



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.10.2012 – 31.12.2012

**SERİ:XI, NO:29 TEBLİĞİNE GÖRE
31.12.2012 MALİ TABLOLARIYLA BİRLİKTE SUNULAN
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.10.2012 - 31.12.2012 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunun, portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06.02.2009 tarihli ve B.02.1.SPK.0.15-110 sayılı yazısında, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ uyarınca hazırladıkları ve Kurul'a ve/veya Borsa'ya gönderdikleri ara dönem faaliyet raporlarının, Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliğ'in asgari unsurlarını içerecek şekilde düzenlenmesi halinde, üç aylık raporlarını Kurul'a iletmelerine gerek bulunmadığı bildirilmektedir. Bu nedenle, Şirketimiz 3'er aylık dönemlerde hazırlanan "*Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu*"nun kapsamını "*Üç Aylık Rapor*"daki bilgileri de içerecek şekilde genişletmiştir. 31.03.2009 ve izleyen 3'er aylık dönemlerde ayrı bir "*Üç Aylık Rapor*" düzenlenmemekte olup, ilgili döneme ait gerekli tüm bilgileri içeren kapsamlı bir "*Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu*" hazırlanmakta ve mali tablolarla birlikte kamuoyuna açıklanmaktadır.

İÇİNDEKİLER

Bölüm A: Şirket Profili.....	4
Tanıtım	4
Ortaklık ve Sermaye Yapısı.....	5
Yönetim ve Denetim Kurulu.....	6
Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı.....	9
Bölüm B: 01.10.2012 – 31.12.2012 Döneminin Değerlendirilmesi.....	9
Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ	9
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri.....	10
Genel Ekonomik Gelişmeler.....	10
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler	13
Bölüm C: Yönetim Kurulu Faaliyetleri	17
Bölüm D: Mali Tablolar ve Finansal Analiz	20
Bilanço ve Gelir Tablosu.....	20
Finansal Analiz	23
Bölüm E: Portföy Hakkında Bilgiler	24
Bölüm F: İştiraklere İlişkin Bilgiler	36
Bölüm G: Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler.....	37
Bölüm H: Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	38
Bölüm I: Harcamalar ile İlgili Bilgiler	39
Bölüm J: Portföy Sınırlamaları Kontrolleri.....	40
Bölüm K: Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar	41
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	41
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgi	41
Personele İlişkin Bilgiler	41
Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Raporu.....	42
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	42
İşletmenin Finansman Kaynakları	43
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	43
Risk Yönetim Politikası	43
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri	44

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

A. ŞİRKET PROFİLİ

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

TANITIM

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere 23 Aralık 1997’de kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir. Hisse senetleri 1999 yılından itibaren İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda (İMKB) işlem görmektedir.

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ORTAKLIK YAPISI

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

Yukarıdaki tablo, 31 Aralık 2012 itibariyle Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ortaklık yapısını göstermektedir.

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.

SERMAYE YAPISI

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU

16 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen ve toplam yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu tabloda listelenmiştir.

Ad Soyad	Görev	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi
K. Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Adnan Başkır	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Üyesi (Murahhas Üye)	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	16.03.2012 tarihi itibari ile 1 yıldır.

Sermaye Piyasası Kurulu Seri: VI, No: 11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği bağımsız yönetim kurulu üyeleri, Prof. Dr. Derin Orhon ve Günay Yavaş'tır. Genel Müdür Işık Gökkaya'dır ve Şirketin temsil ve ilzamı kendisinin münferit ve müstakil imzası ile yapılmaktadır.

Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri: X, No: 16) 28/A maddesine göre oluşturulan **Denetimden Sorumlu Komite**'de; Prof. Dr. Derin Orhon komite başkanı ve Prof. Dr. H. Fehim Üçışık üye olarak görev yapmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu kurumsal yönetim ilkelerine göre oluşturulan **Kurumsal Yönetim Komitesi**'ne; Prof. Dr. Günay Yavaş komite başkanı, Adnan Başkır da üye olarak seçilmiştir.

DENETİM KURULU

16 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirilen 2011 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, 1 yıl süreyle görev yapmak üzere iki Denetim Kurulu Üyesi seçilmiştir.

26.06.2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket denetçilerimizden Erkan Demir'in istifasının diğer denetçi Önder Yüksel tarafından kabul edilerek yerine Saffet Esen'in atandığı bildirildiğinden, yeni denetçinin atanması hususunun tescil ve ilan edilmesine karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda yeni denetçi yönetim kurulu kararınca onaylanmıştır.

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.

