innovia Projesi - 4. Etap

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

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

Ekspertiz tarihi itibarıyla Innovia 4. Etap'ın inşa edilmesinin planlandığı proje alanında hafriyat işleri bitmiş ve fore kazık çalışmaları başlamıştır. 19 adet konut bloğu ve 4 ayrı tipte daire seçeneği ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Portföy Dağılım Grafiği



Bağımsız Ekspertiz Kuruluşu

Portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlığın değerlemesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

Portföyümüze 2012 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için de Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmıştır.

V. İşletme Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

A. İşletmenin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır. Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş., Yeşil Yatırım Holding A.Ş.ve Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. bağlı ortaklıklardır. Şirketin, Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloğu K.5 Levent 34394 İstanbul adresinde şubesi bulunmaktadır.

B. İşletmenin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

2012 yılını kapsayan dönem içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

C. Ana Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

22.12.2011 ve 09.01.2012 tarihli özel durum açıklamalarında duyurulan kayıtlı sermaye tavan artırımına ve kurumsal yönetim ilkelerinin uyumuna ilişkin ana sözleşme tadili ile ilgili olarak Ana Sözleşmenin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 6. maddesi ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:56 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'ine uyum sağlanmasını teminen 7.1 (Yönetim Kurulu Üyeleri), 7.2 (Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığı), 7.3 (Görev Süresi), 7.4. (Yönetim Kurulu Toplantıları), 7.5 (Özellik Arz Eden Kararlar), 8.3 (Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı) maddelerinin ve Geçici Madde 1'in tadil edilmesine 22.02.2012 tarihli yönetim kurulu toplantısında karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02.03.2012 ve 2353 sayılı izin yazısı ile onaylanan esas sözleşme değişikliklerine ilişkin detaylı bilgi ve Şirket Ana Sözleşmesi www.yesilgyo.com adresindeki internet sitemizde ve www.kap.gov.tr adresinde yer almaktadır.

D. 01 Ocak – 31Aralık 2012 Dönemi İçerisinde Yapılan Özel ve Kamu Denetimine İlişkin Bilgileri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurulun Seri: XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar.

Bunun sonucu olarak şirketin 6. ve 12. ay sonu itibarıyla finansal tabloları, Kurul tarafından listeye alınmış bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından denetlenmektedir.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2011 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olan "Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton International)" seçilmiş ve söz konusu firma 2012 yılı 3,6 ve 12 aylık finansal tablolarımızın denetimini gerçekleştirmiştir.

E. İşletme Aleyhine Açılan ve İşletmenin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek 100.000-TL üzerindeki davalara yer verilmiştir. Bu rakamın altındaki davalar toplamı Yeşil GYO açısından önemli davalar kapsamında bulunmamaktadır.

No	Konusu	Tutar	Davanın Konusu Ve Bulunduğu Aşamaya İlişkin Açıklama
1	Mar Küpeşte - İtiraz İptali	140.517-TL	Bakırköy 2. Asl. Tic. 2011/100 - Temyiz edildi. İcra dosyasına teminat mektubu sunuldu. Dosya yargıtaydadır.
2	Şevket Kotil - Alacak Tespiti	349.419-TL	Silivri İcra Hukuk Mahç. 2012/ 252 Duruşması 20.02.2013 tarihindedir.
3	Taşeronumuz Gök Yapı Firma Elemanı Bahattin Yalçın - İş Kazası Nedeniyle Tazminat	Fazlaya Ait Haklar Saklı 101.000-TL	İst.8 İş. 2012/571 - Duruşması 14.02.2013 tarihindedir.
4	Ferdi Coşgun - Tapu İptali Alacak	145.600-TL	B.Çekmece 2. Asl. Huk. 2011/856 – Tüketici mahkemesine gönderilmesine karar verildi.
5	Yunis Abasov - Satış Sözleşmesi Geçersizliği İddiası İle 515.063 TL Tahsili	515.063-TL	İst. 33. Asl. Tic. 2011/2463 - Duruşma günü 29.01.2013 tarihindedir.
6	Yılmaz Batı Güvenlik Ltd. Şti. - Alacak Tespiti	419.507-TL	İst. 10. Tic. 2012/189 – İtiraz edildi. Duruşma 06.03.2013 tarihindedir.
7	Doruk İnşaat Dekorasyon Ltd. Şti. – Alacak Tespiti	858.165-TL	Bakırköy 4. Tic. 2012/395 – İtiraz edildi. Duruşma 14.03.2013 tarihindedir.

Borç durumları mali tablolarda yer almaktadır. Söz konusu davalar şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkilemeyecektir. Hukuk departmanımız tarafından davaların takipleri yapılmaktadır.

F. Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari ve Adli Yaptırımlar

Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında mevzuat hükümlerine aykırılık nedeniyle herhangi bir uygulanan idari ve adli yaptırımlar bulunmamaktadır.

G. Belirlenen Hedefler ve Alınan Genel Kurul Kararları İle İlgili Bilgiler

16 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı faaliyet yılı için Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda;

- 2011 yılı yönetim kurulu faaliyet raporu, murakıp raporu, ve bağımsız dış denetim kuruluşu Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'nin denetim raporları okunmuş ve müzakere edilmiştir,
- 2011 yılı bilançosu ve kar/zarar hesabı okunmuş, müzakere edilmiş ve oybirliği ile kabul ve tasdik edilmiştir,

- Geçmiş yıl zararları ve 2011 yılı karı hakkında yönetim kurulu teklifinin görüşülmesi neticesinde; 2011 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 14.644.527 TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 48.617.454.16 TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımı yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir,
- Yönetim kurulu ve denetim kurulu üyeleri ayrı ayrı oybirliği ile ibra edilmiştir. Yönetim Kurulu kendi paylarından doğan oy haklarını ibralarında kullanmamışlardır,
- Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere; Işık Gökkaya, Adnan Başkır, Günay Yavaş, Kamil Engin Yeşil, Derin Orhon, Hasan Fehim Üçışık, Bekir Yüksekdağ'ın seçilmelerine ve bu sürenin sonunda herhangi bir nedenle Genel Kurul'un gecikmesi halinde Genel Kurul toplanıp

yeni üyelerinin seçimine kadar mevcut üyelerin görev ve yetkilerinin devamına oybirliği ile karar verilmiştir,

- Şirketin denetim kurulu üyeliklerine, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere; Erkan Demir ve Önder Yüksel'in seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarının görüşülmesi ile Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.600,00 TL, denetim kurulu üyeliklerine bu görevleri için yıllık Brüt 3.200,00TL TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir,
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile bağımsız dış denetim için seçilen Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiştir,
- Şirket Ana Sözleşmesinin 6.(Sermaye ve Hisse Senetleri), 7.1 (Yönetim Kurulu Üyeleri), 7.2 (Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığı), 7.3 (Görev Süresi), 7.4 (Yönetim Kurulu Toplantıları), 7.5 (Özellik Arz Eden Kararlar), 8.3 (Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı) maddelerinin ve Geçici Madde 1'in tadilinin görüşülmesi neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.03.2012 ve 2353 sayılı izin yazısı ve Sanayi Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü'nün 07.03.2012 tarih ve 1699 sayılı izin yazısı doğrultusunda maddelerin değiştirilmelerine oybirliği ile karar verilmiştir,

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02.03.2012 ve 2353 sayılı izin yazısı ile onaylanan esas sözleşme değişikliklerine ilişkin detaylı bilgi www.yesilgyo.com adresindeki internet sitemizde genel

kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.

- Şirket bağış ve yardımlara ilişkin politikanın görüşülerek onaylanmasına, 2011 yılı içerisinde yapılan toplam 5.000TL'lik Kızılay'a yapılan bağış hakkında genel kurula bilgi sunulmuştur,

16.03.2012 tarihli Genel Kurul'da 400 milyon TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanımızın 1 milyar TL'ye yükseltilmesi onaylanmıştır. 22.03.2012 tarihinde tescil edilen kayıtlı sermaye tavanımız 28.03.2012 tarihli ve 8036 sayılı Türkiye sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

H. 01 Ocak – 31Aralık 2012 Dönemi Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Bilgileri

05.11.2012 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı sonucunda;

Şirketimizin 1 yıl içinde azami 100 milyon TL'na kadar nominal değerli her türlü tahvil, bono veya mevzuatta kabul edilecek diğer borçlanma araçlarının ihracının bir veya birden fazla tertipler halinde, halka arz veya tahsisli satış yoluyla gerçekleştirilmesi, bu ihraca ilişkin vade, kupon ödemesi dönemi, faiz oranı, dağıtım esasları ve yatırımcı gruplarına tahsisatların belirlenmesi, satışların tamamlanması ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmesi de dahil olmak üzere gerekli bütün işlemlerin yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesinin görüşülerek kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.

Verilen bu kararın 2013 yılında gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda, gerekli faaliyetler kapsamlı ve etkin bir şekilde yürütülmektedir.

Ayrıca, Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi hususu görüşülmüştür. Yapılan oylama ile maddelerdeki hususlar hakkında

yönetim kurulu üyelerine oy birliği ile izin verilmiştir.

1. İşletmenin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler:

Yeşil GYO, deneyimi ve farklı vizyonuyla çeşitli konut projelerine imza atarken, geleceğe yatırım yapan bir kurum olmanın gerektirdiği sosyal sorumluluk bilincini her alanda korumaya özen göstermektedir. Sosyal sorumluluğu kurum kültürünün bir parçası olarak konumlandıran Yeşil GYO, bu yöndeki çalışmalarını planlarken, insana ve çevreye önem veren bakış açısı ile toplumsal fayda ve süreklilik ilkesini ön planda tutmaktadır.

2012 yılında yapılan bağış ve yardımlar;

Yeşil GYO, “Kimse Yok Mu Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği”ne ihtiyaç sahiplerinin sağlık, eğitim ve bireysel ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile 2012 yılının üçüncü çeyreğinde 10.000 TL tutarında bağışta bulunmuştur.

“Dinar SPK Yatılı İlköğretim Okulu”na tadilat, tamirat ve öğretim hayatına başlanabilmesi amacı ile 2012 yılının ikinci ve üçüncü çeyreğinde toplam 16.000 TL bağış yapılmıştır.

2012 yılında Yeşil GYO’nun desteklediği sosyal faaliyetler;

13-16 Ocak 2012 tarihlerinde Turizm, Ekonomi, Bilimsel Araştırma ve Tanıtma Merkezi (TEBİAT) tarafından düzenlenen “Deprem Güvenliği ve Kentsel Dönüşüm Yasal Düzenleme Çalışmaları” seminerinde kamu ve özel sektörün kararlı davranmasına fırsat verecek, denetim konusuna etkinlik kazandıracak, finansman boyutuna çözüm getirecek uygulama ve yasal düzenleme çalışmaları tartışılmıştır.

Yeşil GYO’nun ana sponsor olarak destek verdiği “Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi”, 20-21 Şubat 2012 tarihlerinde çevresel

etkiler konusunda farkındalık oluşturmak, bilgi ve bilinç düzeyini yükseltmek vizyonu ile gerçekleştirilmiştir. Uluslararası yeşil bina sektörünün ortak sorunları ve geleceğe yönelik öngörüler değerlendirilmiştir.

Yeşil GYO’nun ana sponsor olarak destek verdiği “1. Gayrimenkul Liderler Zirvesi”, 15 Mart 2012 tarihinde sektörün lider oyuncularını bir araya getirmek amacı ile gerçekleştirilmiştir. 2012 yılında gayrimenkul sektörünü etkileyen gelişmeler tartışılarak, sektörün sorunlarına çözüm önerileri getirilmiştir.

10-11 Mayıs 2012 tarihlerinde GYODER tarafından düzenlenen 12. Gayrimenkul Zirvesi ve ISTANBUL REstate Gayrimenkul Fuarı global Pazar ve Türkiye gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler ve trendler değerlendirilmiştir. Yeşil GYO’nun sponsor olarak desteklediği Zirve, “Değişim-Dönüşüm-Devamlılık” teması ile sektörün önemli temsilcilerini yeni işbirliği ve yatırım fırsatları oluşturmak üzere bir araya getirmiştir.

J. Bağlı Olunan Şirket Topluluğuna Karşı Alınan veya Alınmasından Kaçınılan Önlemler

Şirketimizin ilişkili taraf işlemlerinin ayrıntıları finansal tablolarında yer almaktadır. Bu işlemler dışında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 199. maddesi gereği hazırlanan 2012 yılına ait Bağlı Şirket Raporunun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

“Şirketimiz ile ana ortağımız olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. ve diğer grup şirketleri arasında,

- Alacak, borç veya mal varlığı aktarımı
- Kefalet, garanti veya aval verilmesi gibi sorumluluk yaratıcı hukuki işlem,
- Kar aktarımı sonucunu doğurabilecek hukuki işlem

bulunmamaktadır. Şirketimizin 2012 yılında ana ortağı ve diğer grup şirketleri ile gerçekleştirdiği raporda ayrıntıları sunulan

ticari işlemler Şirket faaliyetinin gerektirdiği işlemler olup, piyasada geçerli olan emsal bedeller üzerinden gerçekleştirilmiştir. Şirketin aleyhine alınmış bir karar veya zarara uğraticı bir işlemi bulunmamaktadır.”

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

- a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
- c) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a), (b) ve bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Şirketin iştirakleri.
- f) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

- b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Şirkete işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

VI. Finansal Durum

A. Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına ilişkin Yönetim Organının Analizi ve Değerlendirilmesi, Planlanan Faaliyetlerin Gerçekleşme Derecesi, Belirlenen Stratejik Hedefler Karşısında Şirketin Durumu

Şirketin 2011 yılındaki aktif büyüklüğü 1.049.669.082-TL iken 2012 yılında gerçekleştirilen faaliyetler sonucunda aktif büyüklük 1.137.859.262-TL'ye yükselerek %8.40 artış göstermiştir.

31.12.2011 tarihi itibarı ile 388.853.597-TL olan stoklar 2012 yılsonunda 510.117.348-TL'ye yükselmiştir. Artış oranı %31.20 olarak gerçekleşmiştir. Dönem içerisinde Innovia Projesi 3. Etap için yapılan yatırım harcamaları sonucu stoklarda artış meydana gelmiştir. Innovia Projesi 3. Etap'ta yer alan 3.293 adet konutun teslimlerinin 2013 yılında gerçekleşmesi hedeflenmektedir.

Şirket özkaynakları 2011 yılında 201.145.355-TL iken 2012 yılında %7.47 oranında artış göstererek 216.176.104-TL'ye yükselmiştir.

Başlıca Göstergeler

TL (000)	31.12.2012	31.12.2011
Dönen Varlıklar	1.002.400	861.629
Stoklar	510.117	388.854
Duran Varlıklar	135.459	188.040
Aktif Toplamı	1.137.859	1.049.669
Kısa Vadeli Yükümlülükler	549.161	848.403
Uzun Vadeli Yükümlülükler	372.522	121
Özkaynaklar	216.176	201.145
Net Dönem Kârı	15.031	14.645
Satış Gelirleri	148.891	291.591
Satışların Maliyeti	-119.161	-258.906
Brüt Kâr / Zarar	29.729	32.685
FVÖK	15.330	15.627
FVÖK Marjı (%)	%10.30	%5.35
Net Kâr Marjı (%)	%10.10	%5
Brüt Kâr Marjı (%)	%19.97	%11.20

B. Geçmiş Yıllarla Karşılaştırmalı Olarak İşletmenin Yıl İçindeki Satışları, Verimliliği, Gelir Oluşturma Kapasitesi, Kârlılığı ve Borç/Öz Kaynak Oranı ile İşletme Faaliyetlerinin Sonuçları Hakkında Fikir Verecek Diğer Hususlara İlişkin Bilgiler ve İleriye Dönük Beklentiler

2012 yılında teslimi gerçekleşip gelir tablosuna yansıyan satışlar karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Konut Satışı	147.658.756	264.689.384
Ticari Alan Satışı	0	18.355.670
Arsa Satışı	0	5.155.005
Diğer Gelirler	112.537	2.839.256
Kira Geliri	1.119.454	552.116
Satış gelirleri	148.890.747	291.591.431

Yıllar itibari ile proje satışlarının avans ve gelir tablosuna yansıması detayları ile aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

		Yıllar itibari ile satışların gelir tablosuna yansıması			
	Toplam Ciro	2009	2010	2011	2012
Innovia Projesi 1. Etap	184.989.360	38.468.564	127.996.000	3.894.645	14.630.151
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz	298.997.406	0.00	0.00	287.319.923	11.677.483
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz	122.156.636	0.00	0.00	0.00	122.156.636
Innovia Projesi 3. Etap	286.694.185	0.00	0.00	0.00	0.00
Innovia Projesi 4. Etap	299.094.497	0.00	0.00	0.00	0.00
Toplam	1.191.932.085	38.468.564	127.996.000	291.214.568	148.464.270

Yukarıda detayları verilen satışlar kapsamında Şirketimiz, proje başlangıcından itibaren 1. Etap'ta toplam 1.070 daire, 2. Etap 1. Faz'da 2.654 daire, 2. Faz'da 1.013 daire, 3. Etap'ta 3.205 daire ve 4. Etap'ta 2.677 adet dairenin satışlarını gerçekleştirmiştir. Böylece, hedeflenen satışlar 2012 sonu itibari ile %84 oranında başarı sağlamıştır. 2013 yılında kalan %16'lık kısmın satışı ve yeni projelerin satışları hedeflenmektedir.

LİKİDİTE RASYOLARI 31.12.2012

Cari Oran	1,83
Asit -Test Oranı	0,30
Net İşletme Sermayesi	453.238.544

BORÇLANMA RASYOLARI 31.12.2012

Kaldıraç Oranı	0,81
Finansal Borçlanma Oranı	0,99

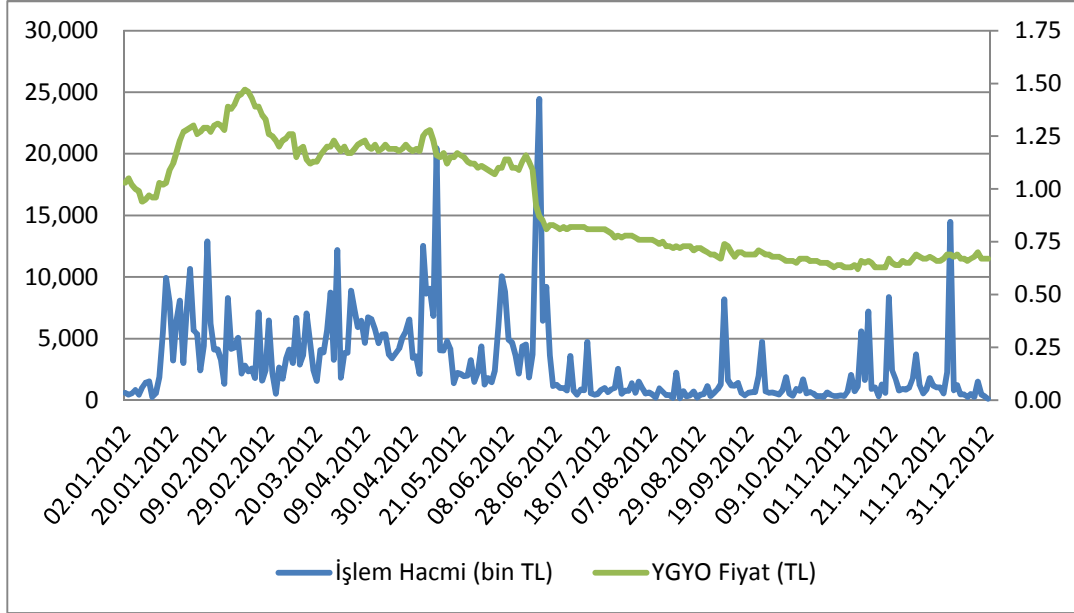
KARLILIK RASYOLARI 31.12.2012

Aktif Karlılığı	% 1,32
Özkaynak Karlılığı	% 6,95
Brüt Kar Marjı	%19,97
Net Kar Marjı	% 10,10

31.12.2012 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 1,83'dür, bir başka deyişle, kısa vadeli varlıkları kısa vadeli borçlarını karşılamaktadır. Finansal yapı olarak işletme borçlarının aktif toplamına oranı 0,81'dir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Brüt Kar Marjı 2012 yılında %19,97 olarak gerçekleşmiştir.

Hisse Senedi Performansı

2012 yılında YGYO hisse senetleri en düşük 0.62TL'den ve en yüksek 1.48TL'den işlem görmüştür. Olağandışı miktar ve fiyat hareketlerine neden olacak kamuya açıklanmamış özel bir durum yoktur.



31.12.2012 tarihi itibari ile Yeşil GYO'nun net aktif değeri 87.483.453-TL, piyasa değeri ise 52.400.000-TL'dir. Aralık sonu itibari ile Yeşil GYO hisse senetleri %14 iskontoludur.

C. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin yapmış olduğu raporlama neticesinde Yönetim Kurulu tarafından detaylı inceleme yapılmıştır. Sermayenin karşılıksız kalması veya borca batık olması gibi bir durum tespiti söz konusu değildir.

D. Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2013 yılında da yatırımlarına devam edecektir. Şirket, masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışmaktadır. Alınan kredilerin ödemeleri projelerin nakit akış durumuna göre yapılmakta olup finansal yükün asgari

düzeylerde tutulması açısından planlama yapılmaktadır.

E. Kâr Payı Dağıtım Politikası

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemiz çerçevesinde belirlenmiştir. Temettü avansının dağıtım usul ve esasları hakkında Sermaye Piyasası mevzuatına uyulur.

Şirketin temettü avansı dağıtılabilmesi için, yönetim kuruluna, ilgili yılla sınırlı olmak üzere, genel kurul kararıyla yetki verilmiş olmalıdır.

Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri

dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 14. Maddesi uyarınca;

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 aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu madde 466 uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

- b) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenen oranda Birinci Temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.
- c) Kalanın %5'i genel kurulca alınacak kar dağıtım kararından sonra yönetim kurulu kararı ile Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçiler arasında dağıtılır.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- d) Safi kârdan Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe'den başka pay sahipleri için Türk Ticaret Kanunu madde 466/2,b.3 hükmünde belirtilen %5'lik kâr payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kâra iştirak etmesi kararlaştırılmış olanlara

dağıtılacak kısmın 1/10'u da Kanuni Yedek Akçeye eklenir.

Geri kalan kısım üzerinde genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen 1. temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Temettü Avansı

Şirket, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş ve bağımsız sınırlı denetimden geçmiş 3, 6 ve 9 aylık dönemler itibariyle hazırladıkları ara mali tablolarında yer alan kârları üzerinden nakit temettü avansı dağıtabilir. Dağıtılacak temettü avansı, ara dönem kârından kanunlara ve esas sözleşmeye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve benzeri karşılıklar ve varsa geçmiş yıllar zararları düşüldükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez.

28.02.2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda 2012 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 15.030.749,00-TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 33.972.927,16-TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımı yapılamamasına ilişkin teklifin Genel Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2012 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

(Türk Lirası)			
1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		235.115.706,01	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		-	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtım imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	15.030.749	15.030.749
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5.	Net Dönem Kârı (=)	15.030.749	15.030.749
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(33.972.927)	(33.972.927)
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	-	-
8/(a).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	(18.942.178,16)	(18.942.178,16)
8/(b).	Gerçekleşmemiş Değer Artışları (-)	-	-
8/(c).	Gerçekleşmemiş Değer Azalışları (+)	-	-
8/(d).	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Kârı (=)	-	-
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	-	-
10.	Birinci Temettünün Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	-	-
11.	Ortaklara Birinci Temettü (*)	-	-
	- Nakit	-	-
	- Bedelsiz	-	-
	-Toplam	-	-
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
13.	Yönetim Kurulu Üyelerine, Çalışanlara vb.'ne Temettü	-	-
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	-
15.	Ortaklara İkinci Temettü	-	-
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	-
17.	Statü Yedekleri	-	-
18.	Özel Yedekler	-	-
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	-	-
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		
	- Geçmiş Yıl Kârı	-	-
	- Olağanüstü Yedekler	-	-
	- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-

28.02.2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda 2012 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 15.030.749,00-TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabilir net kara ulaşabilmek adına öncelikle 33.972.927,16-TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımını yapılamamasına ilişkin teklifin Genel Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

VII. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

A. Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, karlılık, borçlara kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler ve işletmenin risk yönetim politikaları

Operasyonel riskler

Müşteri kaynaklı riskler

İnşaat şirketleri fiyat ve ödeme koşulları açısından bakıldığında Türkiye'nin sadece %20'sini temsil eden yüksek gelirli bir gruba yönelik projeler üretirken, biz herkesin talebini karşılayabilecek uygun fiyat ve kolay ödeme koşullarıyla yüksek kalite ve standartlarda projeler gerçekleştirmekteyiz. Böylece, aynı kalite ve standartlardaki projelerle sektördeki boşluğu kapatarak hedefimize ulaşmaktayız. Ayrıca, oluşturduğumuz kampanyalar ile müşterilerimizin ödemelerinde kolaylık sağlarken, aynı zamanda da satışlarımızı desteklemekteyiz.

Türkiye ve dünyada yaşanan global kriz döneminde bile portföyümüzdeki projelerin gördüğü ilgiyi ve satış rakamlarını birçok bileşeni harmanlayarak sağlamaktayız: Doğru arsa maliyeti ve lokasyon; projenin dizaynı ve fizibilitesinin doğru öngörülerle ve tespitlerle oluşturulması; yapılan inşaatın büyüklüğünden kaynaklanan alım maliyetlerinin düşürülmesi; inşaatın yapım programı, hızlı teslim süreleri; inşaatın finansman programı ve projenin %25'inin yabancılar için satışa sunulması gibi. Tüm bu maddelerin bir arada olması sayesinde projelerimizi daha uygun şartlarda gerçekleştirme imkanı oluşturup, daha uygun fiyat ve ödeme koşullarıyla müşteri katılımını artırırken, ürün riskini de azaltmaktayız.

Ayrıca, Şirketimiz, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepler süratle karşılanır ve

gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir.

Ürün kaynaklı riskler

Proje geliştirme süreci, finansman maliyetleri, satış - kiralama fiyatları ve hızı, getiri performansı gibi yatırım performans kriterlerine uygunluğuna göre yürütülür. Kapsamlı bir fizibilite analizi gerçekleştirilir.

Projenin inşası sürecinde mimarlar, danışmanlar, inşaat şirketleri, yapı denetim firmaları vb. arasındaki koordinasyonun sağlanması ve projelerin hedeflenen zamanda, planlanan bütçede ve arzulanan kalitede tamamlanması amacı ile inşaat projesi yönetimi yürütülür. Büyük çoğunluğu konut olmak üzere, ticari üniteleri, eğitim birimleri, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat uygulama kontrolörlüğü yapılması şirket tarafından sağlanır.

Projelerimizin istenilen kalite ve standartlara sahip olması için çalıştığımız firmalar şirket bünyesindeki mühendisler tarafından özenle seçilir. Şirket, yüklenicilerin ve tedarikçileri işlerini yakından denetlemektedir. Şirket ile inşaat işlerini yürüten yükleniciler ve ürün tedarikçileri arasında haksız menfaatten uzak iyi ilişkiler kurulması ve taraflar arasında yapılan anlaşma koşullarına uyum sağlanması için Şirketçe gerekli önlemler alınır. Satış ekibi tarafından yapılan piyasa analizleri sonucunda belirlenen pazarlama stratejileri ile satış rakamları hedeflenerek satış riski minimuma indirilmeye çalışılır.

İnsan kaynakları ile ilişkili riskler

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi, ortak kurumsal değerleri temel alan genel yönetim ilkeleri; öncülük, saygınlık, tam bilgilendirme, esneklik, değer oluşturma ve yetkilendirme kavramları çerçevesinde bütünleşirken insan önceliklidir. İnsan kaynaklarının en

etkin ve verimli biçimde kullanılması ve yönetim gücünün Şirket hedefleri doğrultusunda yönlendirilmesi amacıyla sürekli kaliteyi iyileştirici süreç ve sistemlerle bireysel performansı ve takım performansını geliştirmek, çalışanlara profesyonel bir iş ortamı ve kariyer geliştirme fırsatları oluşturmak için gerekli ortam sağlanmıştır.

Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır.

Dış etkenlerden kaynaklanan riskler

Faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul sektöründe 31.12.2012 tarihi itibarı ile 24 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. 2012 yılında 3 adet GYO halk arz edilerek sektöre dahil olmuştur. Gelişmekte olan ve rekabetin arttığı GYO sektöründe rekabet gücümüzü korumak için yatırımlarımıza devam etmekteyiz.

Şirket olarak yapılan araştırmalar ile şehirlerin gelişim, dönüşüm ve yenileme trendleri ile demografik eğilimleri incelenir. Potansiyel müşterilerin tercihleri de göz önünde bulundurularak geliştirmeye uygun projeler belirlenir ve gerekli arsaların temini sağlanır.

Yeşil GYO, en iyi kullanım analizleri ile tercih edilen yaşam alanlarının tasarlanması, proje finansmanı, yapım süreçlerinin denetimi, farklı gayrimenkul projelerinin yatırım ve geliştirme süreçlerinin tüm aşamalarında etkin tecrübesiyle başarılı projelere ve sonuçlara ulaşmaktadır.

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri, belediyenin kapsamlı imar, inşaat, iskan ve çevre düzenlemelerine ve ulusal çevre düzenlemelerine tabidir. Bir projeden gelir elde etmeye başlamadan önce gerekli izin ve onayların alınması gerekmektedir. Devam eden projelerimiz ya da gelecekteki projelerimizle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm

onayların, olurların veya ruhsatların temini Şirket tarafından sağlanır.

Finansal riskler

Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket, faaliyetlerinden dolayı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır.

Şirketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. 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.

Finansal risklerle ilgili detaylı bilgiye Ek 2’de yer alan denetim raporundan veya www.yesilgyo.com adresinden ulaşılabilir.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket’in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

31.12.2012 tarihleri itibariyle net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Toplam finansal borçlar	214.922.390	115.786.452
Hazır değerler	(24.567.814)	(5.989.862)
Net borç	190.354.576	109.796.590
Toplam öz sermaye	216.176.104	201.145.355
Toplam sermaye	406.530.680	310.941.945
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	%47	%35

Likidite riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Şirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek örneğin ticari alacakların tahsilatı ile fonlamada esnekliği sağlamaya çalışmaktadır.

Alacak riski

Şirket yönetimi, bilanço tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları şüpheli alacak karşılıklarına yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değerdir.

31.12.2012 itibari ile şüpheli alacak riski bulunmadığından karşılık ayrılmamıştır.

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içermektedir. Şirket'in finansman bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz getiren yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	214.922.390	115.786.452

Kur riski

Döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunulan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riski yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmektedir.

Şirket, ağırlıklı olarak ABD\$, GBP ve EURO cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçların döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2012	31.12.2011
Varlıklar	8.732.365	19.043.858
Yükümlülükler	(4.730.493)	(27.004.860)
Net yabancı para pozisyonu	4.001.872	(7.961.002)

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Hukuki riskler

İşletme aleyhine açılan davalar ve yürütülen icra takipleri

"İşletme Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler" bölümünde bulunan "İşletme Aleyhine Açılan ve İşletmenin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları" maddesinde yer alan davaların şirket lehine sonuçlanması beklenmekte olduğundan dolayı finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Vergi ihtilafları

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının d/4 bendi uyarınca, sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak kurulup bu şekilde faaliyet göstermeleri şartıyla GYO'ların elde ettikleri kurum kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

Bunun dışında GYO'ların kurum kazançları üzerinden kurum bünyesinde KVK'nun 15. maddesinin (3) fıkrası uyarınca yapılması gereken kurum içi stopaj 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca "0" olarak yapılmaktadır. Diğer bir ifade ile GYO'ların kazançları üzerinde tevkifat ve kurumlar vergisinden kaynaklanan bir vergi yükü yoktur.

Damga Vergisi'nden istisna edilen kağıtlarla ilgili 2 no.lu tabloda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

Bu nedenlerden ötürü şirketimizin Mali İdare ile herhangi bir Vergi İhtilafları bulunmamaktadır.

Haksız rekabet

Rakip şirketler ile ilgili veya bu şirketlerin faaliyetleri ile ilgili hakikata aykırı bildirimlerde bulunmak; Şirket ve şirketin ticari işleri ve mali durumu gibi konular hakkında aynı şekilde hareket ederek rakiplerden üstün duruma geçmek haksız rekabete yol açmaktadır. Böyle bir durumda, haksız rekabete maruz kalan rakip şirket veya şirketimiz haksız rekabetin men'ini, varsa maddi zarar ve ziyanın tazminini, yanlış veya yanıltıcı beyanlar yapılmışsa bu beyanların düzeltilmesini veya manevi tazminat verilmesini isteyebilir.

Bu gibi istenilmeyen durumlara maruz kalmamak amacı ile rakipler arasında veya tedarikçiler ile müşteriler arasındaki ilişkileri etkileyen aldatıcı davranışlar engellenir ve

bertaraf edilir. Haksız ve hukuka aykırı ticari uygulamalardan kaçınılır.

İşletmenin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler

Yatırım danışmanlığı ve derecelendirme hizmeti alınan şirketlerle ilgili dikkate alınan en önemli husus bağımsızlık şartını taşımalarıdır. Bu kapsamda;

- a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
- c) (a), (b) ve bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Şirketin iştirakleri,

dışındaki tüzel veya gerçek kişiler tercih edilmektedir. Bu sayede çıkar çatışması en aza indirgenmektedir. Hizmet koşullarını düzenleyen sözleşmeler dikkatli şekilde incelenmekte ve/veta düzenlenmektedir.

İşletmenin paydaşlarına ve çevreye yönelik risk veya zarar yarattığı konular ve aldığı önlemler

İşletmeler iş dünyasında faaliyetlerini sürdürürlerken toplumun da menfaatlerini gözetmek durumundadırlar. Günümüz iş dünyasında işletmeler kar elde ettikleri sürece varlıklarını sürdürebilirler. Ancak işletmeler ekonomik amaçlarını gerçekleştirirken, çalışanlar, hissedarlar, toplum gibi sosyal paydaşlarının menfaatlerini de gözetmek zorundadırlar.

Bu kapsamda, Yeşil GYO, faaliyetlerinde şeffaflık ve iyi yönetim taahhüdünü garantiler ve yatırım ve faaliyetleri hakkında kamuoyunu bilgilendirme yükümlülüklerini yerine getirir. Hissedarlar şirketin genel durumu hakkında düzenli ve şeffaf olarak

bilgilendirilmektedir. Bilgilendirme Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yapılmaktadır. Ayrıca özel durumlar düzenli olarak kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu 3 ayda bir, faaliyet raporu ise her yıl düzenli olarak yayınlanmaktadır. Ayrıca söz konusu raporlara web sitesinden www.yesilgyo.com ulaşmak mümkündür.

Yeşil GYO gerçekleştirdiği yatırımları süresince projelerin çevresel ve sosyal etki, risk ve fırsatlarını belirlemek için kapsamlı bir değerlendirme yapmaya, projeye ilişkili bilgileri kamuoyuna açıklayarak ve yerel toplulukları doğrudan etkileyen konularda onlara danışarak etkili katılım sağlamaya, proje süresince çevresel ve sosyal performansını yönetmeye özen göstermektedir.

Çevre politikasına ve sürekli iyileştirme felsefesine göre her yıl bir Çevre Yönetim Programı hazırlanmaktadır. Zararlı kimyasal kullanımının azaltılması, doğal kaynak tüketiminin ve tehlikeli atıklar da dahil tüm atıkların azaltılması ile çevre mevzuatına uyum konularında çalışmalar yapılmaktadır. Elektrik enerjisi, su ve azot tüketiminin azaltılmasına yönelik çevre projeleri yürütülmektedir.

Bilgi teknolojileri riskleri

Sunucu yedeklemede uzman personel istihdam etmediğimiz için, şirkette tuttuğunuz yedeklerimiz olağanüstü durumlarda kaybolma riski ile karşı karşıyadır. Turkcell Superonline Uzaktan Sunucu Yedekleme Servisi ile önemli ve kritik gördüğünüz verilerimiz ve sistemlerimiz için güvenli bir ortam ve maliyet avantajı sağlayarak yedekleme ihtiyaçlarımızı karşılamaktayız. İstenmeyen arızalarda veya olağanüstü durumlarda sunucu yedekleme servisi, verilerimize ve sistemlerimize, Turkcell Superonline Veri Merkezlerinde tutulan yedeklerimizden anında geri dönme olanağı sağlamaktadır. Turkcell Uzaktan Sunucu Yedekleme Servisi ile sanal (VM) ortamlarımızın, SQL, Exchange ve Oracle veritabanlarımızın dahi

yedeklerini alabilmekteyiz. Bu sistemle verilerimizin bankaların uyguladığı güvenlik düzeylerinde, kriptolama teknolojileriyle şifrelenmesi sayesinde yedeklerimizin güvenliğini sağlamaktayız. Turkcell veri merkezindeki verilerimiz şifreleme yoluyla içerikleri görünemez şekilde saklanır. ISO 27001, 448-bit Blowfish, 256-bit AES ve SSL kriptolama kullanılmaktadır. Denetimlerde sertifikalı kolay raporlama yapılmaktadır. Turkcell Superonline veri merkezlerinde tüm enerji ve iklimlendirme altyapısı N + 1, birebir yedekli bir yapıda tasarlanmıştır. Ağ ekipmanları ve hizmetlerinde yedeklilik ile hizmet sürekliliğimiz bu sayede garanti altına alınmaktadır.

İş güvenliği riskleri

Çalışanlarını en önemli kaynağı olarak değerlendiren Şirketimiz, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın iş sağlığı ve güvenliği hizmetleri uyarınca gerekli önlem ve eğitimleri sağlamıştır. İşyerlerinde alınması gereken iş sağlığı ve güvenliği tedbirleri belirlenmiş ve uyum amacı ile altyapı çalışmaları yapılmıştır.

Ortaya çıkabilecek riskler önceden dikkatli bir şekilde ve detayları ile tanımlanıp değerlendirilmiş ve bu riskleri asgari düzeye indirecek veya tamamen ortadan kaldıracak tedbirlerin alınması sağlanmıştır. Ofisler çalışma ortamı olarak güvenli görülmekle birlikte birçok kazanın yaşandığı ortamlardır. Bu nedenle ofis içerisinde kayma, takılma ve düşme, elektrik, ergonomi ve kişisel güvenliğin oluşturulması ve gerekli ekipmanların tedarik edilmesi öncelikle ele alınan unsurlar olmuştur. Ayrıca yaptırılan ofis sigortası kapsamında yangın, deprem, elektrik hasarları ve ferdi kaza gibi riskler teminat altına alınmıştır.

Tüm çalışanlar için ise kapsamlı sağlık sigortası yaptırılmaktadır. Sigorta poliçesinde belirtilen teminatlar, teminat limitleri ve ödeme yüzdeleri kapsamında çalışanların maruz kalabilecekleri hastalıklar sigorta tarafından karşılanmaktadır.

Şirketin yapmış olduğu tüm projeler All-Risk Sigortası ile sigortalanmakta olup taşeronlara çalıştırdıkları işçiler için gerekli iş güvenliği tedbirleri alınması amacı ile profesyonel bir iş güvenliği firması ile çalışma zorunluluğu getirilmiştir.