Yönetim Kurulu Üyeleri Özgeçmişleri

Kamil Engin Yeşil

1962 yılında İstanbul'da doğmuştur. Kültür Koleji'ni bitirdikten sonra Şişli Terakki Lise'sinden mezun olmuştur. Ardından ABD'ye giden Kamil 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 Başkır

1944'de Kahramanmaraş'ta doğan Adnan Başkır, 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. Derin Orhon

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Prof. Dr. H. Fehim Üçışık

1943'de İstanbul'da doğan Fehim Üçışık, 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 Dekan'ı olarak görev yapmaktadır.

Işık Gökkaya

Işık Gökkaya, 1962 yılında Ankara'da doğmuştur. 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 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.

Bekir Yüksekdağ

Bekir Üstündağ 1962 yılında Malatya'da doğmuştur. 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 Üstündağ halen bu görevini yapmaya devam etmektedir.

Günay Yavaş

1943 yılı İstanbul doğumludur. 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.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI VE KÂR DAĞITIM ZAMANI

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

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

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

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

B: 01.10.2012 - 31.12.2012 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ

Ana Sözleşmemizin, "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile uygulanması zorunlu hale getirilen Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uyumlu hale getirilmesi ve kayıtlı sermaye tavanı tutarının yeniden belirlenmesi kapsamında; Şirket Ana Sözleşmemizin bazı maddelerinde değişiklik yapılması ihtiyacı gündeme gelmiştir.

22.12.2011 ve 09.01.2012 tarihli özel durum açıklamalarında duyurulan kayıtlı sermaye tavan artırımına ilişkin ana sözleşme tadili ile ilgili olarak Ana Sözleşmenin 6. (Sermaye ve Hisse Senetleri) 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 Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirket internet sitesinde ortaklarımızın bilgi ve incelemelerine sunulmuştur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

16.03.2012 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul Toplantısı'nda 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. 22 Mart 2012 tarihinde tescil edilerek 28 Mart 2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

13 Aralık 2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul Ve Esasları Hakkında Tebliğ (Seri: IV, No: 28)'De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"

22/12/2002 tarihli ve 24971 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kaydileştirilen Sermaye Piyasası Araçlarına İlişkin Kayıtların Tutulmasının Usul ve Esasları Hakkında Tebliğ (Seri: IV, No: 28)'in 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasının sonuna aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

"Yabancı merkezi saklama kuruluşlarının MKK nezdinde açtıracakları söz konusu hesaplar hak sahibi bazında izlenmeyebilir. MKK, nezdinde hak sahibi bazında izlenmeyecek şekilde hesap açmayı talep eden yabancı merkezi saklama kuruluşlarına ilişkin başvuruları Kurula iletir. Kurul bu başvuruları ülke bazında değerlendirir."

31 Aralık 2012 tarih ve 28514 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili alım, Açığa Satış Ve Ödünç Alma Ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ (Seri: V, No: 65)'De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: V, No: 133)"

14/7/2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğin 29 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İşlemlerde fiyat sınırı

İlgili borsa, açığa satış işlemlerinde açığa satışı konu olacak sermaye piyasası aracının ancak en son gerçekleşen işlem fiyatından daha yüksek bir fiyat üzerinden, en son gerçekleşen fiyatın bir önceki fiyattan daha yüksek olması durumunda ise en son gerçekleşen fiyat düzeyinden satılmasına karar vermeye ve buna ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Borsa bu yetkisini aracı kurum, piyasa veya sermaye piyasası aracı bazında kullanabilir. İlgili borsa, bu yönde karar alınması halinde, durumu gerekçesi ile birlikte Kurula bildirir.

Kurul gerekli gördüğü durumlarda, aracı kurum, piyasa veya sermaye piyasası aracı bazında, resen açığa satışı konu olacak sermaye piyasası aracının ancak en son gerçekleşen işlem fiyatından daha yüksek bir fiyat üzerinden, en son gerçekleşen fiyatın bir önceki fiyattan daha yüksek olması durumunda ise en son gerçekleşen fiyat düzeyinden satılması zorunluluğunu getirebilir veya mevcut zorunluluğu kaldırabilir."

GENEL EKONOMİK GELİŞMELER

ABD ekonomisi ise Fed'in sağladığı desteğin de etkisiyle bir miktar ivme kazanarak, üçüncü çeyrek dönemde %2,3 büyümüştür. Sanayi üretiminin yaklaşık son iki yılın en hızlı artışını

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

kaydetmesi, PMI verilerinin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesi ve işsizlik oranının gerilemesi gibi gelişmeler bu toparlanmaya işaret etmektedir.