Acil durum eylem planı

Ülkemizdeki birçok yerleşim başta deprem olmak üzere afetlerden kaynaklanan büyük risklerin tehdidi altındadır. Doğal, teknolojik ve insan kaynaklı afetler sonucunda can ve mal kaybı yaşanacağı, yaşam alanlarının, altyapı ve üst yapıların büyük hasarlar görebileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Acil ve Beklenmedik Durum Planının amacı meydana gelebilecek herhangi bir deprem, yangın, su baskını gibi olağanüstü durum halinde kayıpların en aza indirilmesine yönelik olarak önceden hazırlanmış planlar çerçevesinde hızla hareket edilmesini sağlamak; bu çerçevede "Kriz Yönetimi"ni etkin bir şekilde sağlamak üzere gerekli yetki, sorumluluk ve kaynak dağılımını temin etmektir.

Mevcut personelin örgütlenmesi ve hareket planının hazırlanmasından kilit konumdaki idareciler sorumludur. Karmaşayı en aza indirecek planın başarıyla uygulanabilmesi için, her bir personelin acil durumda üstleneceği sorumluluklar belirlenmiştir.

İnşaat alanında ise proje yöneticisi acil eylem planının tümünden sorumludur. Güvenlik görevlileri planın uygulamasından sorumlu olup sonuçları doğrudan proje yöneticisine rapor etmektedirler.

İşletmenin haleflik planı

Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması gözetilmektedir.

B. İç kontrol sistemi, iç denetim yapısı ve riskin erken saptanması

Yeşil GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme ve 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.

Şirketimiz, SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidir.

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

Riskin erken saptanması komitesi görevleri kapsamında;

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar,
- Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatları belirler, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlar ve bunları Yönetim Kuruluna raporlar,
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar,
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder,
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi yılda en az 3 kere ve en az iki üyenin katılımı ile toplanır, katılanların oybirliği ile karar alır. Komite almış olduğu kararları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, yaptığı çalışmalar kapsamında risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulunu bilgilendirir.

VIII. Diğer Hususlar

A. 31.12.2012 tarihinden sonra meydana gelen özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar:

- 12.02.2013 tarihinde Yönetim Kurulumuz; Kurumsal Yönetim Komitemizin önerisi ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri ile uyumunun sağlanması amacıyla 1, 3,4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, ,8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine karar vermiştir. Yapılan değişikliklere www.kap.gov.tr adresinden ulaşılabilir.
- Şirketimiz ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. arasında, kurumsal yönetim derecelendirme notunun yenilenmesi konusunda, 13/02/2013 tarihinde "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" akdedilmiştir. Sözleşme bir yıl sonra sona erecektir. Sözleşme süresi sonunda, tarafımızdan sözleşmenin uzatılması talep edilirse, devam eden dönem, bir önceki dönemin bitmesini takip eden iş gününden başlayacak ve bir yıl sürecektir.

B. Nadir veya bir defaya mahsus işlemler:

Şirket, 2012 yılı hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirmemiştir.

C. Şirketin performansında kalıcı etkisi olabilecek önemli değişiklikler:

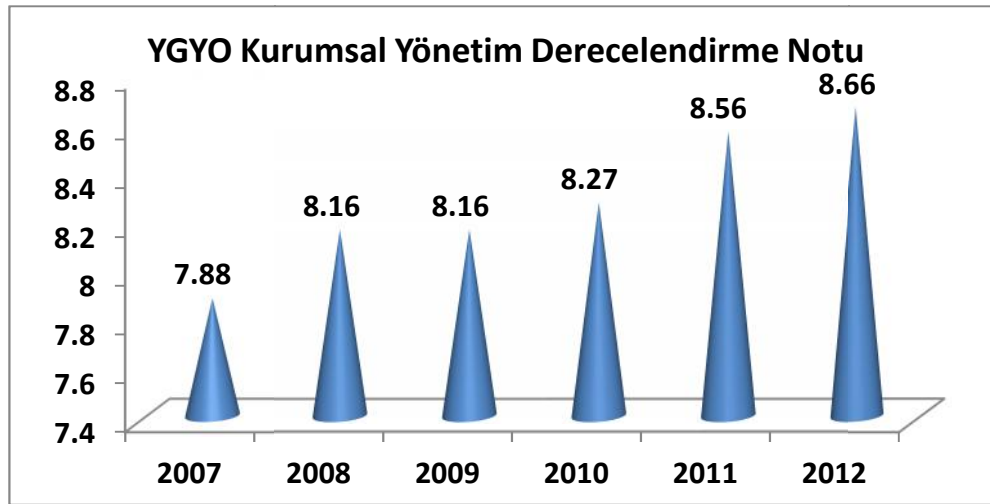
2012 yılı hesap dönemi içerisinde Şirket'in durumunu veya geleceğini etkileyebilecek kalıcı etkisi olan bir değişiklik meydana gelmemiştir.

D. Derecelendirme Kuruluşları Tarafından Verilen Dereceler:

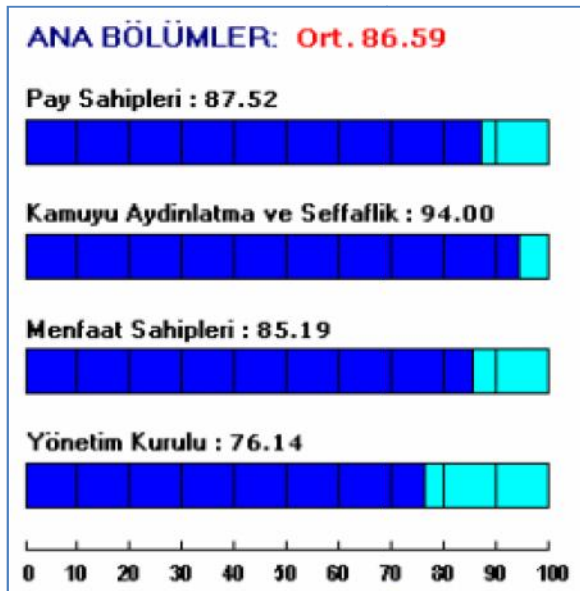
YEŞİL GYO KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRMESİ

Yeşil GYO, şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda “Kurumsal Yönetim Derecelendirme” notu alan ilk GYO olarak sektöre öncülük etmiştir. 31 Ağustos 2007 tarihi itibarıyla hesaplanmaya başlanan ve Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayan şirketlerin dahil olduğu Kurumsal Yönetim Endeksi, kurumsal yönetim derecelendirme notu 10 üzerinden en az 6 olan 44 şirket içermektedir. YEŞİL GYO’da bu endekse dahil olan şirketler arasında yer almaktadır.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda ilk derecelendirme notunun tahsis edildiği 2007 yılından bu yana gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu her yıl yükselerek 2012 yılında 10 üzerinden 8,66 olarak gerçekleşmiştir.



Nihai derecelendirme notu SPK’nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde ağırlıklandırılmış dört ana başlık altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmektedir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarına ve “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu”na internet sitemizden www.yesilgyo.com ulaşılması mümkündür.



SAHA
Kurumsal Yönetim Notu:

8.66

YEŞİL GYO KREDİ DERECELENDİRMESİ

Yeşil GYO Yatırım Yapılabilir Kredi notunu alarak, GYO'lar arasında bir ilki gerçekleştirdi.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 2012 yılı Haziran ayında yaptırmış olduğu kredi derecelendirmesi sonucunda uzun dönem kredi notu TR BBB, kısa dönem kredi notu ise TR A2 olarak belirlenmiştir. Turkrating (İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.) tarafından gerçekleştirilen incelemeler doğrultusunda verilen bu notlar Şirketimizin "Yatırım Yapılabilir" seviyede olduğunu göstermektedir. Yeşil GYO, sektörde bir ilke daha imza atarak GYO'lar arasında kredi derecelendirmesi yaptıran ilk GYO olmuştur.

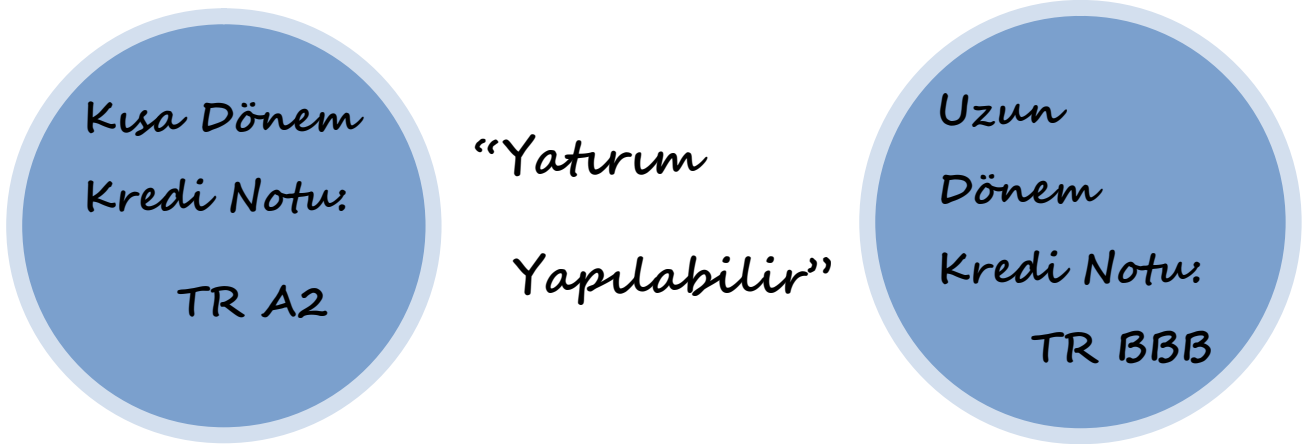
YGYO'nun yönetim gücü, yönetim stratejileri ve önümüzdeki yıllarda mali yapısının güçlenmesine yönelik beklentileri Şirket'in "Yatırım Yapılabilir" seviyede kredi derecelendirme notu almasında rol oynayan önemli etkenler arasındadır.

Yeşil GYO'nun konut piyasasında güçlü bir oyuncu olması ve çoğunluğu ilk kez ev sahibi olan müşteriler ile yapılan sözleşmeler Şirket'in yüksek kazanç beklentisini yansıtmaktadır.

Şirket'in bugünkü yapısı ve mali gücü kredi notunu yükselten faktörlerden biridir. Mevcut satış anlaşmaları çerçevesinde konutların teslimi ile oluşacak satış hasılatları 2013 ve daha sonraki yıllarda Yeşil GYO'nun mali performansını daha da güçlendirecektir.

Yeşil GYO, tecrübeli ve yetkin bir profesyonel ekip tarafından yönetilmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ayrıntılı kurallarına uyumun sonucu olarak şeffaf bir yapıya sahiptir. Türkiye'de kurumsal yönetim derecelendirmesi yaptıran ilk ve tek GYO olan Şirket, kurumsal yönetim ilkelerine özen gösteren yönetimi ile kurumsallaşmayı sürdürmeye kararlıdır.

Şirketin geleceğe yönelik belirlediği stratejileri doğrultusunda her yıl ilâve 3000 konutun tamamlanması ile 2012 ve 2013 yıllarında Yeşil GYO'nun aktif büyüklüğünün yıllık %10 büyümesi beklenmektedir. Yeşil GYO'nun başarılı iş modelinin devamlılığı, şirketin uzun dönem derecelendirme notunun yükselmesini sağlayacaktır.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

Ait Olduğu Hesap Dönemi	01.01-31.12.2012
Tarihi	26.03.2012
Saati	11:30
Adresi	Büyükdere Cd. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat:5 Levent / İstanbul

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığına Yetki Verilmesi,
3. Şirket Yönetim Kurulunca hazırlanan 2012 Yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi,
4. 2012 yılı hesap dönemine ilişkin Denetçi Raporlarının okunması,
5. 2012 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki,
6. Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin ibrası,
7. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket'in Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirilmelerine İlişkin Politikası hakkında bilgi verilmesi,
8. 2012 yılı karı hakkında yönetim kurulu teklifinin görüşülmesi,
9. TTK madde 363 uyarınca yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde meydana gelen değişikliklerin onaya sunulması,
10. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ile diğer yeni Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti, Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgi verilmesi
11. Yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
12. Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik gereği yönetim kurulu tarafından yapılan bağımsız denetim kuruluşu seçimine ilişkin teklifin görüşülmesi,
13. Yönetim Kurulunun Genel Kurul çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren "Genel Kurul İç Yönergesi" teklifinin onaya sunulması,
14. Şirket tarafından 3.kişiler lehine verilmiş ticari olmayan teminat, rehin veya ipotek bulunmadığı ve elde edilen gelir veya menfaatler olmadığı hakkında genel kurula bilgi verilmesi,
15. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde,2012 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında genel kurula bilgi verilmesi,
16. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onayın alınmış olması şartıyla; yönetim kurulunun şirket esas sözleşmesinin 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, ,8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin tadili teklifinin görüşülmesi,

- 17.** Bağış ve Yardımlara İlişkin Politika kapsamında Şirketin2012 yılı içinde yaptığı bağışların genel kurulun bilgisine sunulması,
- 18.** Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi,
- 19.** Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.7. maddesinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,
- 20.** Dilekler ve Kapanış.

EK 1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Temmuz 2003'te yayınlanan ve Şubat 2005 tarihinde revize edilen "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne ışığında 30.12.2011 tarihinde yayınlanarak 01.02.2013 'de değişiklik yapılan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'e uyum sağlama yönünde elinden gelen her türlü gayreti özveriyle gösteren Yeşil GYO, 2012 faaliyet yılında da ilkelerin uygulanırılığını azami derecede dikkat göstererek sağlamıştır. Bu doğrultuda da, yönetim kurulumuzun teklifi üzerine Şirketimiz ile Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. arasında "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" 13.02.2013 tarihinde akdedilmiştir.

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.", Şirketimizin 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ulusal Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu, 2008

yılında 8,16'ya (%81,56) yükseltmiş, 2009 yılında ise 8,16 (%81,55) olarak teyit etmiştir.2010 yılında derecelendirme notu 8,27'ya; 2011 yılında 8,56 ya 2012 tarihinde bu notumuzu 8,66 olarak Revize edilmiştir. Saha'nın Şirketimiz için vermiş olduğu not, Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne verdiği önemi, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarını sağladığını göstermektedir.

Şirketimiz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme faaliyetini ilk yaptıran ve en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme notuna sahiptir, Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarımıza şirketimiz internet sitesinden (www.yesilgyo.com) ulaşılması mümkündür.

Nihai derecelendirme notu SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde Kavramsallaştırılmış dört ana başlık (Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri, Yönetim Kurulu) altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmiştir. Kurumsal yönetim derecelendirme notumuzun ana başlıklar itibariyle dağılımı aşağıda yer almaktadır;

Alt Kategoriler	Ağırlık	Alınan Not
Pay Sahipleri	0,25	%87,52
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	%94,00
Menfaat Sahipleri	0,15	%85,19
Yönetim Kurulu	0,25	%76,14
TOPLAM	1,00	%86,59

Işık Gökkaya
Yönetim Kurulu Üyesi

2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Esas Sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uyulmasını ve bu hakların kullanılmasını sağlamak amacıyla yönetim kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi oluşturulmuştur. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Başkanı Alican Sansar olup, Pay Sahipleri İlişkiler Birimi Personeli Seda Dündar 'dır +90 (212) 709 3551 numaralı telefon, +90 (212) 353 0909 numaralı faks ve alican.sansar@yesilgyo.com ve seda.dundar@yesilgyo.com elektronik posta adreslerinden kişilere ulaşılabilirken dönem içinde birim, Kurumsal Yönetim Komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve bu doğrultuda pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını gözeterek; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak karşılamıştır. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olabilmeleri, şirket yönetimi ile yeterli düzeyde iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için aktif şekilde çalışan Pay Sahipleri ile İlişkiler Biriminin görevleri ise şu şekildedir;

- a) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- b) Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- c) Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- d) Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- e) Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,

- f) Mevzuat ve şirketin bilgilendirme politikası dâhil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulur. Bilgi, tam ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtabilecek şekilde zamanında ve özenli bir şekilde verilir.

Bilgi verme yükümlülüğünün kapsamına, şirketin sermaye, yönetim veya denetim bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olduğu gerçek ya da tüzel kişiler ile şirket arasındaki hukuki ve ticari ilişkiler de girer. Pay sahibinin bilgi alma hakkı, aynı zamanda yönetim kurulu ve denetçilerin de bilgi verme yükümlülüğünü ifade eder. Genel kurul veya yönetim kurulu ancak ticari sırların muhafazası veya korunmaya değer bir şirket menfaatinin bulunması gerekçesi ile inceleme ve bilgi talebini reddedebilir. Özel denetçi tayinini istemek hakkı da bilgi alma hakkının bir parçası olduğunun farkında olan Şirketimiz, tavsiye niteliğinde olan bu prensibin uygulanabilirliği üzerinde çalışmaktadır

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin bilgi talepleri; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler Sermaye Piyasası ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplanırken, Şirket hakkında oluşan gelişmeler elektronik ortamda pay sahiplerinin bilgilerine sunulur. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Şirket internet sitesi pay sahiplerinin kolayca şirketin yapmış olduğu açıklamalara erişebilecekleri şekilde düzenlenmiştir.

Şirketimiz son üç aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve yönetim kurulu tarafından hazırlanan Faaliyet Raporunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi bilgileri, Şirketin bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren “Üç Aylık Rapor” düzenlemektedir. Kurula gönderilen Üç Aylık Rapor aynı zamanda şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurmaktadır. Ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilir.

Pay sahiplerimizin taleplerinin yerine getirilmesinde ilgili mevzuata ve esas sözleşmeye uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2012 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya Şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari/kanuni takip bulunmamaktadır. Pay sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklar konusunda ise sorun pay sahibinin iletmesi veya Şirketin fark etmesi ile hızlı bir şekilde uzman personel, Kurumsal Yönetim Komitesi ve yönetim kurulu vasıtasıyla çözüme ulaştırılacaktır.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş, dönem içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır. Özel denetçi atanması talebinin henüz bireysel bir hak olarak düzenlenmemişse de özel denetçi atanması talebinin ana sözleşmede bireysel bir hak olarak düzenlenmesi hususunda Türk Ticaret Kanunu madde 438 ile paralel şekilde tadil edilmesi planlanmaktadır.

4. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimiz 2011 yılına ait olağan Genel Kurul Toplantısını 16 Mart 2012 tarihinde Şirket merkezinde sermayenin %77,6’sını temsil eden pay sahiplerinin huzurunda yapmış, toplantıya davet ilanı Türkiye ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde usulüne

ve ilan sürelerine uygun olarak yayınlanmıştır. Medya toplantıya katılmamıştır. Pay sahibi veya vekili sıfatı ile giriş kartı almayan kişilerin toplantıda söz ve oy hakkı yoktur.

“Şirketimizin 1 yıl içinde azami 100 milyon TL’na kadar nominal değerli her türlü tahvil, bono veya mevzuatta kabul edilecek diğer borçlanma araçlarının ihracının bir veya birden fazla tertipler halinde, halka arz veya tahsisli satış yoluyla gerçekleştirilmesi, bu ihraca ilişkin vade, kupon ödemesi dönemi, faiz oranı, dağıtım esasları ve yatırımcı gruplarına tahsisatların belirlenmesi, satışların tamamlanması ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmesi de dahil olmak üzere gerekli bütün işlemlerin yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu’na yetki verilmesinin görüşülerek kabulünün oya sunulması” gündemini görüşmek üzere Şirketimiz 05 Kasım 2012 tarihinde şirket merkezinde sermayenin % 68,44 ‘ ünü temsil eden pay sahiplerinin huzurunda Olağanüstü Genel Kurul yapmış, toplantıya davet ilanı Türkiye, ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde usulüne ve ilan sürelerine uygun olarak yayınlanmıştır. Medya toplantıya katılmamıştır. Pay sahibi veya vekili sıfatı ile giriş kartı almayan kişilerin toplantıda katılımına izin verilse de toplantıda söz ve oy hakkı olmamıştır.