Euro Alanı'nda ekonomik aktivitelerdeki zayıf seyir devam etmiş ve bölge ekonomisi %0,6 oranında küçülmüştür. Ekim ayında sanayi üretimi bir önceki aya göre %1,4, geçen yılın aynı ayına göre ise %3,6 azalmıştır.

2011 yılının ilk çeyreğinden itibaren yıllık büyüme hızı yavaşlayan Türkiye ekonomisi, 2012 yılının üçüncü çeyreğinde beklentilerin altında büyümüştür. Alınan ekonomiyi soğutma önlemleri üçüncü çeyrek dönemde, yılın ilk iki çeyreğine göre daha etkili olmuş ve Türkiye ekonomisi %1,6 büyüyerek, ilk iki çeyrek dönemin büyümesinin de altında kalmıştır. Üçüncü çeyrekte, net ihracat ile kamu harcamalarındaki artış büyümeye katkı sağlamıştır. Türkiye'de ekonomik aktivitenin güçlü performans sergilediği dönemlerde büyümeye en yüksek katkıyı sağlayan özel sektör tüketim ve yatırım harcamaları ise bu dönemde bir önceki çeyrekte olduğu gibi ekonomiyi daraltıcı yönde etkilemiştir.

Sanayi üretimi Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,7 ile beklentilerin oldukça altında bir şekilde ve Eylül 2009'dan bu yana en hızlı düşüşünü gerçekleştirmiştir. Özel sektör tüketim ve yatırım harcamaları daralırken, net ihracat ve kamu harcamalarında artış gerçekleşmiştir.

Küresel ekonominin seyrine dair belirsizliklerin sürmesi nedeniyle para politikasında her iki yöne esnekliğin korunmasına karar verilmiştir. TCMB, 18 Aralık'ta gerçekleştirdiği toplantıda, 16 ay sonra ilk defa politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını 25 baz puan indirerek %5,5 seviyesine düşürmüştür. Finansal istikrara dair riskleri önlemek için faiz oranlarının düşük tutulacağı belirtilmiştir.

Hanehalkı İşgücü Anketi'ne göre Eylül ayında işsizlik oranı bir önceki yılın aynı ayına göre 0,3 puan yükselerek %9,1, mevsimsel etkilerden arındırılmış işsizlik oranı ise %9,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Son 1 yıllık dönemde, Türkiye'de istihdam edilen kişi sayısı 723 bin kişi artarak 25,5 milyon kişiye ulaşmıştır.

Mayıs ayından bu yana gerileyen ithalat, Kasım ayında %12,5 artışla 21 milyar dolara yükselirken, aynı dönemde ihracat %24,8 artarak 13,8 milyar dolar olmuştur. Bu durum dış ticaret açığının 7,2 milyar dolar ile beklentilerin üzerinde gerçekleşmesine neden olmuştur. Ekim ayında %70,3 ile son üç yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşen ihracatın ithalatı karşılama oranı, Kasım ayında %65,9'a gerilemiştir.

Ekim ayında cari işlemler açığı, piyasa beklentilerine paralel bir şekilde 2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk 10 ayındaki cari açık, bir önceki yılın aynı dönemine göre 24 milyar dolar gerileyerek 41 milyar dolar, 12 aylık kümülatif açık ise 53 milyar dolar düzeyinde gerçekleşmiştir.

TÜFE, Aralık ayında bir önceki aya göre %0,38 artış göstermiş ve yılın ilk yarısında çift haneli rakamlarda seyreden yıllık TÜFE artışı, yılın son dört ayında gerileyerek %6,16 seviyesinde gerçekleşmiştir. ÜFE ise aynı dönemde %0,12 oranında gerileyerek %2,45 ile son 37 ayın en düşük yıllık artışını gerçekleştirmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

€/ \$ paritesi, son dönemde yükseliş eğilimine girerek 31 Aralık itibariyle 1,3194 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumun gerçekleşmesinde, Fed'in uyguladığı teşvik programının genişletilmesi ve düşük faiz uygulamasının süresinin uzatılacağına dair işaretler, ABD'deki mali riskin Dolar'ı baskı altına alması ve Yunanistan'ı içinde bulunduğu ekonomik sıkıntıdan kurtarmak adına alınan önlemlerin Euro'yu desteklemesi etkili olmuştur.

İMKB 100 ENDEKSİ



SERBEST PİYASA DOLAR



SERBEST PİYASA EURO



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER

GYODER tarafından hazırlanan “Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Bülteni – 2012 Üçüncü Çeyrek Dönem” başlıklı rapora göre üçüncü çeyrekte inşaat sektörü yüzde 0.4 büyümüştür. Üçüncü çeyrek dönemde konut sektöründe hem arz hem de talep yönünde gerileme yaşanırken, ofis piyasasında hareketlilik sürmüş, AVM sektöründeki büyüme ise yavaşlamıştır.

2012 yılı üçüncü çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatlarında ikinci çeyreğe göre yüzde 27.5 gerileme, geçen yılın aynı dönemine göre ise yüzde 8.5 artış meydana gelmiştir. İlk dokuz ay itibarıyla alınan yapı ruhsatları sayısında, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 15.8 artış gerçekleşmiştir. Alınan yapı kullanım izin belgesi sayısı ise ikinci çeyreğe göre yüzde 4.5 gerilemiştir.

Dönemler	Yapı Ruhsatı Daire Sayısı	Yapı Kullanım İzin Belgesi Daire Sayısı
2012 1.Ç.	115.637	108.798
2012 2.Ç.	231.966	129.562
2012 3.Ç.	168.116	123.645

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Konut kredilerindeki büyüme yılın üçüncü çeyreğinde de yavaşlamaya devam ederek yüzde 3.3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında konut kredileri hacmi yüzde 8.6 büyürken, eylül ayı sonu itibarıyla 81 milyar TL'ye ulaşmıştır. Aylık ortalama konut kredisi faiz oranları dördüncü çeyrekte, altı çeyrek dönem sonra yeniden yüzde 1'in altına düşerek 0,98'e gerilemiştir. Türk Lirası faiz oranlarındaki gerilemenin etkisi konut kredisi faiz oranlarında da hissedilmektedir.

Dönemler	Konut Kredileri Milyar TL	Toplam Krediler		Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları (%)		
		Milyar TL	Konut Kredileri Yüzdesi (%)	Minimum	Ortalama	Maksimum
2012 1.Ç.	75,4	699.1	10,8	0,96	1,25	1,46
2012 2.Ç.	78.4	737.2	10,6	0,96	1,21	1,39
2012 3.Ç.	81.0	755.6	10,7	0,96	1,21	1,39
2012 4.Ç.	--	--	--	0,82	0,98	1,19

Kaynak: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

Konut satışları üçüncü çeyrekte ikinci çeyreğe göre yüzde 2.4 gerilemiştir ancak geçen yılın aynı döneminin yüzde 1.8 üzerinde gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, üç büyük il dışındaki diğer illerin payındaki artış devam etmektedir. Satış payı üçüncü çeyrekte en yükseğe çıkarak yüzde 61.3 olarak gerçekleşmiştir.

(Adet)

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Üç Büyük İl	Diğer İller
2012 1.Ç.	96.092	20.778	40.768	55.324
2012 2.Ç.	106.035	23.040	45.201	60.834
2012 3.Ç.	103.543	19.442	40.043	63.500

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Türkiye genelinde mevcut konut fiyatlarında üçüncü çeyrekte hızlı bir artış yaşanmıştır. Tüm illerde benzer oranlarda gerçekleşen bu artış, yılbaşından Ekim ayına kadar olan dönemde yüzde 16'ya ulaşmıştır.

(2007 = 100)

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2012 1.Ç.	103.5	105.2	100.1	108.8
2012 2.Ç.	106.7	108.4	104.0	112.1
2012 3.Ç.	114.5	116.6	111.7	119.8
2012 4.Ç. ⁽¹⁾	116.0	118.8	111.5	120.9

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeks (1) Ekim

Konut kiralari yılın üçüncü çeyreğinde hissedilir bir artış göstererek yüzde 6.1 artmıştır. Yılın ilk on ayında Türkiye genelinde kira artışları yüzde 14.0 olarak gerçekleşmiştir.

(2007 = 100)

Dönemler	Türkiye	İstanbul	Ankara	İzmir
2012 1.Ç.	100.6	102.2	98.8	98.0
2012 2.Ç.	103.7	105.1	103.3	102.3
2012 3.Ç.	110.0	110.8	110.2	111.1
2012 4.Ç. ⁽¹⁾	112.1	113.2	111.4	112.9

Kaynak: Garanti Mortgage Reidin Emlak Endeks (1) Ekim

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.