Şirket ortaklarının, toplantı günlerinden (16.03.2012 - 05.11.2012) iki iş günü öncesi mesai saati sonuna kadar Şirketimizden giriş kartları almaları gerektiği, bilanço, kar/zarar cetveli ve faaliyet raporlarının ilan tarihinden itibaren Şirket merkez adresinde incelemeye açık bulundurulduğu, pay sahiplerinin toplantıda hazır bulunmaları veya kendilerini örnek gösterilen vekâletname ile temsil etmeleri gerektiği Türkiye ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde ilan edilmiştir. Genel kurul ilanı ve gündem maddeleri ile ilgili dokümanlar (Yıllık Faaliyet Raporu, mali tablo ve raporlar, kar dağıtım önerisi, Genel kurul gündem maddeleri ile ilgili hazırlanan bilgilendirme dokümanı ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer

belgeler ile Esas Sözleşmenin son hali), mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, www.yesilgyo.com adresli şirket internet sayfamızda da yayınlanmıştır. Böylelikle en fazla sayıda pay sahibine ulaşılması ve kolaylığın sağlanması hedeflenmiştir.

Şirketimizin nama yazılı hisseleri bulunmamaktadır. Genel kurul toplantısından önce pay sahiplerine sunulan bilgi, gündem maddeleri ile ilişki kurulmasında kolaylık sağlayacak şekilde olması gözetilerek genel kurul toplantısı için davet usulü, içeriği ve zamanlaması; pay sahiplerinin toplantı gündem maddeleri hakkında yeterince bilgilenmelerini sağlayacak şekilde yapılmıştır. Genel kurul toplantısı öncesinde kendisini vekil vasıtasıyla temsil ettirecekler için vekâletname örnekleri ilan edilmekte ve İnternet sitesi vasıtasıyla pay sahiplerinin bilgilerine sunulmaktadır.

Genel kurulda kullanılabilecek toplam oy adedi ve sahip olunan imtiyaz, pay sahipleri bazında sınıflandırılarak yönetim kurulunca tespit ettirilir ve toplantı başlangıcında pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Genel kurul toplantısında Yıllık Faaliyet Raporunun ve şirketin performans göstergelerinin tartışılması imkânı pay sahiplerine tanınır. Medyada çıkan Şirket hakkındaki ihtilaflı konulara ilişkin haber ve analizler hakkında pay sahiplerine bilgi verilir. Toplantı başkanı, toplantıyı adil, etkin ve pay sahiplerinin haklarını kullanmalarını sağlayacak şekilde yönetir. Toplantı başkanı Genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan her sorunun doğrudan Genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlar. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması ve hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde ise, sorulan soru en geç bir hafta içerisinde yazılı olarak cevaplanır. Yönetim kurulu üyeleri, mali tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler ile gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere konu ile ilgili kişiler toplantıda hazır bulunurlar. Toplantı başkanı, toplantıya katılan pay sahiplerinin çoğunluğunun iradesini yansıtacak oylama

yöntemlerini uygulama konusunda gerekli tedbirleri alır. Toplantıda her gündem maddesi ayrı ayrı oylanır. Oylama sonuçlarına ilişkin herhangi bir şüphe oluşmaması için genel kurul toplantısı bitmeden oylar sayılır ve oylama sonuçları duyurulur.

Şirketimizin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya bilgimiz dâhilinde gelecek dönemlerde planladığı yönetim ve faaliyet organizasyonunda önemli bir değişiklik söz konusu değildir. Böyle bir değişiklik söz konusu olduğu takdirde mevzuat hükümleri dâhilinde kamuya duyurulacaktır.

2012 yılı içerisinde pay sahipleri tarafından gündeme madde eklenmesi yönünde herhangi bir talep olmamıştır. Olağan genel kurul, her hesap dönemi sonundan itibaren üç ayı geçmemek üzere mümkün olan en kısa sürede toplanır.

Genel kurul toplantılarımız, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmektedir. Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya aynı ilde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Önceden muhtemel katılımcı sayısı tespit edilmeye çalışılmıştır. Dolayısıyla genel kurul toplantılarımızın yapıldığı mekân bütün pay sahiplerinin katılımına olanak verecek özelliktedir.

Genel kurul toplantılarında gündemde yer alan konular ayrıntılı açık ve anlaşılır bir yöntemle aktarılmakta; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmekte ve sağlıklı bir tartışma ortamı oluşturulmaktadır. Toplantı tutanakları, hazırun cetveli, vekâlet örneği ve gündem maddeleri internet sitesinde her zaman ulaşılabilir şekilde yayınlanmaktadır.

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak

Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

A- Taraflar

- a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Şirketin iştirakleri.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralınması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Şirketin hisse senetlerinin halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Şirketin internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra; açıklamanın yapılacağı tarih itibarıyla şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, şirket sermayesinde bulunan imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı, genel kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa, azil ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliğine aday gösterilecek kişiler hakkında bilgi, özgeçmişleri, pay sahiplerinin, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın ve/veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri, Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri yer verilir.

Genel kurul gündemi hazırlanırken, her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasına dikkat edilir ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilir. Gündemde "diğer", "çeşitli" gibi ibarelerin yer almamasına özen gösterilir. Genel kurul toplantısından önce verilecek bilgiler, ilgili oldukları gündem maddelerine atıf yapılarak verilir.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin şirketin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne yazılı olarak iletmiş olduğu ve gündemde yer almasını istedikleri konular, yönetim kurulu tarafından dikkate alınır. Yönetim kurulunun pay sahiplerinin gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri genel kurul toplantısında açıklanır.

Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna toplantı başkanı özen gösterir. Pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilir. Toplantı başkanı genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan ve ticari sır kapsamına girmeyen her sorunun

doğrudan genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlar. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması veya hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde, sorulan soru en geç 30 iş günü içerisinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından yazılı olarak cevaplanır.

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için genel kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmelidir.

Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere genel kurul toplantısında hazır bulunurlar.

Şirketlerin; varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, borsa kotundan çıkması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. İlgili mevzuat uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul kararı gerekmedikçe, söz konusu işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunması gerekir. Ancak, önemli nitelikteki işlemlerde bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem genel kurul onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak genel kurul

toplantısında okunur. Önemli nitelikteki işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, genel kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Bu maddede belirtilen yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz ve karar, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır. Bu hususa ilişkin hükümlere esas sözleşmede yer verilir.

Şirket bağış ve yardımlara ilişkin politikasını oluşturarak genel kurulun onayına sunar. Genel kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

Genel kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılabilir ve bu hususta esas sözleşmeye hüküm konulmuştur

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği madde 16 uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul senedi ihraç edemez.

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekaleten kullanılanları da belirten belgeler gösterilerek el kaldırmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin 1/10'una sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir. Oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kesinlikle kaçınılmakta; sınır ötesi de dâhil olmak üzere pay sahiplerine haklarını kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir; bu konuda 2012 faaliyet yılı içerisinde herhangi

bir eleştiri veya şikâyet olmamıştır. Şirket politikasının temelinde yer alan şeffaflık sebebiyle Genel kurul toplantılarına söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya katılabilmektedir.

Şirketimizin karşılıklı iştirak içinde bulunduğu şirket yoktur.

6. 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 aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu madde 466 uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

- b) Kalandan, pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen oranda Birinci Temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.
- c) Kalanın %5'i genel kurulca alınacak kar dağıtım kararından sonra yönetim kurulu kararı ile Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçiler arasında dağıtılır.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- d) Safi kârdan Birinci Tertip Yasal Yedek Akçe'den başka pay sahipleri için Türk Ticaret Kanunu madde 466/2,b.3 hükmünde belirtilen %5'lik kâr payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kâra iştirak etmesi kararlaştırılmış olanlara

dağıtılacak kısmın 1/10'u da Kanuni Yedek Akçeye eklenir.

Geri kalan kısım üzerinde genel kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen 1. temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları dahil memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Temettü Avansı

Şirket, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş ve bağımsız sınırlı denetimden geçmiş 3, 6 ve 9 aylık dönemler itibarıyla hazırladıkları ara mali tablolarında yer alan kârları üzerinden nakit temettü avansı dağıtabilir. Dağıtılacak temettü avansı, ara dönem kârından kanunlara ve esas sözleşmeye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve benzeri karşılıklar ve varsa geçmiş yıllar zararları düşüldükten sonra kalan kısmın yarısını geçemez.

Şirketin temettü avansı dağıtabilmesi için, yönetim kuruluna, ilgili yıla sınırlı olmak üzere, genel kurul kararıyla yetki verilmiş olmalıdır.

Temettü avansının dağıtım usul ve esasları hakkında Sermaye Piyasası mevzuatına uyulur.

Yıllık karın hissedarlara hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Kar dağıtım politikamız Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemiz

çerçevesinde belirlenmiştir. Geçmiş yıllar zararı olduğundan kâr dağıtımı yapılmamaktadır.

Şirketin belirli ve tutarlı bir kar dağıtım politikası bulunmaktadır.. Bu politika genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmakta, faaliyet raporunda ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.

Kar dağıtım politikası yatırımcıların şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.

Yönetim kurulunun, genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve şirketin internet sitesinde açıklanır.

Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenir.

7. Payların Devri

Şirketin hisse senetleri A Grubu ve B Grubu olarak ikiye ayrılır. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma (rüçhan) hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; sadece B grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır.

Mevzuat uyarınca imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Esas sözleşmemizde borsa da işlem gören payların serbestçe devretmesini zorlaştıracı herhangi bir hükme yer verilmemektedir.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Pay sahiplerinin malvarlıksal haklarının yanında malvarlıksal haklarının kullanımını sağlamak bakımından yönetsel hakları bulunmaktadır, zira pay sahibi sermayedar olarak ekonomik anlamda şirket malvarlığının önemli yapı taşıdır; Şirket'in yönetimi ve hukuki durumu ile ilgili olarak düzenli ve güvenilir bilgiye erişim ihtiyacı duyarlar. Kamuya da duyurulan ve internet sitemizde yer alan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Yönetimi'nin amacı; pay ve menfaat sahipleri ile ilgililerin bilgilendirilmesini temin etmek, Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeleri zamanında ve yeterli

bilgi ile kamuya duyurulmasını ve bilgilere kolay erişimi sağlamaktır.

Şirket tarafından açıklanan bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunulur. Bilgilendirme yapılırken yöntem olarak, yasal düzenlemelerde öngörülenlere ek olarak, internet sitesi, elektronik posta gönderileri, basın bültenleri, medya kuruluşları, Merkezi Kayıt Kuruluşu e-yönet ve broşürler somut olayın gereklerine uygun olarak kullanılır. Bilgilendirme Yönetimi kapsamında mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya Şirket'in yönetimi, hukuki durumu ve Şirket

projeleri ile ilgili bilgiler, yöneticiler ve yönetim kurulu üyelerince yapılacak açıklamalarla sunulur. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri ivedilikle yanıtlanır. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanması durumunda, varsayımlar ve varsayımların dayandığı veriler de açıklanır. Bilgiler, dayanağı olmayan, abartılı öngörüler içeremez, yanıltıcı olamaz. Ayrıca, varsayımlar şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları ile uyumlu olmalıdır. Kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, güncellenen bilgiler derhal gerekçeleri ile birlikte kamuya açıklanır.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olmaları, Şirket yönetimi ile iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi faaliyettedir. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nde Alican Sansar Birim Başkanı ve Seda Dünder Birim Personeli olarak pay sahipleri ile yönetimin iletişimini sağlarken pay sahipliği haklarının kullanılmasını gözetirler. Kurumsal Yönetim faaliyetlerine şirketimizin entegrasyonu dünya ve ülkemizde gerçekleştirilen yaklaşımlar pay sahipleri ilişkiler Birimi tarafından takip edilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Yatırımcılardan ve diğer kişilerden gelen sorular sorunun içeriğine göre yönlendirilerek uzman kişilerce cevaplandırılması sağlanmaktadır

SPK düzenlemeleri uyarınca, Şirketimiz tarafından 2012 yılı içerisinde 41 (Kırkbir) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Kamuya yapılan açıklamalarla ilgili yürütülen çalışmalar Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetiminde

gerçekleşmektedir. Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler gecikmeksizin kamuya duyulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir. Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur. Şirket hisse senetleri yurt dışında kote olmadığından ötürü ek yükümlülükler bulunmamaktadır. Özel durumlar zamanında Sermaye Piyasası mevzuatına ve ilkelere uygun ve özenle yapıldığından ötürü SPK tarafından herhangi bir yaptırım ile karşılaşılmamıştır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi adresi www.yesilgyo.com 'dur. SPK İlkelerinin öngördüğü şekilde kamunun aydınlatılmasında internet adresi aktif olarak Türkçe ve yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak SPK ilkelerinin paralelliğinde kullanılmaktadır. İnternet sitesinde; ticaret sicil bilgileri, ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi, değişikliklerin yayınlandığı Ticaret Sicil Gazeteleri 'nin tarih ve sayısı ile birlikte şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirkülerleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı yoluyla hisse senedi veya vekalet toplanmasında hazırlanan zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar, sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli yönetim kurulu kararlarının toplantı tutanakları ve sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ve bunlara verilen cevaplar ile projeler hakkında bilgiler, kar dağıtım politikası, bilgilendirme politikası, etik kurallar yer

almakla birlikte, Şirket tarafından kamuya açıklanmış bilgilere internet üzerinden erişim sağlanmaktadır. Şirketin antetli kâğıdında internet sitesinin adresi yer almaktadır.

Yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek bir şekilde yer verilmiştir.

10. Faaliyet Raporu

Şirketimiz faaliyet raporunu, kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlamaktadır.

Mevzuatta ve Kurumsal Yönetim İlkelerinin diğer bölümlerinde belirtilen hususlara ek olarak yıllık faaliyet raporlarında;

a) Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,

b) Yönetim kurulu komitelerinin komite üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,

d) Varsa mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında verilen önemli nitelikteki idari yaptırım ve cezalara ilişkin açıklamaya,

e) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,

f) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,

g) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,

h) %5'i aşan karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,

i) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye,

j) Kurumsal yönetim ilkelerinin 1.3.7 numaralı bölümünde yer alan bilgilere yer verilir.

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahipleri, şirketin hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar gruplarıdır. Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına alır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle ile

korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket imkânları ölçüsünde korunur. Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması sayesinde menfaat sahipleri Şirket'in durumu hakkında doğru bilgilendirilir. Menfaat sahiplerinden gelen bildirimler, konu ile ilgili uzman birimlere yönlendirilerek üst yönetimin bilgisine sunulur. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere

ilişkin kaygılarını doğrudan yönetime iletilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler menfaat sahiplerini zarara uğratmak kastıyla malvarlığının azalmasına yol açacak tasarruflarda bulunamaz.

Şirketin kurumsal yönetim yapısı çalışanlar ve temsilcileri dâhil tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletilmesine imkânı tanınmıştır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almıştır; müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılar ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir.

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanır. Şirket, mevzuat ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı gösterir. Ayrıca şirket çalışanlarına yönelik tazminat politikasını oluşturmuş ve bunu internet sitesi aracılığıyla kamuya açıklamıştır. Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenir, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahipleri, Şirket faaliyetlerinin hakkında sürekli bilgilendirilerek, geri dönüş ve iletişime özen gösterilmiştir, edinilen geri dönüş, istek ve öneriler ilgili birim uzmanlarımızca yönetime sunularak Şirket bünyesinde etüd edilir, bu doğrultuda menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanarak çözüm önerilerine artı değerlerin

eklenmesi sağlanır. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını doğrudan yönetime iletilmesine imkân tanınarak yönetimin menfaat sahiplerinin öneri ve dikkatlerindeki uygulamaları düzenleme açısından gözden geçirir ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanır.

Şirketin çalışanları ve temsilcileri dâhil tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetim ile paylaşma imkânı tanınmıştır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı ve yeni bildirimlerini etüt edici faaliyetler gerçekleştirilmiş, oluşturulan raporlar yönetime sunularak menfaat sahiplerinin yönetimle entegrasyonu sağlanmaya çalışılmıştır.

Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi, ortak kurumsal değerleri temel alan genel yönetim ilkeleri; öncülük, saygınlık, tam bilgilendirme, esneklik, değer oluşturma ve yetkilendirme kavramları çerçevesinde bütünleşirken insan önceliklidir. İnsan kaynaklarının en etkin ve verimli biçimde kullanılması ve yönetim gücünün Şirket hedefleri doğrultusunda yönlendirilmesi amacıyla sürekli kaliteyi iyileştirici süreç ve sistemlerle bireysel performansı ve takım performansını geliştirmek, çalışanlara profesyonel bir iş ortamı ve kariyer geliştirme fırsatları oluşturmak İnsan Kaynakları Yönetiminin hedefidir.

Bu doğrultuda:

- Tüm çalışanlara, yeteneklerini ve becerilerini kullanabilecekleri bir çalışma ortamı sağlanır.
- Eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir.

- Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.
- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.
- Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.
- Çalışanlara yönelik şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.
- Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara veya temsilcilerine bildirilir, bu nitelikteki kararlarda ilgili sendikalardan görüş alınır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket, çalışanlarına yönelik olarak hisse senedi edindirme planları oluşturabilir.
- Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.
- Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını destekler.
- Çalışanların reel ücret artışında, eğitim ihtiyaçlarının belirlenmesinde ve kariyer planlarının yapılmasında objektif ölçütler dâhilinde değerlendirilmesi sağlanır.
- Çalışanlara gelişmelerini sağlayacak, başarılarını artıracak ve onları üst

görevlere hazırlayacak Şirket içi ve dışı eğitim ortamları oluşturulur.

- Karşılıklı saygı, güven, anlayış ve etkin iletişim çerçevesinde yeni fikirlerin oluşmasına ve önerilmesine zemin hazırlanır, sorunlara çözüm getirilir.
- Başarıyı teşvik eden ve ödüllendiren sistemler geliştirilir ve uygulanır.
- Çalışma ortamında; bireylerin onur ve değerlerine saygı gösterilir. Bunun için objektif, işbirliği ve ekip çalışma ortamında çalışanların en yüksek performans düzeylerini teşvik edilir. Birey haklarına saygı duyulur. Çalışanlarla zamanında ve açıkça yapılan görüşmeler, ister onlardan gelsin isterse yönetimin kendisinden, teşvik edilir. Yöneticiler kendilerine bağlı elemanların performansından ve gösterdikleri gelişmeden sorumludurlar. Her koşulda Şirket içi sosyal denge korunur.
- Bireysel yeteneklerin geliştirilmesi teşvik edilir. Bu sağlıklı yerleştirme, yönlendirme ve geliştirme çalışmaları ile yapılır. Geliştirmenin sorumluluğu çalışanlar, yöneticiler ve Şirket tarafından paylaşılır.
- Çalışanların kendilerini geliştirmeleri için eşit fırsat verilir ve iyi performans objektif bir şekilde ödüllendirilir.

Performans, objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir. Çalışanlara yıl içerisinde 14 maaş ve yemek ücreti verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla Çalışanlara, pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır. Çalışanlar ile

ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

14.Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz tarafından şirket etik kuralları oluşturulmuş; Şirket çalışanlarına ve bilgilendirme politikası çerçevesinde Şirket internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı yaklaşımlar; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uymaktadır. Şirket, uluslararası geçerliliğe sahip insan haklarına destek olmakta ve saygı göstermektedir. İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere yolsuzluğun her türlüyle mücadele eder.