(2010 Ocak=100)

Dönemler	Genel	1+1 Daire	2+1 Daire	3+1 Daire	4+1 Daire
2012 1.Ç.	119.1	119.3	123.5	117.5	113.2
2012 2.Ç.	121.8	122.8	126.1	120.0	116.3
2012 3.Ç.	123.9	124.9	128.0	122.1	119.2
2012 4.Ç. ⁽¹⁾	124.8	126.1	129.0	123.1	120.0

Kaynak: Reidin-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (1) Ekim

Önemli sayıda yeni proje devam ederken 2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama gerçekleşmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde 2, üçüncü çeyreğinde ise 3 yeni AVM açılmıştır. Yıl genelinde toplam 16 yeni AVM açılmış ve 600.070 m² ilave kiralanabilir alan eklenmiştir. Yıl sonu itibarıyla toplam açılan AVM kiralanabilir alanı 8.16 milyon m²'ye ulaşırken, kapanan AVM ile mevcut kiralanabilir alan stoku 7.93 milyon m² olarak gerçekleşmiştir.

Dönemler	Açılan AVM Sayısı	Açılan AVM Kiralanabilir Alan M ²	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan M ²	Faaliyette Olan AVM Sayısı	Faaliyette Olan Toplam Kiralanabilir Alan
2012 1.Ç.	5	155.300	303	7.717.186	284	7.488.470
2012 2.Ç.	6	205.500	309	7.922.686	290	7.693.970
2012 3.Ç.	2	55.270	311	7.977.956	291	7.734.240
2012 4.Ç.	3	184.000	314	8.161.956	--	7.933.240

Yılın üçüncü çeyreğinde iç talep ve tüketimdeki daralmanın da etkisiyle AVM toplam ciro endeksi ikinci çeyreğe göre zayıflamıştır. Kiralanabilir alan endeksinde ise sınırlı bir artış gerçekleşmiştir. M² başına ciro endeksi ikinci çeyreğe göre gerilemiş ancak geçen yılın aynı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

dönemine göre yüzde 7.7 artmıştır. Enflasyon ile arındırıldığında m² başına reel artış gerçekleşmemiştir.

(2005=100)

Dönemler	Toplam Ciro Endeksi	Kiralanabilir Alan M ² Endeksi	M ² Başına Ciro Endeksi
2012 1.Ç.	138	230	95
2012 2.Ç.	160	238	109
2012 3.Ç.	151	240	98

Kaynak: AMPD Nielsen Perakende Endeksi

Ticari gayrimenkul sektöründe en hareketli alt pazar olan ofis piyasasında ofis ihtiyacı ve talebi yeni ofis arzları ile karşılanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 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.

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia (%)	Mia Dışı Avrupa (%)	Mia Dışı Asya (%)	Mia (%)	Mia Dışı Avrupa (%)	Mia Dışı Asya (%)
2012 1.Ç.	11.1	10.2	16.4	6.4	27.7	13.7
2012 2.Ç.	11.1	7.7	15.4	6.4	25.6	9.2
2012 3.Ç.	10.5	8.3	16.0	7.9	24.6	8.3

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

Üçüncü çeyrekte İstanbul ofis piyasasında kiralar genel istikrarını korumuştur. MİA bölgesindeki B sınıfı ofis kiralarında üçüncü çeyrek dönemde artış yaşanmıştır. MİA bölgesi A sınıfı ofis kiraları ortalamalarını korurken, MİA dışı Avrupa bölgesi kiralarında yıl genelinde düşüş gerçekleşmiştir.

(Dolar/m²/Ay)

Dönemler	A Sınıfı Ofisler			B Sınıfı Ofisler		
	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya	Mia	Mia Dışı Avrupa	Mia Dışı Asya
2012 1.Ç.	30.2	17.7	19.3	15.6	10.5	12.5
2012 2.Ç.	30.0	16.7	19.4	14.3	10.9	13.0
2012 3.Ç.	29.7	15.5	20.3	16.9	10.1	13.8

Kaynak: Propin Investment Consultancy, İstanbul Ofis Pazarı

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.

Dönemler	Ofis Binası Alınan Yapı Ruhsatı m ²	Ofis Binası Alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi m ²
2012 1.Ç.	791.187	942.039
2012 2.Ç.	2.080.451	1.010.790
2012 3.Ç.	1.615.325	829.346

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yeni yatırım teşviklerinin yürürlüğe girmesi ile beraber organize sanayi bölgelerine sağlanan destekler buradaki sanayi alanlarına olan talebin artmasına ve buda satış ve kiralama fiyatlarının yükselmesine sebep olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde alınan sanayi binaları ve depoları yapı ruhsatları ikinci çeyreğe göre gerilerken, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26.9 artmıştır. Ekonomideki genel durgunluğa rağmen alınan yapı ruhsatları, yatırım eğiliminin sürdüğünü göstermektedir.

Dönemler	Sanayi Binaları ve Depolar Alınan Yapı Ruhsatları m ²
2012 1.Ç.	958.477
2012 2.Ç.	2.133.264
2012 3.Ç.	1.672.439

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılının üçüncü çeyrek döneminde İMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13.6 milyar TL ile ikinci çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif net aktif değeri ise yılın ilk yarısında 21.8 milyar TL veya 12.1 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Dönemler	GYO Sayısı	Portföy Değeri		Piyasa Değeri	
		Milyon TL	Milyon Dolar	Milyon TL	Milyon Dolar
2012 1.Ç.	24	22.104	12.375	13.823	7.765
2012 2.Ç.	24	21.772	12.072	13.912	7.714
2012 3.Ç.	24	--	--	13.591	7.614

Kaynak: Sermaye Piyasası Kurumu, İMKB

C. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

22.12.2011 tarihli özel durum açıklamamızda duyurduğumuz kayıtlı sermaye tavan artırımına ilişkin ana sözleşme tadili ile ilgili olarak;

- (1) "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 6'ncı maddede tavan artırımına ilişkin tadil yanında, operasyonel anlamda kolaylıklar sağlaması nedeniyle 1 payın nominal değerinin 1 Kr'tan 1 TL'ye artırılması yönünde tadil yapılmasına,
 - (2) Henüz kaydedilmemiş hisse senetlerinin varlığı nedeniyle, Geçici Madde 1'in iptal edilmeyerek anılan maddede güncelleme yapılmasına,
- yönetim kurulumuzun 09.01.2012 tarihli toplantısında karar verilmiştir. Söz konusu tadiller ile ilgili olarak ortakların herhangi bir hak kaybı söz konusu değildir.

30.01.2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39 maddesi uyarınca Portföyümüzde değerlendirilmesi gereken her bir varlığın değerlemesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına ve portföyümüze o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gerektirecek varlıklar için de değerlendirme hizmetinin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar verilmiştir.

22.02.2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; 2011 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 14.644.527 TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabilir net kara ulaşabilmek adına öncelikle 48.617.454.16 TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımı yapılamamasına ilişkin teklifin Genel Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

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 dağıtılabilir 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;

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- 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,
 - 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 Mart 2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında,

- Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Kamil Engin Yeşil, Başkan Vekilliği'ne Adnan Başkır ve üyeliklere ise Işık Gökkaya, Hasan Fehim Üçışık, Bekir Yüksekdağ ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri VI No.11 sayılı tebliğin 18. maddesi gereği olarak Günay Yavaş ve Derin Orhon'un bağımsız üye sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,
 - Şirket Genel Müdürlüğüne Işık Gökkaya'nın; Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına Arda Tugay'ın; Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına Mesut Huriel'in tayin edilmesine,
 - Şirketi temsil ve ilzamin Işık GÖKKAYA'nın münferit ve müstakil imzası ile olmasına,
 - Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliğ'in (Seri:X, No:16) 28/A maddesine göre oluşturulan denetimden sorumlu komitede; Derin Orhon'un komite başkanı ve Hasan Fehim Üçışık'ın da üye olarak görev yapmalarına,
 - Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan kurumsal yönetim komitesine; Günay Yavaş'ın komite başkanı, Adnan Başkır'ın üye olarak seçilmesine,
- karar verilmiştir.

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.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 18.04.2011 tarihinde 8,56 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 8,66 olarak güncellenmiştir. SAHA bu derecelendirme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Temmuz 2003 tarihinde yayınladığı ve daha sonra Şubat 2005 tarihinde revize ettiği "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alan eski metodolojisini kullanmıştır. 30.12.2011 tarihinde yayınlanan ve yürürlüğe giren

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yeni "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alan metodoloji 30.06.2012 tarihinde yürürlüğe girecek ve tüm şirketler yeni metodoloji ile notlanacaktır. Ayrıca, SAHA'nın 24 Ocak 2012 tarihinde yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1. Grup içinde yer almaktadır.

26.06.2012 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Şirket denetçilerimizden Erkan Demir'in istifasının diğer denetçi Önder Yüksel tarafından kabul edilerek yerine Saffet Esen'in atandığı bildirildiğinden, yeni denetçinin atanması hususunun tescil ve ilan edilmesine karar verilmiştir.