Şirket'in ortak değerleri şunlardır:

a) Topluma duyarlılık: Sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olan Şirketimiz; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uymaktadır.

b) Güvenilirlik ve dürüstlük: Çalışanlar ve pay sahipleri ile ilişkilerde öncelikli değerimiz olan dürüstlük ile hareket edilir; tüm ilişkilerde ve iş süreçlerinde güvenilirlik ve dürüstlük ön plandadır.

c) İş ahlakı: Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

d) Pay sahiplerine özen ve öncelik: Yönetim kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; çalışanların da pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmemeleri ve maddi menfaat kabul etmemeleri için gerekli düzenlemeyi Kurumsal Yönetim Komitesi ile oluşturmuştur.

e) Takım ruhu ve dayanışma anlayışına sahip olma: Ayrımcılıktan uzak bir çalışma ortamı ile takım ruhu ve dayanışma anlayışı ile ortak değerler oluşturulmuştur.

f) Dinamiklik: Aktif ve rekabetçi iş hayatının dinamiklerine uyum sağlayabilmek için hızlı karar alabilmek ve alınan kararın uygulanabilirliği sağlanmaktadır.

g) Özgüvene sahip olma: Amaç, Şirketimizin vizyonu ile örtüşen, bilgiye erişme becerisine sahip, verimli ve etkin çalışma alışkanlığı kazanmış, sorgulayıcı ve bağımsız düşünebilen, insana duyarlı, etik değerlere saygılı, ilkeli ve özgüven sahibi yönetim kurulu üyeleri ve çalışanlar ile birlikte ortak bir sinerji oluşmaktadır.

h) Objektif olma: Müşterilerimizin ve pay sahiplerimizin güveni pekiştirmek için objektif davranır ve objektifliğimizi zedeleyebilecek durumları tespit eder önceden tedbir alırız.

i) Bağımsızlık:

- Bağımsız denetim kuruluşları ve bu kuruluşlarda istihdam edilen denetim elemanlarının bağımsızlığı esastır. Bağımsızlık ilkesi; bağımsız denetim faaliyetlerinin, bağımsız denetçinin mesleki takdir ve tarafsızlığını zedeleyebilecek nitelikteki herhangi bir ilişki, çıkar veya etkiden etkilenmeksizin yürütülmesini ifade eder.
- Yönetim kurulu, etkinliğinin en üst düzeyde olmasını ve her türlü çıkar çatışmasından ve etkiden uzak, karar alma, yürütme ve temsil görevlerini

bağımsız bir şekilde yerine getirmesini sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulu üyelerinin yetenek, beceri ve deneyim düzeyleri ile bağımsızlık derecesi, Yönetim kurulunun performans düzeyini ve başarısını belirlemekte ve Şirket'in hedefe ulaşmadaki başarısını doğrudan etkilemektedir.

j) Uyumluluk: Şirket ile çalışanlar, çalışanlar ile mesai arkadaşları, Şirket ile müşteriler ve tedarikçilerin uyum içerisinde olmasına özen gösterilir. Uyumun sağlanması için gerekli önlemler alınır.

k) Dışadönüklük: Pay sahipleri, menfaat sahipleri ve tedarikçilerle iyi ilişkilerin kurulabilmesi için dışadönük iletişim yeteneği teşvik edilmektedir. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililere gerekli bilgiler verilmektedir.

l) Tutarlılık: Kayıt dışı faaliyetler yasaktır; iş kayıtlarının doğruluğu ve tutarlılığı esastır. Müşteriler, tedarikçiler ve Şirket'in iş ilişkisinde olduğu diğer kişi ve kurumlarla ilişkilerde, dürüstlük, güven, tutarlılık, profesyonellik, bağımsızlık, uzun süreli ilişki ve karşılıklı menfaatlere saygı ilkeleri gözetilir.

Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri;

Şirketimiz, sektöründe değişen pazar koşullarına sürekli adapte olmayı hedefleyen, genç ve dinamik bir çizgi izlemektedir. Global pazar koşullarında uluslararası yatırımcılarla birlikte çalışmak şirketimizin başarı için inandığı değerlerin başında gelmektedir. Bu amaçla Yeşil GYO, Şubat 2000 tarihinde ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olmuştur. 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, Türkiye'de yeni ve gelecek vaat eden, ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini

teşvik etmek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulan GYODER'e (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üye olarak katılmıştır.

Şirket, sektöründe uluslararası deneyimi ve farklı vizyonu ile çeşitli konut projelerine imza atarken, geleceğe yatırım yapan bir kurum olmanın gerektirdiği sosyal sorumluluk bilincini her alanda korumaya özen göstermektedir. Sosyal sorumluluğu kurum kültürünün bir parçası olarak konumlandıran şirketimiz, bu yöndeki çalışmalarını planlarken, insana ve çevreye önem veren bakış açısı ile toplumsal fayda ve süreklilik ilkesini ön planda tutmaktadır. Kurumsallaşmış yapımız ve sosyal sorumluluk bilinci gelişmiş çalışanlarımız ile birlikte oluşan sinerjimiz sayesinde sosyal sorumluluk ile ilgili projelerimizi somutlaştırmaktayız. Bu amaçla çeşitli sosyal faaliyetleri destekleyen şirket, küresel ısınma tehdidine karşı çalışanları ile birlikte neler yapılabileceğini belirlemiştir.

Şirketimiz, 2012 yılı itibarıyla maddi yardım ve bağışları düzenlemiş, sosyal sorumluluklara önem vermiştir, yapılan yardım ve bağışlarda " Kimse Yok mu Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği'ne " 10.000 TL ve Dinar SPK Yatılı İlk Öğretim Okuluna farklı tarihlerde toplam 44.200 TL maddi yardım gerçekleştirmiş ve desteklerde bulunmuştur.

Şirketin Desteklediği Sosyal Faaliyetler - 2012

1-) "Deprem Güvenliği ve Kentsel Dönüşüm Yasal Düzenleme Çalışmaları" (13 – 16 Ocak 2012)

Turizm, Ekonomi, Bilimsel Araştırma ve Tanıtma Merkezi (TEBİAT) tarafından düzenlenen "Deprem Güvenliği ve Kentsel Dönüşüm Yasal Düzenleme Çalışmaları" semineri 13-16 Ocak 2012 tarihlerinde Afyonkarahisar Korel Termal Resort Otel'de gerçekleştirilmiştir.

Deprem güvenliği konusunun aciliyeti, ekonomik boyutu ve sorumluluk bilinci açısından sektörün önde gelen profesyonellerini bir araya getiren seminerde yapı stoku, denetim mekanizmaları, bina stokunun yenilenmesi finansman boyutuyla incelenmiştir.

“Yapı Stokunun Kalitesi, Depren Güvenliği ve Kentsel Dönüşüm Yasal Düzenlemeleri, Deprem Güvenliği ve Kentsel Dönüşüm Açısından Denetim Yetkisi, Finansal Boyut ve Özel Sektörün Yeri” gibi konular seminerin önemli başlıkları arasında yer almıştır.

Kamu ve özel sektörün kararlı davranmasına fırsat verecek, denetim konusuna etkinlik kazandıracak, finansman boyutuna çözüm getirecek uygulama ve yasal düzenleme çalışmaları tartışılmıştır.

2-) “Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi” (20-21 Şubat 2012)

Yeşil GYO’ nun ana sponsor olarak destek verdiği “Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi”, 20-21 Şubat 2012 tarihlerinde çevresel etkiler konusunda farkındalık oluşturmak, bilgi ve bilinç düzeyini yükseltmek vizyonu ile Swissotel The Bosphorus İstanbul’da gerçekleştirilmiştir.

İnşaat, proje yönetimi, perakende, yapı denetimi, finans şirketleri ve üniversitelerin ilgili bölümlerinin de katılımıyla gerçekleşen yeşil bina sektörünün tüm paydaşlarını bir araya getiren Zirve’de uluslararası yeşil bina sektörünün ortak sorunları ve geleceğe yönelik öngörüler değerlendirilmiştir.

“Bölgesel Yeşil Bina Konseylerinden Yaklaşımlar, Enerji Verimliliği Finansmanı, Çevreci Politikalar & Yeşil Ekonomi, Sosyal Konutlarda Sürdürülebilir Tasarım, Yapı Malzemelerinde Çevre Etiketleri ve Yeşil Binalarda Yaşam & Geleceğin Şehirleri gibi konular konferansta önemle vurgulanan ana başlıklar olmuştur.

3 -) Gayrimenkul ‘de Liderler Zirvesi (15 Mart 2012)

Yeşil GYO’ nun ana sponsor olarak destek verdiği “1. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi”, 15 Mart 2012 tarihinde sektörün lider oyuncularını bir araya getirmek amacı ile Dedeman İstanbul’da gerçekleştirilmiştir.

Gayrimenkul ve İnşaat sektöründen çok sayıda önemli konuşmacı ve konuşun yer aldığı Zirve’de; 2012 yılında gayrimenkul sektörünü etkileyen gelişmeler tartışılarak, sektörün sorunlarına çözüm önerileri getirilmiştir.

“Gayrimenkulde 2012 Ekonomik Görünümü, Mükabilyet Yasası ve Gayrimenkul Sektörüne Etkileri, 2012 yılında Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul” gibi konular konferansta önemle vurgulanan ana başlıklar olmuştur.

4-) Gayrimenkul Zirvesi 2012

“İstanbul Restate Gayrimenkul Fuarı (10-11 Mayıs 2012)

“DEĞİŞİM, DÖNÜŞÜM, DEVAMLILIK”

GYODER’in 2000 yılından bu yana geleneksel olarak düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi’nin onikincisi, İSTANBUL REstate Gayrimenkul Fuarı ile birlikte 10-11 Mayıs 2012 tarihlerinde İstanbul’da Hasköy Yün ve İplik Fabrikası’nda gerçekleştirilmiştir.

T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Urban Land Institute (ULI), National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) ve European Public Real Estate Association (EPRA)’nın katkılarıyla gerçekleşen bu organizasyonda global Pazar ve Türkiye gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler ve trendler değerlendirilmiştir. Zirve bu yıl farklı bir konsept ve yeni bir mekanda sektördeki önemli gelişmelere paralel olarak, “Değişim-Dönüşüm-Devamlılık” teması ile sektörün önemli temsilcilerini yeni işbirliği ve yatırım fırsatları oluşturmak üzere bir araya getirmiştir.

Yeşil GYO'nun sponsor olarak desteklediği Zirvede yapılan oturumlarda "2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü, Kentsel Dönüşüm, Değişen Yaşamlar ve Dönüşen

Kentler- Dünya Uygulamaları, İstanbul Finans Merkezi ve Uluslararası Yatırımcılar-Türkiye" başlıklı konular hakkında değerlendirme ve sunumlar yapılmıştır.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

Yönetim kurulu, genel kurulda pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, esas sözleşme, şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanırken alacağı stratejik kararlarla, şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek, şirketi idare ve temsil eder.

Görevlerini gerektiği gibi yerine getirmemeleri nedeni ile şirketi ve dolayısıyla pay sahiplerini zarara uğratan yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler, sebep oldukları zararı şirkete ve pay sahiplerine ödemek durumundadırlar. Yönetim kurulu üyesi görevini basiretli biçimde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde yerine getirir. Görevin basiretli ve iyi niyet kuralları çerçevesinde ifa edilmesi, benzer durumlarda ve benzer koşullar altında, asgari olarak gösterilmesi gereken dikkat ve özenin gösterildiği anlamına gelmektedir.

Yönetim kurulu üyeleri görevlerini rasyonel şekilde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde, şirketin çıkarları ile pay ve menfaat sahipleri arasındaki hassas dengeyi gözeterek yerine getirirler. Yönetim kurulu üyeleri, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgileri, ilgili mevzuatı da dikkate alarak, kendi, eşleri ve üçüncü kişilerin çıkarları için kullanmazlar.

Yönetim kurulu üyesi, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; bu kuralların tüm şirket çalışanları tarafından da uygulanmasını sağlayıcı önlemleri alır.

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu	Yönetim Kurulunda Yürüttüğü Görev	Şirket Dışında Yürüttüğü Görev	YK Giriş
Kamil Engin Yeşil	Başkan	İşadamı	18.03.2010
Adnan Başkır	Başkan Vekili	Hukuk Danışmanı	04.10.2006
Işık Gökçaya	Üye, Genel Müdür	--	02.05.1997
Günay Yavaş	Üye (bağımsız)	Avukat	30.12.2008
Prof. Dr. Derin Orhon	Üye (bağımsız)	Emekli Öğretim Görevlisi	09.03.2007
Bekir Yüksekdağ	Üye	İşadamı	07.09.2011
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Üye	BM Kalkınma Programı	16.09.1999

Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Genel Müdürlük görevlerini ayrı kişiler yürütmektedir. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiç bir etki altında kalmaksızın icra etme niteliğine ve

potansiyeline sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyesine yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeydedir.

Bağımsız üyenin nitelikleri şu şekildedir:

Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığı, yönetim kurulu üyelerinin Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması halidir. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmış bir kişi, yönetim kuruluna bağımsız üye olarak atanamaz.

Aşağıdaki kriterlerin tamamını taşıyan yönetim kurulu üyesi “bağımsız üye” olarak nitelendirilir.

a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,

c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,

d) Yönetim Kurulu görevi dolayısıyla hissedar ise sermayede sahip olduğu payın oranının %1’den fazla olmaması ve bu payların imtiyazlı olmaması,

e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,

f) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmesi

durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olması,

g) Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayılması,

h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.

i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.

Bağımsız yönetim kurulu üyesi, mevzuat, Esas Sözleşme ve yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atama esnasında yönetim kuruluna vermektedir:

“Yeşil GYO’da

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde

çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;

ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.”

Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletilir. Bu durumda asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, bağımsızlığını kaybeden yönetim kurulu üyesi ilke olarak istifa eder. Yönetim kurulu bu durumda ilk Genel Kurul'a kadar görev

yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçer. Ancak toplantı ve karar nisaplarının oluşmasında sorun yaşanması durumunda, bağımsızlığını kaybeden üye görevine devam eder. Bu kapsamda yapılan işlemler ayrıca yönetim kurulu tarafından kamuya en kısa sürede duyurulur.

23.02.2012 tarihinde kamuya açıkladığımız üzere, Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ'in Ek: Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.8 uyarınca; bağımsız yönetim kurulu üyeliğine adaylığını ileten adaylar, bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamama hususu dikkate alınarak, tebliğ uyarınca değerlendirilmiş ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aday Listemiz:

-Günay Yavaş,

-Derin Orhon olarak kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin Özgeçmişleri:

KAMİL ENGİN YEŞİL - 15.06.1962 -
Yönetim Kurulu Başkanı

Kültür Koleji'ni bitirdikten sonra Şişli Terakki Lise'sinden mezun olmuştur. Ardından ABD'ye giden Engin Yeşil ABD'de University of Florida'da finans eğitimi almıştır. Okul sonrası ABD'de iş hayatına atılan Yeşil, burada telekomünikasyon ve kontak lens alanlarında işler yapmıştır.

2006 yılında Türkiye'ye dönen Engin Yeşil, inşaat sektöründeki gelişmeden etkilenip Yeşil İnşaat'ı kurmuştur. Trump'ın Türkiye isim haklarını alan Yeşil, eski unvanı İhlas GYO olan ve sonrasında Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak unvanı değiştirilen şirketi yabancı bir ortakla birlikte satın almıştır. 2010 yılı Aralık ayında Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleştirdiği bu şirketin unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Engin Yeşil, Türkiye'nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura'nın da ortağıdır.

ADNAN BAŞKIR - 25.07.1944 -*Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi*

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğrenimini tamamlamıştır. 1999 yılından itibaren görev hayatına Doğu Holding Hukuk Danışmanı olarak devam etmektedir. 1998 yılında Yargıtay 19. Hukuk Ticaret Dairesi üyeliğinden emekli olan Adnan Başkır, 1985-1996 yılları arasında İstanbul Ticaret Mahkemeleri Başkanlığı, İstanbul Adalet Komisyonu Başkanlığı ve İstanbul Hukuk Hakimliği görevlerini yürütmüştür.

Prof. Dr. DERİN ORHON - 26.03.1942 -*Yönetim Kurulu Üyesi/Kurumsal Yönetim Komite Üyesi*

1965 yılında İTÜ İnşaat Fakültesi'nden Yüksek Mühendis unvanı ile mezun olan Prof. Dr. Derin Orhon, lisansüstü eğitimine ABD'de devam etmiş ve University of California, Berkeley'den Çevre Mühendisliği dalında 1969 yılında M.Sc., 1971 yılında ise Ph.D. dereceleri almıştır.

1965 yılından beri İTÜ'de görev yapmakta olan Prof. Dr. Orhon, 1978 yılında doçentliğe, 1988 yılında da profesörlüğe yükselmiştir. İnşaat Fakültesi Çevre Mühendisliği Bölüm Başkanlığı ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı Başkanlığı görevlerini de yürütmüştür. 1997 yılından beri İnşaat Fakültesi Dekanı olarak görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Orhon'un Çevre Biyoteknolojisi alanındaki bilimsel çalışmaları kendisine 1998 yılında Mühendislik alanında TÜBİTAK Bilim Ödülü'nü kazandırmıştır. International Water Association tarafından 2000 yılında Prof. Dr. Orhon'a, Samuel H. Jenkins ödülü verilmiştir. Prof. Dr. Orhon aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi'ne asli üye ve 2001 yılında TÜBİTAK Bilim Kurulu'na üye olarak seçilmiştir.

Prof. Dr. Orhon uygulamalı araştırma alanında çok sayıda uluslararası ve ulusal projenin yürütücülüğünü yapmış olup, bu

çalışmalarını halen sürdürmektedir. 2010 yılı başlangıcı itibarıyla SCI'da taranan kaynaklarda 230 bilimsel makalesi yayımlanmış ve yapmış olduğu çalışmalara aynı kaynaklı yayınlarda 2.000 den fazla uluslararası atıf almıştır.

Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK - 06.11.1943 -*Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi*

1964'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1982 yılında doktor, 1983 yılında yardımcı doçent, 1986 yılında doçent ve 1992 yılında profesör olmuştur. Marmara Üniversitesi'nde İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku Anabilim dalında çalıştığı dönemde Rektör Yardımcılığı, Hukuk Fakültesi Dekanlığı ve Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu Müdürlüğü yapmıştır. 2011 yılında emekli olmuştur. 1992–1993 ve 2003–2005 yıllarında Sağlık Projesi Koordinatörlüğünde kısmi statülü danışman olarak görev yapmıştır. Halen Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı olarak görev yapmaktadır.

İŞİK GÖKKAYA - 13.06.1962 - *Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür*

Ankara'da Tevfik Fikret Lisesi'ni bitirdikten sonra Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Daha sonra Boğaziçi Üniversitesi Stratejik Yöneticilik programını tamamlamıştır.

1986 yılında Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Pazarlama Departmanı'nda işe başlayan Gökkaya, 1987'de Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Satın Alma Şefi olmuştur. 1989'da Mint Mühendislik'de Yönetici Ortak olarak görev yapmıştır. 1993 yılında İhlas bünyesine katılmış ve İhlas Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998'de ise İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Gökkaya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve "Urban Land Institute - Türkiye

Bölümü" yönetim kurullarında Başkan Yardımcısı ve üye olarak görev almıştır. 2006 yılından itibaren Forum İstanbul 2023 Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevine devam etmektedir.

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. devredilmiş ve ismi Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. 24 Mart 2011 tarihi itibarıyla şirket unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevini sürdürmektedir. Işık Gökkaya, GYODER'in 2002 yılı ve 2009-2010 dönemi Yönetim Kurulunda, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. 2011-2013 döneminde 2 yıl olmak üzere GYODER Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir. İyi derecede Fransızca bilen Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

BEKİR YÜKSEKDAĞ - 01.01.1962 -
Yönetim Kurulu Üyesi / Denetim Komitesi Başkanı

1982 yılında Sultan hamam piyasasında bir aile şirketi kurmuş ve bu şirketi 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak temsil etmiştir. Daha sonra BTC İnşaat Ltd. Şti. adında bir şirket kurmuş ve konut ve taahhüt işleri yapmaya başlamıştır. Bekir Yüksekdağ halen bu görevini yapmaya devam etmektedir.