29.06.2012 tarihi itibari ile Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (Turkrating) Şirketimizin uzun vadeli ulusal kredi notunu BBB, ve kısa vadeli ulusal kredi notunu ise A2 olarak açıklamıştır. Turkrating tarafından verilen uzun ve kısa vadeli kredi derecelendirme notları Şirketimizin "Yatırım Yapılabilir" seviyede olduğunu göstermektedir. Ayrıca, YGYO'nun yönetim gücü, yönetim stratejileri ve önümüzdeki yıllarda mali yapısının güçlenmesine yönelik beklentileri yansıtmaktadır.

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.

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 son mali tablosundaki aktif toplamına oranı %0.73, ortaklığın kamuya açıklanan son mali tablosundaki maddi duran varlıkların net değerine oranı %1003'tür. Arsa, proje geliştirmeye elverişli olduğundan portföyümüze dahil edilmiştir.

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.

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.

D. MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ

BİLANÇO VE GELİR TABLOSU

Şirketin mali tabloları Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına (UMS/IFRS) göre (Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri XI, No: 29 Tebliği'ne göre) hazırlanmaktadır. Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
	31.12.2012	31.12.2011
VARLIKLAR	1.002.399.873	861.628.717
Dönen Varlıklar	1.002.399.873	861.628.717
Nakit ve Nakit Benzerleri	24.567.814	5.989.862
Ticari Alacaklar	138.718.691	221.432.792
Diğer Alacaklar	2.536.581	2.778.574
Stoklar	510.117.348	388.853.597
Diğer Dönen Varlıklar	326.459.439	242.573.892
(Ara Toplam)	1.002.399.873	861.628.717
Duran Varlıklar	135.459.389	188.040.365
Ticari Alacaklar	114.845.167	168.046.168
Diğer Alacaklar	366.264	112.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	19.013.157	16.840.660
Maddi Duran Varlıklar	1.015.168	2.891.271
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	219.633	149.982
TOPLAM VARLIKLAR	1.137.859.262	1.049.669.082

“Nakit ve Nakit Benzerleri”, kasadaki nakit, bankalardaki vadeli/vadesiz mevduat tutarları, vadeli/vadesiz bloke hesap ve diğer hazır değerleri içermektedir. “Kısa Vadeli Ticari Alacaklar”, müşterilerden alacaklar ve alacak senetlerinden oluşmaktadır. “Kısa Vadeli Diğer Alacaklar” vergi dairesinden iade talep edilen KDV ve diğer çeşitli alacaklardır. “Stoklar” hesabında, Innovia Projesi 1. Etap’taki daireler, 2. Etap 1. Faz’daki ve 2. Faz’daki daireler ve ticari üniteler, 3. Etap’ta inşaatı devam eden daire ve ticari ünite maliyetleri, Innovia 4. Etap’ın arsa ve inşaat maliyet ve Kocaeli İli, Körfez İlçesi’nde bulunan 14 adet parsel arazi bedeli bulunmaktadır. “Diğer Dönen Varlıklar” tutarı, peşin ödenen giderler, verilen avanslar, kısa vadeli devreden KDV, peşin ödenen vergi ve fonlar, verilen iş avanslarıdır. “Uzun Vadeli Ticari Alacaklar” alacak senetlerinden oluşmaktadır. “Uzun Vadeli Diğer Alacaklar” hesabı verilen depozito ve teminatlardır. “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” hesabında Tekirdağ Barbaros’taki arsa, Güzelşehir Projesi’ndeki alışveriş merkezindeki bağımsız bölümler, Innovia 1. Etap’taki kreş binası ve ticari alanlar ve Arifiye’deki 4 adet parsel tutulmaktadır. “Maddi Duran Varlıklar”, taşıtlar, döşeme ve demirbaşlar ile ofis özel maliyetlerinden oluşmaktadır. “Maddi Olmayan Duran Varlıklar”, bilgisayar yazılımlarından müteşekkildir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİ İTİBARI İLE BİLANÇO

BİLANÇO (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
KAYNAKLAR	31.12.2012	31.12.2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler	549.161.329	848.402.923
Finansal Borçlar	143.582.477	115.786.452
Ticari Borçlar	8.437.771	29.650.413
Diğer Borçlar	306.630.175	640.476.820
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	90.510.906	62.489.238
(Ara Toplam)	549.161.329	848.402.923
Uzun Vadeli Yükümlülükler	372.521.829	120.804
Finansal Borçlar	71.339.913	0
Ticari Borçlar	1.889.039	0
Diğer Borçlar	299.094.497	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	198.380	120.804
ÖZKAYNAKLAR	216.176.104	201.145.355
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	216.176.104	201.145.355
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(33.972.927)	(48.617.454)
Net Dönem Karı / Zararı	15.030.749	14.644.527
Azınlık Payları	0	0
TOPLAM KAYNAKLAR	1.137.859.262	1.049.669.082