GÜNAY YAVAŞ - *Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı*

1969 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1971-2006 yılları arasında İstanbul Barosu'nda serbest avukatlık yapan Günay Yavaş, meslekte 35 yıl plaketi almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu bir şirketin stratejik karar alma, temsil ve en üst seviyede yürütme organıdır. Yönetim kurulu kararlarını alırken ve bunları uygularken, Şirket'in piyasa

değerinin mümkün olan en üst seviyeye çıkarılmasını hedefler. Yönetim kurulu bunun bilinci içerisinde Şirket işlerini pay sahiplerinin uzun vadeli ve istikrarlı bir kazanç sağlamasını temin edecek şekilde yürütür. Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Yasalar ve ana sözleşme düzenlemelerine göre genel kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler yönetim kurulu tarafından deruhte olunur.

Yönetim kurulu özellikle;

- Şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, şirketin ihtiyaç duyacağı insan ve finansal kaynaklarını belirler, yönetimin performansını denetler.
- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirket faaliyetinin mevzuata, Ana Sözleşmeye, iç düzenlemelere uygunluğunu gözetir,
- Ana Sözleşmenin amaç maddesinde belirlenmiş olan faaliyetlerden gerçekleştirilecek olanlarını belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve bunların sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,
- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler,
- Şirket ile pay sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncülük eder, Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin anlaşmazlığın sebebi ve çözümü ile ilgili araştırmalar ve raporlama yapmasını sağlar,
- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara

uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,

- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır, yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirilme esaslarını saptar,
- Şirket ve çalışanları için etik kurallarını belirler,
- Genel kurul toplantılarının yasa ve ana sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler.

Yönetim kurulu gerek yasa ve gerekse Ana Sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumluluklarını yerine getirirken bunları kısmen Şirket bünyesindeki komitelere fakat kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin devredebilir.

Yönetim kurulu üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır. Yönetim kuruluna bilgi akışının aksamasını engelleyici hareketlerde bulunan Şirket çalışanlarına gerektiğinde uyarı ve iş akdinin sona erdirilmesine kadar giden yaptırımlar uygulanmaktadır. Buna ilişkin esaslar şirketin iç düzenlemelerinde yer verilmiştir.

Yönetim kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır.

2012 faaliyet yılında yönetim kurulu 22 kez toplanmıştır. Yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar mevcudun oybirliği ile alınmış, alınan kararlara muhalif kalan yönetim kurulu üyesi olmamıştır.

Yönetim kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm yönetim kurulu üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan Vekili'ne bağlı bir

yönetim kurulu sekretaryası oluşturulmuştur. Yönetim kurulu sekretaryasının görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Gerek yönetim kurulunun ve gerekse komitelerin toplantı hazırlıklarını yapmak ve toplantı tutanaklarını düzenlemek,
- Adı geçen kurul ve komitelerle ilgili dahili yazışmaları izlemek,
- Gerekli tüm dokümantasyonu düzenlemek,
- Arşivi oluşturmak ve güncel olarak izleyip düzenlemek,
- Kurul ve komite üyeleri arasında iletişimi sağlamak.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekili'nin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurul'u toplantıya çağırılmazsa üyeler de resen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin 1 oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından tespit edilir. Toplantı çağrıları gündemi içermekte; gündemde yer alan konularla ilgili bilgiler ve belgeler de üyelere iletilmektedir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu yarıdan bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır.

Bu toplantıda eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. Olumsuz oy kullanan bağımsız üyelerin ayrıntılı karşı oy gerekçeleri kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu toplantılarında üyeler tarafından yöneltilen soruların ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Yönetim kurulu üyelerine ağırlı oy hakkı ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır.

Yönetim kurulunun seyahat/toplantı giderleri, görevi ile ilgili özel çalışma istekleri ve benzer masrafları herhangi bir sınırlama olmaksızın genel bütçeden karşılanmaktadır.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite ile Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite başkanları Bağımsız Yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dâhilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir. Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komitelerin tüm yazışma ve bilgilendirme işleri yönetim kurulu sekreteryası tarafından yürütülür. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanmaktadır.

Denetim Komitesi, her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumlu olup aşağıda belirtilen hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur:

- Kamuya açıklanacak mali tabloların ve dipnotlarının mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve onaylanması,
- Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetimin ve şirketi iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması,
- Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması ile Şirket çalışanlarının bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmesi,
- Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarının önlenmesi ile şirket ticari sırlarının kötüye kullanılmasını önleyebilecek düzenlemelerin saptanması.

Denetim Komitesi en az üç ayda bir Başkan'ın daveti üzerine toplanır. Gerekli gördüğü yönetici, iç ve bağımsız deneticiyi toplantılarına davet ederek bilgi alabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olan Komite, en az üç ayda bir toplanarak özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile ilgili çalışır:

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri ile ilgili çalışmalar yapmak,

- Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek,

- Pay Sahipleri İlişkileri Biriminin çalışmalarını denetlemek.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık	Komitelerde Aldığı Görev
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	Bağımlı	Yok
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Bşk. Vekili	Bağımlı	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Kurumsal Yönetim Komite Bşk.
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Yok
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Denetimden Sorumlu Komite Bşk.
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Yok
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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.

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren Yeşil GYO özel bir portföy yönetim şirketidir. Sermaye Piyasası mevzuatında bir Sermaye Piyasası Kurumu olarak sayılan Şirketimiz, genel olarak yatırım ortaklığı mantığı ile faaliyet göstermesine rağmen SPK'nın Seri: VI, No: 11 Sayılı Tebliği ile özel olarak düzenlenmiş olan gayrimenkule yatırım yapan halka açık anonim şirkettir. Bu anlamda bakıldığında Yeşil GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanıyla hem gayrimenkul hem de finans sektöründe yer alan karma nitelikli bir şirkettir.

Emlakçılık, danışmanlık ve inşaat işleri yapamayacak olduğumuz işler olarak belirlenmişken, yapabileceğimiz işler, ilgili

Tebliğ ile detaylı olarak sayılmış olup, gayrimenkul sektöründe halka açıklığı, kaydılığı ve kurumsallaşmayı teşvik etmek maksadıyla farklı bir statüde kurulmuştur.

Halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan toplanan kaynaklar bir havuzda birikerek bunlarla değerli gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte, hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Şirketimiz gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde edebilmektedir. Şirketimiz farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme

projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilmektedir. Portföydeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. Şirketimiz, SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidir.

Şirketimizin toptan 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 bulunulan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riskini ise, yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Risk yönetimi ve iç kontrol sistemi için Denetim Komitesi bünyesinde çalışmalar gerçekleştirilmiştir. 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 Yöneticiler görevlerini adil, şeffaf, hesap verebilir ve sorumlu bir şekilde yürütürler. Yöneticiler şirket işlerinin; misyon, vizyon, hedefler, stratejiler ve politikalar

sorunları ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın başlıca hedefleri ve şirket politikası, yeni projeler geliştirmek üzere yerli ve yabancı ortaklarla anlaşmalar yapmak, depreme dayanıklı malzeme ve en son teknoloji kullanılarak yeni yerleşim merkezleri inşa etmek, sadece belli bir bölümüne değil toplumun bütün kesimlerine hitap etmek, karlılığı artırmak ve yatırımcıların riskini azaltmak amacıyla dengeli bir portföy yapısına sahip olmak, gelişmiş pazarlarla bilgi transferi ve iletişim içerisinde bulunmak ve Türk gayrimenkul sektörünün potansiyeli hakkında uluslararası yatırımcılara bilgi aktarmaktır.

Yatırım Amacı / Stratejisi

SPK tarafından belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktır. Müstakil, bahçeli ev projelerine ağırlık verilmesi düşünülmektedir. Her türlü sosyal alanları içeren, depreme dayanıklı, az katlı konutları içeren, şehirden uzak olmayan, ana arterlere yakın projelere yatırım yapılması planlanmaktadır.

20. Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar

Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel kurulca tespit olunur. Bu kapsamda Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslar kamuya açıklanmıştır. 16.03.2012 tarihli Genel kurulda yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.600-TL ödenmesine karar verilmiştir.

çerçevesinde yürütülmesini sağlarlar. Yöneticilerin görevlerini ifa edebilmeleri için gerekli yetkiler kendilerine verilmiştir.

Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az 5 yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür. Genel Müdür'ün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, Esas Sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyarlar; yapılan işlerin bunlara uygunluğu ile ilgili olarak her ay Yönetim Kurulu'na rapor verirler.

Yöneticiler, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgiyi kendileri veya başkaları lehine kullanamaz, Şirket hakkında yalan, yanlış, yanıltıcı, mesnetsiz bilgi veremez, haber yayamaz ve yorum yapamazlar.

Yöneticiler, Şirket işleri ile ilgili olarak doğrudan veya dolaylı hediye kabul etmezler, haksız menfaat sağlamazlar.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış; üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminat vermemiştir. Yöneticiler şirket için gizli ve kamuya açık olmayan bilgileri kendi veya 3. Kişilerin lehlerinde kullanamazlar.

EK 2. YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 01 OCAK – 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

1. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 31.12.2012 tarihi itibarıyla ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayımladığı denetim ilke ve kurallarına göre denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Bizim sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

4. Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

5. Görüşümüze göre, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot: 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Emre Halit
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 28.02.2013

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2012 VE 31.12.2011
TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	31.12.2012	31.12.2011
Varlıklar			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	24.567.814	5.989.862
Ticari Alacaklar	5	138.718.691	221.432.792
Diğer Alacaklar	6	2.536.581	2.778.574
Stoklar	7	510.117.348	388.853.597
Diğer Dönen Varlıklar	13	326.459.439	242.573.892
Toplam dönen varlıklar		1.002.399.873	861.628.717
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	5	114.845.167	168.046.168
Diğer Alacaklar	6	366.264	112.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	19.013.157	16.840.660
Maddi Duran Varlıklar	9	1.015.168	2.891.271
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	219.633	149.982
Toplam duran varlıklar		135.459.389	188.040.365
Toplam Varlıklar		1.137.859.262	1.049.669.082

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31.12.2012 VE 31.12.2011****TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	31.12.2012	31.12.2011
Kaynaklar			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	4	143.582.477	115.786.452
Ticari Borçlar	5	8.437.771	29.650.413
Diğer Borçlar	6	306.630.175	640.476.820
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	90.510.906	62.489.238
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		549.161.329	848.402.923
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	4	71.339.913	--
Ticari Borçlar	5	1.889.039	--
Diğer Borçlar	6	299.094.497	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	12	198.380	120.804
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		372.521.829	120.804
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	14.a	235.115.706	235.115.706
Hisse Senedi İhraç Primleri	14.b	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Zararları	14.c	(33.972.927)	(48.617.454)
Net Dönem Karı		15.030.749	14.644.527
Toplam özkaynaklar		216.176.104	201.145.355
Toplam Kaynaklar		1.137.859.262	1.049.669.082

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2012 VE 01.01-31.12.2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Sürdürülen faaliyetler			
Satış Gelirleri	15	148.890.747	291.591.431
Satışların Maliyeti (-)	15	(119.161.459)	(258.906.228)
Brüt kar		29.729.288	32.685.203
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17	(7.532.516)	(6.453.841)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(11.123.365)	(10.881.550)
Diğer Faaliyet Gelirleri	18	4.919.389	270.149
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	18	(942.642)	(194.840)
Faaliyet karı		15.050.154	15.425.121
Finansal Gelirler	19	1.483.030	5.051.427
Finansal Giderler (-)	20	(1.502.435)	(5.832.021)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		15.030.749	14.644.527
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)	21	--	--
Net dönem karı		15.030.749	14.644.527
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)		--	--
Toplam kapsamlı gelir		15.030.749	14.644.527
Hisse Başına Kazanç	22	0,06393	0,00062

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2012 VE 01.01-31.12.2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
ÖZKAYNAK HAREKET TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Ödenmiş	Hisse	Geçmiş Yıllar	Net Dönem	Toplam
	Sermaye	Senedi İhraç Primleri	Zararları	Karı/ (Zararı)	Öz Kaynaklar
01 Ocak 2011 bakiyesi	235.115.706	2.576	(45.512.983)	(3.104.471)	186.500.828
Transferler	--	--	(3.104.471)	3.104.471	--
Net Dönem Karı	--	--	--	14.644.527	14.644.527
31 Aralık 2011bakiyesi	235.115.706	2.576	(48.617.454)	14.644.527	201.145.355
Transferler	--	--	14.644.527	(14.644.527)	--
Net Dönem Karı	--	--	--	15.030.749	15.030.749
31 Aralık 2012 bakiyesi	235.115.706	2.576	(33.972.927)	15.030.749	216.176.104

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2012 VE 01.01-31.12.2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Faaliyetlerden sağlanan nakit akımı			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		15.030.749	14.644.527
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit mevcudunun dönem karı ile mutabakatını sağlamak için yapılan düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları	8,9,10	576.067	417.353
Satılan sabit kıymetlerin amortisman ve itfa payları	8,9,10	(295.004)	(214.740)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılık gideri	12	81.074	84.711
Faiz gideri	20	334.789	167.891
Faiz geliri	19	(534.514)	(818.299)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satış karı	8,9,10	(33.256)	(200)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü iptali	8	--	(103.763)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişiklikler öncesi esas faaliyet karında kullanılan nakit:		15.159.905	14.177.480
Ticari alacaklar	5	135.915.102	(103.661.211)
Stoklar	7	(101.310.664)	18.818.666
Diğer dönen varlıklar	13	(83.885.547)	(99.998.946)
Diğer alacaklar	6	(11.987)	(2.353.260)
Menkul kıymetler		--	273.921
Ticari borçlar	5	(19.323.603)	10.648.470
Diğer borçlar	6	(34.752.148)	58.998.750
Diğer duran varlıklar		--	1.243.049
Diğer yükümlülükler	13	28.021.668	28.152.411
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ödemeler	12	(3.498)	(101.626)
Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit		(60.190.772)	(73.802.296)
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi, maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımları	8,9,10	(9.007.512)	(10.742.619)
Maddi, maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	8,9,10	6.345.804	2.838.909
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(2.661.708)	(7.903.710)
Finansman faaliyetleri:			
Banka kredilerindeki artış, net	4	99.135.938	76.759.050
Alınan faizler	19	534.514	818.299
Ödenen faiz		(18.240.020)	(8.496.368)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		81.430.432	69.080.981
Nakit ve nakit Benzerlerindeki değişim		18.577.952	(12.625.025)
01 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri		5.989.862	18.614.887
31 Aralık itibariyle nakit ve nakit benzerleri	3	24.567.814	5.989.862

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

DİPNOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adıyla 1997 yılında İstanbul'da kurulmuştur. 26 Aralık 2006 tarih ve 26 No'lu Yönetim Kurulu kararına göre Şirket'in "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29 Ocak 2007 tarihinde İstanbul Ticaret Memurluğu'nda tescil ettirilmiştir. 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir.

Şirket'in 30.10.2010 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. (Yeşil İnşaat) ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmesine karar verilmiştir, söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirket, 29.06.2012 tarihinde Turkrating Derecelendirme Notu almıştır. Şirket'in uzun vadeli derecelendirme notu TR BBB (TR BBB olarak derecelendirilen borçlular veya borçlar diğer Türk Borçlulara ve borçlara kıyasla ortalama kredi kalitesini ifade eder), kısa vadeli derecelendirme notu TR A2' (TR A2 olarak derecelendirilen borçlular diğer borçlulara kıyasla güçlü borç ödeme kabiliyetini ifade eder) dir.

Şirket'in kayıtlı adresi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, Kat:12 Cevizlibağ/Zeytinburnu, İstanbul'dur. Şirket'in "Büyükdere Caddesi, No:185, Kanyon Ofis Bloğu, Kat 5 Levent, İstanbul" adresinde şubesi bulunmaktadır.

Şirketin, 31.12.2012 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 41 (31.12.2011: 28)'dir.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Sermaye Piyasası Kurumu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği", 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 09 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.3. İşlevsel ve raporlama para birimi

Finansal tablolar ana şirketin işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır. Şirket ve Türkiye'de kayıtlı olan bağlı ortaklıkları muhasebe kayıtlarını ve finansal tablolarını TL cinsinden Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılmış Tekdüzen Muhasebe Planına uygun olarak hazırlamaktadır.

2.4. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket'in mali tabloları Şirket'in mali durumu, performansı ve nakit akımlarındaki eğilimleri belirlemek amacıyla önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.5. Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.6. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

- Dipnot 2.8'de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler, yönetimin en iyi tahminlerine

dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 5'te açıklanmıştır.

2.8. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve benzeri karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Gelirler, Katma Değer Vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmektedir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların yerine gelmesi gerekmektedir:

Gayrimenkulün Satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödemesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değerdir.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

Stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar:

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul inşaat projeleri:

Direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Bu stoklar maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Şirket arsa sahibi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ("Sözleşmeler") düzenlemektedir. Söz konusu sözleşmelere göre Şirket, arsa sahibine ait arazi üzerinde proje inşaatlarının yapılmasını üstlenerek, tamamlanacak olan projelerin önceden anlaşılmalı belli bir yüzdesini toprak sahibine vermesi karşılığında arsa sahibinin arsa üzerindeki hakkının anlaşılmalı kısmını Şirket'e devretmektedir.

Maddi varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve oluşmuş olan değer kayıplarının düşülmesi ile gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanı tabi tutulmuştur. Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak hesaplanmakta olup aşağıda gösterilmiştir:

	Yıl
Taşıt araçları	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-5
Özel maliyetler	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımındaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım-onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre mali tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

	Yıl
Haklar	3-5

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, maliyet değerinin, kira gelirinden ve/veya değer artış kazancından fazla olması durumunda oluşan değer düşüklüğü, oluştuğu dönemdeki gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet modeli seçilmiş ve söz konusu model tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve ekspertiz şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri karşılaştırılarak hesaplanan değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş tarihi esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların tahmini ekonomik ömrü 50 yıldır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Şirket, finansal yatırımlarını, satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri "Teslim tarihi"ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklardan kazanılan faizler, faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya

zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Hisse başına kazanç

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydalar işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

Ertelenen vergiler

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket, yürürlükteki mevzuat uyarınca kurumlar vergisinden muaf tutulduğu için bu finansal tablolarda oluşan geçici farklar üzerinden ertelenen vergi hesaplamamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul operasyonlarından kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.9. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki (UFRS) Değişiklikler

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Söz konusu standart ve yorumların Şirket'in finansal tablolarına ya da faaliyetlerine bir etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

UMS 12, i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortisman tabii olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir.

Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik),

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde etkisi yoktur.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil

de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket, düzeltilmiş standardın finansal durumu ve performansı üzerine önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve UMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar -- Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) UFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir.

UFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar'da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirketlerin karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başından itibaren üretim aşamasında oluşan hafriyat maliyetlerine bu yorumun gerekliliklerini uygulamaları gerekecektir. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

Uygulama Rehberi (UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 değişikliği)

Değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "UFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak

tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer UFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi UMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. UMSK, aynı sebeplerle UFRS 11 ve UFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Yıllık iyileştirmeler kapsamında gerekli ama acil olmayan değişiklikler yapılmaktadır. Değişikliklerin geçerlilik tarihi 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Gerekli açıklamalar verildiği sürece, erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu proje henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, projenin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin UMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, UMS 32'de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin UMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

UMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2012	31.12.2011
Nakit	5.556	2.239.439
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat – TL	10.762.965	1.099.580
- Vadesiz Mevduat – ABD\$	42.069	--
- Vadeli Mevduat – TL	11.500.000	784.000
- Vadeli Mevduat – ABD\$	2.058.939	--
Bloke hesap		
- Vadesiz Mevduat – TL	198.135	--
- Vadeli Mevduat – TL	--	1.862.397
Diğer hazır değerler	150	4.446
	24.567.814	5.989.862

31.12.2012 tarihi itibarıyla vadeli mevduat hesaplarının vadesi Ocak 2013 (31.12.2012: Ocak 2012) olup yıllık etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

-TL	%6-%7	%5-%8
-ABD\$	%1	--

DİPNOT 4 FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2012	31.12.2011
<u>Kısa vadeli finansal borçlar</u>		
Banka kredileri		
- TL	143.582.477	115.786.452
<u>Uzun vadeli finansal borçlar</u>		
Banka kredileri		
- TL	71.339.913	--

Finansal borçların vade dökümü aşağıdadır:

0 - 3 ay	28.390.000	12.849.488
3- 12 ay	115.192.477	102.936.964
	143.582.477	115.786.452
2-3 yıl	42.704.110	--
3-4 yıl	15.805.509	--
4-5 yıl	12.830.294	--
	71.339.913	--
	214.922.390	115.786.452

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal borçların detayı ve ipotek bilgileri aşağıdaki gibidir:

31.12.2012:

Teminatlı krediler (1): Innovia 1. Etap daireler 1. Derece'den 11.184.550 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (2): Innovia 2. Etap daireler 1. Derece'den 5.475.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (3): Innovia 1. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 7.210.000 TL, Innovia 2. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 46.585.000 TL ve 1. Derece'den 977.000 TL Tekirdağ Arsa'sı ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (4): Innovia 2. Etap daireler 1. Derece'den 2.261.592 TL değerinde ipotek edilmiştir.

31.12.2011:

Teminatlı krediler (1): Şirket'in İstanbul İli Esenyurt İlçesi'nde bulunan 2945 numaralı ada ve 33, 34, 35, 36 No'lu parseller ve 2949 ada 8 parsel üzerinde 50.000.000 TL tutarında 1. Derece'den ve 30.000.000 TL tutarında 2. Derece'den ipoteki bulunmaktadır.

Teminatlı krediler (2): 36.800.000 TL müşteri senedi, 1.Derece'den 21.950.000 TL ticari ünite ipoteki ve 1.Derece'den 1.954.000 TL Tekirdağ arsa ipoteki bulunmaktadır.

Teminatlı krediler (3): 56 adet daire, 20.000.000 TL 1.Derece'den ipotek ve 30.600.000 TL müşteri senedi bulunmaktadır.

31.12.2012	Para birimi	Nominal faiz oranı %	Vade	Nominal Değeri	Defter değeri
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	9.925.403	9.925.340
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	3.396.098	3.400.017
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	1.680.000	1.679.979
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	1.600.000	1.599.982
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	320.000	320.622
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	5.000.000	4.999.703
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	1.700.000	1.700.106
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	1.390.000	1.389.907
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	1.100.000	1.100.069
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	800.000	800.000
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	790.000	789.930
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	700.000	699.723
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	400.000	399.978
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	400.000	403.024
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	300.000	299.987
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	260.000	259.992
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	230.000	229.998
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	200.000	199.993
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	170.000	169.994
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	154.000	153.995
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	105.000	104.998
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	100.000	99.996
Teminatlı krediler (1) TL		11,75	rotatif	47.000	47.001
Teminatlı krediler (2) TL		17,00	07.05.2013	3.514.795	3.549.915
Teminatlı krediler (2) TL		17,00	02.05.2013	133.844	135.613
Teminatlı krediler (2) TL		17,25	06.06.2013	99.363	101.515

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminatlı krediler (2) TL	15,00	14.10.2013	1.688.592	1.698.412
Teminatlı krediler (2) TL	14,00	16.12.2013	1.000.000	1.005.427
Teminatlı krediler (4) TL	13,80	18.04.2013	699.617	712.813
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	18.04.2013	583.654	625.312
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	20.12.2017	79.250.000	79.511.858
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	18.000.000	18.000.091
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	6.136.774	6.543.613
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	7.000.000	6.999.507
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	7.000.000	6.999.397
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	6.000.000	5.999.483
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	7.000.000	6.999.884
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	6.000.000	5.999.498
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	5.000.000	4.999.601
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	5.000.000	4.999.666
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	5.000.000	4.999.566
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	4.000.000	3.999.731
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	4.000.000	3.999.830
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	4.000.000	3.999.844
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	3.000.000	3.000.014
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	2.000.000	1.999.824
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	2.000.000	1.999.869
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	1.400.000	1.400.088
Teminatlı krediler (3) TL	12,00	rotatif	800.000	799.947
Teminatlı krediler (3) TL	13,00	rotatif	59.000	58.997
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	960.000	960.018
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	450.000	449.997
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	400.000	399.958
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	340.000	340.023
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	220.000	219.992
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	200.000	199.993
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	160.000	159.990
Teminatlı krediler (4) TL	13,00	rotatif	108.993	108.994
Teminatsız kredi TL	12,60	04.07.2013	168.151	169.776
			214.140.284	214.922.390

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2011	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Nominal Değeri	Defter değeri
Teminatlı krediler (1)	TL	13,36	27.06.2012	1.604.404	1.595.702
Teminatlı krediler (1)	TL	13,40	25.06.2012	1.664.658	1.656.521
Teminatlı krediler (1)	TL	13,40	26.06.2012	1.602.145	1.594.337
Teminatlı krediler (1)	TL	12,38	28.06.2012	1.279.293	1.267.823
Teminatlı krediler (1)	TL	12,40	07.06.2012	1.068.367	1.055.969
Teminatlı krediler (1)	TL	14,39	18.07.2012	1.600.661	1.594.608
Teminatlı krediler (1)	TL	15,46	10.08.2012	1.701.917	1.697.390
Teminatlı krediler (1)	TL	14,43	09.08.2012	2.125.930	2.113.135
Teminatlı krediler (1)	TL	13,54	24.07.2012	1.165.807	1.156.095
Teminatlı krediler (1)	TL	13,53	26.07.2012	1.114.751	1.103.153
Teminatlı krediler (1)	TL	14,42	27.07.2012	1.534.448	1.525.783
Teminatlı krediler (1)	TL	12,47	21.06.2012	1.271.507	1.253.695
Teminatlı krediler (1)	TL	14,50	25.07.2012	1.164.709	1.156.079
Teminatlı krediler (1)	TL	11,45	21.05.2012	633.590	623.426
Teminatlı krediler (1)	TL	14,52	08.08.2012	1.576.889	1.566.616
Teminatlı krediler (1)	TL	15,32	24.08.2012	1.051.458	1.046.351
Teminatlı krediler (1)	TL	11,51	28.08.2012	1.678.826	1.655.379
Teminatlı krediler (1)	TL	10,48	27.08.2012	1.048.434	1.031.339
Teminatlı krediler (1)	TL	16,32	27.09.2012	1.258.244	1.255.416
Teminatlı krediler (1)	TL	16,37	26.09.2012	522.444	521.426
Teminatlı krediler (1)	TL	16,38	25.09.2012	522.213	521.218
Teminatlı krediler (1)	TL	16,37	12.10.2012	1.044.011	1.041.987
Teminatlı krediler (1)	TL	17,38	30.10.2012	1.667.047	1.667.417
Teminatlı krediler (1)	TL	9,61	09.03.2012	322.115	316.501
Teminatlı krediler (1)	TL	10,49	25.04.2012	857.744	847.722
Teminatlı krediler (1)	TL	10,49	26.04.2012	514.402	508.496
Teminatlı krediler (1)	TL	7,83	14.02.2012	507.011	506.107
Teminatlı krediler (1)	TL	8,07	22.02.2012	616.972	616.439
Teminatlı krediler (1)	TL	8,76	12.03.2012	748.606	733.969
Teminatlı krediler (1)	TL	9,79	23.03.2012	802.245	790.405
Teminatlı krediler (1)	TL	9,52	26.03.2012	1.252.043	1.231.363
Teminatlı krediler (1)	TL	10,46	25.04.2012	584.977	578.429
Teminatlı krediler (1)	TL	10,54	10.05.2012	852.735	843.772
Teminatlı krediler (1)	TL	11,74	11.05.2012	1.073.543	1.060.140
Teminatlı krediler (1)	TL	12,78	30.05.2012	1.287.831	1.277.538
Teminatlı krediler (1)	TL	16,93	30.10.2012	1.298.843	1.298.045
Teminatlı krediler (1)	TL	17,50	15.11.2012	1.557.607	1.558.094
Teminatlı krediler (1)	TL	18,10	29.11.2012	673.269	674.137
Teminatlı krediler (1)	TL	20,25	13.12.2012	1.442.482	1.443.082
Teminatlı krediler (1)	TL	20,61	25.12.2012	328.284	328.490
Teminatlı krediler (2)	TL	16,10	rotatif	16.300.000	16.704.829
Teminatlı krediler (2)	TL	16,10	rotatif	2.000.000	2.050.511
Teminatlı krediler (2)	TL	16,10	rotatif	2.000.000	2.059.754
Teminatlı krediler (2)	TL	13,85	rotatif	1.200.000	1.206.841
Teminatlı krediler (2)	TL	13,84	rotatif	785.679	786.027
Teminatlı krediler (2)	TL	15,52	rotatif	1.222.500	1.267.658
Teminatlı krediler (2)	TL	13,29	rotatif	10.000.000	10.120.345
Teminatlı krediler (2)	TL	17,24	rotatif	380.000	382.825
Teminatlı krediler (3)	TL	8,79	rotatif	2.000.000	2.000.458

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminatlı krediler (3)	TL	13,29	rotatif	320.000	325.627
Teminatlı krediler (3)	TL	13,29	rotatif	1.680.000	1.710.126
Teminatlı krediler (3)	TL	12,73	rotatif	11.000.000	11.255.737
Teminatlı krediler (3)	TL	12,73	rotatif	2.000.000	2.047.842
Teminatlı krediler (3)	TL	10,26	rotatif	3.932.000	3.970.050
Teminatlı krediler (3)	TL	13,29	rotatif	1.600.000	1.632.035
Teminatlı krediler (3)	TL	9,44	rotatif	5.950.000	6.053.840
Teminatlı krediler (3)	TL	13,29	rotatif	3.400.000	3.470.445
Teminatsız kredi	TL	5,18	15.03.2012	1.304.125	1.301.528
Teminatsız kredi	TL	12,87	22.10.2012	2.112.884	2.112.858
Teminatsız kredi	TL	21,66	03.12.2012	1.015.764	1.013.522
				114.825.414	115.786.452

DİPNOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2012	31.12.2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
-Diğer taraflardan	7.442.814	1.698.289
- İlişkili taraflardan (Not 23)	1.753	-
Alacak senetleri		
- Diğer taraflardan	131.274.124	219.734.503
	138.718.691	221.432.792

Uzun vadeli ticari alacaklar

Alacak senetleri		
- Diğer taraflardan	114.845.167	168.046.168

Ticari alacakların vadesel dökümü aşağıdadır:

Vadesi gelen alacaklar	7.869.913	12.082.616
1 - 3 ay	24.088.752	32.704.097
3 - 6 ay	26.939.439	116.123.316
6 -12 ay	79.820.587	60.522.763
	138.718.691	221.432.792
1 -2 yıl	63.873.835	104.296.103
2-3 yıl	34.595.667	36.892.277
3-4 yıl	12.038.220	22.920.945
4-5 yıl	3.418.657	3.743.025
5 yıldan fazla	918.788	193.818
	114.845.167	168.046.168
	253.563.858	389.478.960

Vadesi gelen alacakların karşılığında satışa konu gayrimenkulün satış sözleşmesinde, tapu devri ve gayrimenkul teslimatı sözleşme bedelinin tamamının tahsilatı şartına bağlandığından Şirket yönetimi, bu alacaklara ilişkin herhangi bir tahsilat riski öngörmemiştir ve karşılık ayırmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2012	31.12.2011
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
- Diğer taraflara	5.798.292	8.895.966
- İlişkili taraflara (Not 23)	10.000	4.124.003
Borç Senetleri		
- Diğer taraflara	2.629.479	2.513.552
- İlişkili taraflara (Not 23)	--	14.745.427
	8.437.771	30.278.948
Ertelenmiş finansman geliri	--	(628.535)
	8.437.771	29.650.413

Uzun vadeli ticari borçlar

Cari hesap borçları		
- Diğer taraflara	1.889.039	--

Ticari borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

1 - 3 ay	2.188.398	15.385.344
3 - 6 ay	2.678.434	14.893.604
6 -12 ay	3.570.939	--
	8.437.771	30.278.948
1-2 yıl	1.889.039	--
	10.326.810	30.278.948

DİPNOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2012	31.12.2011
Kısa vadeli diğer alacaklar		
KDV alacağı	2.112.185	2.030.377
Cari hesaplardan alacaklar		
- Diğer taraflardan	424.396	748.197
	2.536.581	2.778.574

Uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	366.264	112.284
--------------------------------	----------------	----------------

Kısa vadeli diğer borçlar

İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar	302.596.952	636.512.734
Alınan depozito ve teminatlar	1.370.510	2.109.832
Ertelenmiş gelir	--	1.529.600
Ortaklara borçlar(Not 23)	2.154.444	--
Diğer çeşitli borçlar		
- Diğer taraflara	508.269	324.654

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	306.630.175	640.476.820
Uzun vadeli diğer borçlar		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar	299.094.497	--

DİPNOT 7 STOKLAR

	31.12.2012	31.12.2011
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	295.000	4.079.986
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	232.492	9.553.170
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	2.473.328	2.473.328
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	40.181.755	72.287.539
Innovia Konut Projesi 3. etap inşaat maliyetleri	287.902.204	136.348.557
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	172.919.983	164.111.017
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 14 adet parsel arazi	5.931.506	--
Diğer	181.080	--
	510.117.348	388.853.597

Innovia Konut Projesi:

Innovia konut projesinin 1.073 konut ve 6 adet ticari alandan oluşan 1. etabı tamamlanmış ve daire sahiplerine teslim edilmiştir. 2009 yılında satışa sunulan ve satışı büyük ölçüde tamamlanmış bulunan 2. etap 1. Faz ise, 2.664 konuttan ve 41 adet ticari alandan oluşmakta olup, konutların teslimleri 2011 son çeyreğinde yapılmıştır.

2. etap 2. faz 1.018 daire ve 226 adet ticari alandan oluşmakta olup, Aralık 2012' de 1.013 adet konutun teslimatı yapılmıştır. Satışına Ocak 2010'da başlanan 3. etap, 3.293 konut ve 77 adet ticari alandan oluşmaktadır, Haziran 2013' de teslimler başlayacaktır. Proje çalışmaları tamamlanan hafriyatı başlayan, fore kazık ve iksa işleri devam eden 4 etap ise yaklaşık 4.624 konut ve ticari alanlardan meydana gelmektedir.

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 1. etap toplam 1.073 adet daire 6 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu dairelerden 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet daire ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 daireden 887 adedi 31.12.2012 itibari ile satılmış olup şirket aktiflerinde toplam 3 adet daire bulunmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23.01.2013 tarih 2012/2720 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 3 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 315.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. faz daireler

Innovia Konut Projesi 2. etap 1. fazda toplam 2.664 daire bulunmaktadır. Bu dairelerden 462 tanesi arsa sahiplerine ait olup, 16 tane dairede ise Şirket'in hissesi bulunmaktadır. Toplam satılabilir 2.202 daireden 2.192 adedi 31.12.2012 tarihi itibariyle satılmıştır. Dönem sonu itibari ile şirket stoklarında 10 adet hisseli daire bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23.01.2013 tarih 2012/2721 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 10 adet hisseli dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 266.980 TL'dir.

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, 31.12.2012 tarihi itibarıyla stoklarda 3 adet ticari ünite bulunmaktadır.

23.01.2013 tarih ve 2012/2727 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, ticari ünitelerin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri KDV hariç 3.880.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2. etap 2.faz daire ve ticari alanlar:

Daireler:

Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz toplam 1.018 adet daire 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 188 adet daire ve 39 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir.

31.12.2012 tarihi itibarıyla 1.013 daire satılıp teslim edilmiştir. 23.01.2013 tarih ve 2012/2721 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, 5 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 695.173 TL'dir.

Ticari alanlar:

2. etap bünyesindeki ticari alanların, 23.01.2013 tarih ve 2012/2726 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, ticari ünitelerin toplam piyasa değeri KDV hariç 80.870.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. etap inşaat maliyetleri:

Innovia Konut Projesi 3. etap toplam 3.293 adet daire 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 448 adet daire arsa sahiplerine aittir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23 Ocak 2013 tarih, 2012/2722 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre 3.293 adet dairenin ve 77 adet ticari alanın tamamlanması durumunda tespit edilmiş değeri KDV hariç 366.800.000 TL'dir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23 Ocak 2013 tarih, 2012/2722 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in hissesine düşen kısmının arsa değeri 119.825.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

4.624 adet daire ve 25.217 m² ticari alandan oluşması planlanan Innovia 4. etap projesinde 19 adet konut bloğu ve 4 ayrı tip daire seçeneği bulunmaktadır.

23 Ocak 2013 tarih ve 2012/2723 nolu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, Innovia Projesi 4.etabın bitmiş halindeki bugünkü rayiç değeri KDV hariç 577.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 14 Adet Parsel Arazisi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2180 Ada, 1 no'lu, 2181 Ada, 1 no'lu, 2182 Ada, 1 no'lu, 2182 Ada, 2 no'lu 2183 Ada, 1 no'lu, 2184 Ada, 1 no'lu, 2185 Ada, 1 no'lu, 2186 Ada, 1 no'lu, 2186 Ada, 2 no'lu, 2189 Ada, 1 no'lu, 2190 Ada, 1 no'lu, 2192 Ada, 1 no'lu,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2205 Ada, 1 no'lu ve 2179 Ada, 1 no'lu olmak üzere toplam 14 adet parselden oluşmaktadır. Arsanın alımı, üzerine konut projesi geliştirmek maksadıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 121.014 m² yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754 m² olup, inşaat alanı 64.388 m² dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarih ve 2012/2718 no'lu değerleme raporunda; arsaların değerinin 14 parsel için toplam KDV hariç 14.980.000 TL olduğu belirlenmiştir. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri ise 56.025.000 TL olarak belirlenmiştir.

DİPNOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet	Güzelshehir- Büyükçekmece Alışveriş Merkezi	Tekirdağ 3 adet parsel	Uskumruköy - Sarıyer Arsa	Innovia Projesi- Kreş Binası	Innovia 1 Projesi- ticari alanlar	Innovia 1 Projesi daireler	Arifiye Arsa	Toplam
31.12.2010	6.570.000	720.000	2.535.000	1.606.789	--	--	--	11.431.789
İlaveler	--	31.237	--	--	--	--	--	31.237
Transfer	--	--	--	--	1.994.774	5.925.147	--	7.919.921
Çıkışlar	--	--	(2.535.000)	--	--	--	--	(2.535.000)
Amortisman girişi	--	--	--	(32.136)	(19.239)	(59.675)	--	(111.050)
Değer artışı	--	103.763	--	--	--	--	--	103.763
31.12.2011	6.570.000	855.000	--	1.574.653	1.975.535	5.865.472	--	16.840.660
İlaveler	--	--	--	--	--	--	8.110.000	8.110.000
Çıkışlar	--	--	--	--	--	(5.925.147)	--	(5.925.147)
Amortisman girişi	--	--	--	(32.136)	(39.895)	(116.245)	--	(188.276)
Amortisman çıkışı	--	--	--	--	--	175.920	--	175.920
31.12.2012	6.570.000	855.000	--	1.542.517	1.935.640	--	8.110.000	19.013.157

Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 7.393 m² kullanım alanına sahip Güzelshehir alışveriş merkezinde 4.852 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 23 Ocak 2013 tarih 2012/2728 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.650.000 TL'dir.

Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazi:

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m² yüzölçümü olarak 3 parsel ayrıştırılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarihli, 2012/2717 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 1.030.000 TL olduğu belirtilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 m² kreş binasıdır.

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarihli, 2012/2724 no'lu değerleme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 2.000.000 TL, aylık kira bedelinin KDV hariç 8.700 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

23 Ocak .2013 tarihli 2012/2725 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 2.165.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak 9.495 TL değer takdir edilmiştir.

Arifiye Arsa:

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarihli, 2012/2719 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 13.680.000 TL olduğu belirtilmiştir.

DİPNOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2010	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2012
Maliyet								
Arsa ve arazi	--	2.047.856	--	2.047.856	--	--	(2.047.856)	--
Taşıt araçları	241.960	83.422	(111.215)	214.167	659.603	(387.401)	--	486.369
Döşeme ve demirbaşlar	586.265	204.322	(5.522)	785.065	54.721	--	--	839.786
Özel maliyetler	186.972	393.947	(186.972)	393.947	--	--	--	393.947
	1.015.197	2.729.547	(303.709)	3.441.035	714.324	(387.401)	(2.047.856)	1.720.102
Birikmiş amortisman								
Taşıt araçları	88.807	56.541	(27.816)	117.532	78.016	(119.084)	--	76.464
Döşeme ve demirbaşlar	272.950	110.568	(3.196)	380.322	117.449	--	--	497.771
Özel maliyetler	182.171	53.467	(183.728)	51.910	78.789	--	--	130.699
	543.928	220.576	(214.740)	549.764	274.254	(119.084)	--	704.934
Net kayıtlı değer	471.269			2.891.271				1.015.168

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2010	Girişler	31.12.2011	Girişler	31.12.2012
Maliyet					
Bilgisayar yazılımları	284.340	61.914	346.254	183.188	529.442
Toplam	284.340	61.914	346.254	183.188	529.442
Amortisman					
Bilgisayar yazılımları	110.545	85.727	196.272	113.537	309.809
Toplam	110.545	85.727	196.272	113.537	309.809
Net kayıtlı değer	173.795		149.982		219.633

DİPNOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Borç karşılıkları

Yoktur (31.12.2011: Yoktur).

b) Koşullu Varlıklar

Şirket'in 31.12.2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yürürlükte olan sigorta poliçelerinde yer alan teminat tutarları aşağıda gösterilmiştir:

Aktifin Cinsi 31.12.2012	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	660.000	342.015	26.04.2012	26.04.2013
Taşıtlar	Axa	16.500	64	09.04.2012	09.04.2013
Taşıtlar	Axa	443.740	409.841	04.07.2012	04.07.2013
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.300.000	6.570.000	29.03.2012	29.03.2013
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	685.300		28.01.2013	28.01.2014
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890	1.935.640	28.01.2013	28.01.2014
İnnovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	935.000	1.542.517	28.01.2013	28.01.2014
İnnovia 3 Projesi	Aviva	423.367.500	287.902.204	12.03.2011	12.03.2013
Körfez Villa Projesi	Aviva	74.000.000	5.931.506	01.06.2012	01.06.2014
Kasa	Axa	550.000	5.556	26.04.2012	26.04.2013
		504.412.930	304.639.343		

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Aktifin Cinsi	Sigorta	Sigortaya	Aktife	Sigorta	Sigorta
31.12.2011	Yapan	Esas	Kayıtlı Net	Başlangıç	Bitiş
	Şirket	Tutar (TL)	Tutar (TL)	Tarihi	Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	600.000	746.781	26.04.2011	26.04.2012
Taşıtlar	Axa	15.001	5.322	09.04.2011	09.04.2012
Taşıtlar	Axa	62.738	0	25.12.2011	25.12.2012
Taşıtlar	Axa	18.000	9.281	05.03.2011	05.03.2012
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.000.000	6.570.000	29.03.2011	29.03.2012
İnnovia 1 Projesi 33 Adet Daire	Axa	3.415.610	5.865.472	12.01.2011	12.01.2012
İnnovia 1 Projesi 33 Adet Daire	Dask	3.065.640		12.01.2011	12.01.2012
İnnovia 1 Projesi 25 Adet Daire	Axa	2.044.000	4.079.986	27.01.2011	27.01.2012
İnnovia 1 Projesi 25 Adet Daire	Dask	1.755.840		27.01.2011	27.01.2012
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	543.000	1.975.535	28.01.2011	28.01.2012
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890		28.01.2011	28.01.2012
İnnovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	850.000	1.574.653	28.01.2011	28.01.2012
Devam eden İnnovia 2 Projesi	Mapfre	110.326.507	72.287.539	15.12.2011	15.12.2012
İnnovia 3 Projesi	Aviva	443.891.500	136.848.557	12.03.2011	12.03.2013
Kasa	Axa	500.000	2.239.439	26.04.2011	26.04.2012
		570.542.726	231.702.565		

c) Taahhüt ve yükümlülükler

Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
A Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	73.970.916	122.489.200
B Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
D Diğer TRİ'ler	--	--
-Ortaklar lehine verilen	--	--
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	--	--
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
	73.970.916	122.489.200

31.12.2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in aleyhine 1.995.934 TL tutarında dava açılmıştır, ayrıca Şirket'in yürüttüğü 76.000 TL tutarında 1 adet icra takibi bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.12.2012	31.12.2011
Kıdem tazminatı karşılığı	198.380	120.804

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2012 tarihi itibarıyla 3.033,98 TL/yıl tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2012 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2012 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %5 (2011:%5) enflasyon oranı ve %9,25 (2011: %10,00) iskonto oranı varsayımına göre, %4,05 (2011:% 4,66) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	120.804	137.719
İlaveler	81.074	84.711
Ödemeler	(3.498)	(101.626)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	198.380	120.804

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2012	31.12.2011
Diğer dönen varlıklar		
Verilen avanslar		
-Diğer taraflar	12.743.897	4.328.406
-İlişkili taraflar (Not 23)	264.808.463	180.597.014
Devreden KDV	48.605.988	57.505.172
Personel avansları	118.751	--
Peşin ödenen giderler	122.839	24.989
İş avansları	28.742	13.550
Peşin ödenen vergi ve fonlar	30.759	104.589
Diğer	--	172
	326.459.439	242.573.892
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	4.178.677	1.476.187
Gider tahakkuku		
- İlişkili taraflar (Not 23)	86.332.229	60.708.208
- Diğer taraflar	--	304.843
	90.510.906	62.489.238

DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş sermaye

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
<u>Adı Soyadı</u>	<u>%</u>		<u>Pay Tutarı</u>	
Kamil Engin Yeşil	54,81%	64,32%	128.862.811	151.215.430
Halka Açık Sermaye	21,51%	12,36%	50.566.677	29.048.858
Rudolph Younes	1,73%	1,73%	4.070.672	4.070.672
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri tic. A.Ş.	15,63%	17,95%	36.748.809	42.203.809
Emel Yeşil Küçükçolak	2,75%	2,75%	6.460.964	6.460.964
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32%	0,00%	5.455.000	--
Borova Yapı End.A.Ş.	0,83%	0,00%	1.944.445	--
Diğer	0,43%	0,90%	1.006.328	2.115.973
	100,00	100,00	235.115.706	235.115.706

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (Birmilyar Türk Lirası) olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000(Bir milyar) adet paya bölünmüştür. (31.12.2011:Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 400.000.000 TL (Dört yüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1 kuruş itibari değerinde 40.000.000.000 (Kırk milyar) adet paya bölünmüştür.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL (ikiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı Türk Lirası bir Kuruş) olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerde 235.115.706,01 adet hisseye ayrılmıştır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adeti A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu, kayıtlı sermayeye ilişkin bu yetki sınırı dahilinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; sadece B Grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu işbu maddenin 6. fıkrası uyarınca aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2011:Yoktur).

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09 Ocak 2009 tarihli 1/6 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince, payları borsada işlem gören anonim ortaklıkların asgari kar dağıtım oranı %20 olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtımları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

b) Hisse senetleri ihraç primleri

Hisse senetleri ihraç primleri, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucu elde edilen nakit girişlerini ifade eder. Bu primler özkaynaklar altında gösterilir ve dağıtılamaz. Ancak ileride yapılacak sermaye artışlarında kullanılabilir.

	31.12.2012	31.12.2011
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576

c) Geçmiş yıllar zararları

Geçmiş Yıl Zararları	(33.972.927)	(48.617.454)
----------------------	---------------------	---------------------

DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Konut Satışı	147.658.756	264.689.384
Ticari Alan Satışı	--	18.355.670
Arsa Satışı	--	5.155.005
Diğer Gelirler	112.537	2.839.256
Kira Geliri	1.119.454	552.116
Satış gelirleri	148.890.747	291.591.431
Konut Maliyeti	(118.990.751)	(248.867.016)
Ticari Alan Maliyet	--	(5.489.455)
Arsa Maliyeti	--	(2.535.000)
Diğer Maliyetler	--	(1.856.387)
Kira Maliyeti	(170.708)	(158.370)
Satışların maliyeti	(119.161.459)	(258.906.228)
Brüt Kar	29.729.288	32.685.203

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Genel Yönetim Gideri	(11.123.365)	(10.881.550)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(7.532.516)	(6.453.841)
Toplam	(18.655.881)	(17.335.391)

DİPNOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Genel yönetim Giderleri		
Personel Gideri	(4.391.129)	(3.504.472)
Danışmanlık ve Denetim Gideri	(1.867.348)	(1.334.367)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(1.681.362)	(2.706.431)
Amortisman ve İtfa Gideri	(576.067)	(417.353)
Ofis Giderleri	(529.061)	(308.080)
Kira Gideri	(460.863)	(401.197)
Araç Gideri	(456.199)	(244.288)
Temsil Gideri	(263.899)	(59.839)
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	(130.900)	(115.761)
Sigorta Gideri	(87.255)	(77.236)
Noter ve Resmi Takip Gideri	(57.513)	(66.156)
Seyahat Gideri	(56.842)	(21.109)
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	(53.954)	(210.964)
Bilgi İşlem Gideri	(33.447)	(52.240)
Dernek ve Aidat Gideri	(27.604)	(6.005)
Diğer	(449.922)	(1.356.052)
	(11.123.365)	(10.881.550)

Pazarlama ve Satış Giderleri

Satış Komisyonları	(2.081.678)	(1.436.231)
Reklam Gideri	(2.041.102)	(3.748.177)
Satış Tapu Harçları	(1.500.078)	(11.620)
Personel Gideri	(995.180)	(155.819)
Satış Ofisi Kira Gideri	(405.193)	(304.844)
Ofis Gideri	(261.799)	(159.021)
Haberleşme Gideri	(241.486)	(2.880)
Pazar Araştırma Gideri	(6.000)	(5.700)
Diğer	--	(629.549)
	(7.532.516)	(6.453.841)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/ (GİDERLER)

a) Diğer faaliyetlerden gelirler

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Sözleşme Fesih Ceza Gelirleri	2.805.130	--
Innovia Markası Kullanım Hakkı Geliri	1.900.000	--
Senet Protesto Masraf Tahsili	97.919	125.342
Altyapı Sistem Kurulum Geliri	83.000	--
Demirbaş Satış Karı	33.256	200
Konusu Kalmayan Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		
Değer Düşüklüğü Karşılığı	--	103.763
Diğer	84	40.844
	4.919.389	270.149

b) Diğer faaliyetlerden giderler

Cezai Şart Ödemesi	(422.840)	(15.280)
Senet Protesto ve Komisyon Gideri	(519.802)	(179.560)
	(942.642)	(194.840)

DİPNOT 19 FİNANSAL GELİRLER

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Kambiyo Karları	948.516	4.154.123
Faiz Geliri	206.147	818.299
Müşteri Senet Vade Farkı Bedeli	190.921	62.344
Menkul Kıymet Satış Karları	--	5.331
Vade farkı	137.446	11.330
	1.483.030	5.051.427

DİPNOT 20 FİNANSAL GİDERLER

Kambiyo Zararları	(786.911)	(5.206.068)
Kredi Kullanım Masrafı	(151.545)	(436.716)
Kredi faizleri	(334.789)	(167.891)
Faiz Gideri	(154.444)	--
Senet Protesto gideri	(46.995)	--
Teminat Mektup Komisyonu	(27.751)	(19.894)
Diğer	--	(1.452)
	(1.502.435)	(5.832.021)

DİPNOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı kanunun 15. maddesi gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

DİPNOT 22 HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Hissedarlara ait net kar	15.030.749	14.644.527
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	235.115.706	23.511.570.601
Hisse başına kazanç	0,06393	0,00062

DİPNOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2012	31.12.2011
Yeşil Holding A.Ş.	1.753	--

b) Ortaklara borçlar

Engin Yeşil	2.154.444	--
-------------	-----------	----

c) İlişkili taraflara verilen avanslar

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	263.542.914	174.471.112
Yeşil Kundura San. A.Ş.	1.265.549	--
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	4.185.671
Üst Düzey Yönetime Verilen Avanslar	--	1.940.231
	264.808.463	180.597.014

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

d) İlişkili taraflara ait diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31.12.2012	31.12.2011
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	86.332.229	51.983.484
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	8.724.724
	86.332.229	60.708.208

e) İlişkili taraflara borç senetleri

Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	9.245.427
Yeşil İnş.Gay.Men.Yat.Hizm. Tic. A.Ş.	--	5.500.000
	--	14.745.427

f) İlişkili taraflara ticari borçlar

Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	4.069.905
Online Gayrimenkul Yön.Hizm. Tic. A.Ş.	--	54.098
Yeşil Holding A.Ş.	10.000	--
	10.000	4.124.003

f) İlişkili taraflara satışlar

Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	1.600.000	--
Online Gayrimenkul Yön.Hizm. Tic. A.Ş.	140.673	--
Yeşil İnş.Gay.Men.Yat.Hizm. Tic. A.Ş.	28.339.895	36.443.955
Yeşil Kundura San. A.Ş.	65.549	--
	30.146.117	36.443.955

g) Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarının sağlanan faydalar

1 Ocak - 31 Aralık 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.115.240 TL'dir. 130.900 TL ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.12.2012 itibarıyla Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanıdır.

DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	214.922.390	115.786.452

31.12.2012 tarihinde faiz %1 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 55.449 (31.12.2011:255.922) TL daha düşük/yüksek olacaktı.

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2012	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.753	245.692.192	--	424.396	24.562.108	--	5.706
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	7.869.913	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	7.869.913	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

31.12.2011

31.12.2011	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	377.396.344	--	748.197	3.745.977	--	2.243.885
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	12.082.616	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	12.082.616	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin açıklama aşağıdadır:

31.12.2012	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.306.054	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.874.402	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.039.165	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	650.292	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 5 yıldan fazla geçmiş	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	7.869.913	--	--	--	--

31.12.2011	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	6.349.913	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	3.380.307	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.900.176	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	452.220	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 5 yıldan fazla geçmiş	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	12.082.616	--	--	--	--

Likidite riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Şirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek örneğin ticari alacakların tahsilatı ile fonlamada esnekliği sağlamaya çalışmaktadır.

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	214.922.390	245.820.018	28.390.000	119.381.395	98.048.623
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Ticari borçlar	10.326.810	10.326.810	2.188.398	6.249.373	1.889.039

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Diğer borçlar	605.724.672	605.724.672	--	306.630.175	299.094.497
---------------	-------------	-------------	----	-------------	-------------

31.12.2011

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	115.786.452	119.959.967	12.849.488	107.110.479	--
		Beklenen			
Beklenen vadeler	Defter değeri	nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Ticari borçlar	29.650.413	30.278.948	15.385.344	14.893.604	--
Diğer borçlar	640.476.820	640.476.820	324.654	640.152.166	--

Döviz kuru riski

Şirket, ağırlıklı olarak ABD\$, GBP ve EURO cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçların döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Varlıklar	8.732.365	19.043.858
Yükümlülükler	(4.730.493)	(27.004.860)
Net yabancı para pozisyonu	4.001.872	(7.961.002)

31.12.2012	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari alacaklar	1.335.007	--	--	465.030
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.101.008	1.178.620	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	5.296.350	729.090	1.699.483	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	8.732.365	1.907.710	1.699.483	465.030
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	8.732.365	1.907.710	1.699.483	465.030
10. Ticari Borçlar	651.329	49.865	126.604	92.206
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.079.164	35.000	51.363	1.357.107
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	4.730.493	84.865	177.967	1.449.313

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	4.730.493	84.865	177.967	1.449.313
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	4.001.872	1.822.845	1.521.516	(984.283)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	2.784.686	1.128.755	(126.604)	372.824
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

31.12.2011	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari alacaklar	15.276.197	62.281	61.637	5.144.986
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.181.680	1.155.000	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	1.585.981	574.859	94.029	92.678
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	19.043.858	1.792.140	155.666	5.237.664
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	19.043.858	1.792.140	155.666	5.237.664
10. Ticari Borçlar	1.033.738	241.081	126.604	92.206
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	25.971.122	685.762	69.000	8.401.496
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	27.004.860	926.843	195.604	8.493.702
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	27.004.860	926.843	195.604	8.493.702
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(7.961.002)	865.297	(39.938)	(3.256.038)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık /	--	--	--	--
(Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23)	--	--	--	--
(=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.424.138	976.200	(64.967)	5.052.780
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2012				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	324.940	(324.940)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	324.940	(324.940)	--	--
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	357.815	(357.815)	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	357.815	(357.815)	--	--
GBP kurunun ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP döviz net varlık/yükümlülüğü	(282.568)	282.568	--	--
8- GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Varlıkları Net etki (7+8)	(282.568)	282.568	--	--
Toplam(3+6+9)	400.187	(400.187)	--	--

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31.12.2011				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	163.446	(163.446)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	163.446	(163.446)	--	--
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(9.760)	9.760	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(9.760)	9.760	--	--
GBP kurunun ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP döviz net varlık/yükümlülüğü	(949.786)	949.786	--	--
8- GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Varlıkları Net etki (7+8)	(949.786)	949.786	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Toplam(3+6+9)	(796.100)	796.100	--	--
----------------------	------------------	----------------	-----------	-----------

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Toplam finansal borçlar	214.922.390	115.786.452
Hazır değerler	(24.567.814)	(5.989.862)
Net borç	190.354.576	109.796.590
Toplam öz sermaye	216.176.104	201.145.355
Toplam sermaye	406.530.680	310.941.945
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	%47	%35

Finansal enstrümanların makul değeri

Makul bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında istekli taraflar arasındaki bir cari işlemde, el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Finansal enstrümanların tahmini makul bedelleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, makul değeri belirlenebilen finansal enstrümanların makul değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Parasal varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların makul değerinin, ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Parasal borçlar

Banka kredileri ve diğer parasal borçların makul bedellerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler dönem sonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul bedelleri kayıtlı değerlerine yaklaşıp. Banka kredilerinin kayıtlı değerleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin makul değerlere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

DİPNOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır. Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

DİPNOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1) Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloları 28.02.2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurul finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

2) Kıdem tazminatı tavanı 01.01.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 3.129,25 TL/yıl'a yükselmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	24.567.814	5.989.862
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	806.682.865	582.002.578
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	--	--
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	--	1.940.231
Diğer Varlıklar		306.608.583	459.736.411
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.137.859.262	1.049.669.082
E Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	214.922.390	115.786.452
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11,	2.154.444	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Md.24/(g)		
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	216.176.104	201.145.355
Diğer Kaynaklar		704.606.324	732.737.275
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.137.859.262	1.049.669.082

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	24.567.814	5.989.862
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	855.000	855.000
C1	Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	--	--
J	Gayrimenkul Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	--	--

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)	Asgari/Azami oran %	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10(Azami)
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a),(b)	55%	55%	50(Asgari)
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	1%	1%	50(Azami)
4	Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49(Azami)
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	0,1%	0,1%	20(Azami)
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10(Azami)
7	Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	58%	58%	500(Azami)
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	1%	1%	10(Azami)

- 31.12.2012 tarihi itibarıyla herhangi bir portföy sınırı aşılmamaktadır.