Şirketin finansal borcu, kullanılan kısa ve uzun vadeli TL kredilerinden oluşmaktadır. “*Ticari Borçlar*”, satıcılara borçlar ve borç senetlerinden kaynaklanan tutarlardır. “*Diğer Borçlar*” hesabı, inşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, alınan depozito ve teminatlar, ortaklara borçlar, ertelenmiş gelir ve diğer çeşitli borçlardan oluşmaktadır. “*Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler*” hesabı, sosyal güvenlik ve vergi borçları ile gider tahakkuklarından oluşmaktadır. “*Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar*”, personelin kıdem tazminatlarıdır. Şirketin “Ödenmiş Sermayesi” Yeşil İnşaat ile birleşme sonucu 235.115.706.-TL’ye yükseltilmiştir. “*Geçmiş Yıllar Kar/Zarar*” hesabında bulunan 33.972.927 TL Şirketin 2011 yılı ve öncesine ait olan geçmiş yıl zararlarıdır. Bilançonun Özkaynaklar grubu altında takip edilmiştir.

Şirket, 16 Mart 2012 tarihinde yaptığı Olağan Genel Kurul toplantısında; 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 dağıtımını yapılmamasına oybirliği ile karar verilmiştir. 31.12.2012 dönem sonu itibari ile şirket 15.030.749-TL dönem net kâr açıklamıştır. 28.02.2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda 2012 yılı kârının, mevzuat kapsamında dağıtılabılır 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2012 VE 31 ARALIK 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN
DÖNEMLERE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KAPSAMLI GELİR TABLOSU (TL) (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)	Bağımsız İnceleme'den Geçmiş	
	01.01.12 – 31.12.12	01.01.11 – 31.12.11
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Satış Gelirleri	148.890.747	291.591.431
Satışların Maliyeti (-)	(119.161.459)	(258.906.228)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)	29.729.288	32.685.203
BRÜT KAR / (ZARAR)	29.729.288	32.685.203
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(7.532.516)	(6.453.841)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.123.365)	(10.881.550)
Diğer Faaliyet Gelirleri	4.919.389	270.149
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	(942.642)	(194.840)
FAALİYET KARI / (ZARARI)	15.050.154	15.425.121
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	1.483.030	5.051.427
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(1.502.435)	(5.832.021)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	15.030.749	14.644.527
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	15.030.749	14.644.527
DURDURULAN FAALİYETLER	0	0
DÖNEM KARI / (ZARARI)	15.030.749	14.644.527
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	15.030.749	14.644.527
Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	15.030.749	14.644.527
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Azınlık Payları	0	0
Ana Ortaklık Payları	15.030.749	14.644.527
Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	0.06393	0.00062
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç/(Kayıp) (TL)	0.06393	0.00062
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç / (Kayıp) (TL)	0.06393	0.00062
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)(TL)	0.06393	0.00062

“Satış Gelirleri”, konut satışlarından, kira gelirlerinden ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. Gelir tablosundaki “Finansal Gelirler”, kambiyo karları, faiz geliri, müşteri senet vade farkı bedeli ve vade farklarından oluşmaktadır. “Finansal Giderler”, kambiyo zararları, kredi kullanım masrafı, kredi faizleri, faiz gideri, senet protesto gideri ve teminat mektubu komisyonudur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

21 Haziran 2006 tarihinde Resmi Gazete’de 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 finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

FİNANSAL ANALİZ

LİKİDİTE RASYOLARI	31.12.2012
Cari Oran	1,83
Asit-Test Oranı	0,30
BORÇLANMA RASYOLARI	31.12.2012
Kaldıraç Oranı	0,81
Finansal Borçlanma Oranı	0,99
KARLILIK RASYOLARI	31.12.2012
Aktif Karlılığı	% 1,32
Öz Kaynak 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.

E. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

31.12.2012 itibariyle Şirket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Arsalar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii'nde 201 Ada, 1 nolu, 8103 ve 8104 nolu 3 parselde konumlu toplam 8.166,05 m ² alanlı arsa	23.01.13	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
Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Rapor 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
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 üniteden 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
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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tekirdağ Barbaros Arsası

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

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

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

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



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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sakarya Arifiye Arsası

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

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

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

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



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Körfez Projesi

Lokasyon	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü
Arsa Alanı	: 121.014 m ² (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m ²)
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 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 mertebesindedir.

İstanbul Esenyurt'ta 4 Etaptan Oluşan İnnovia Projesi

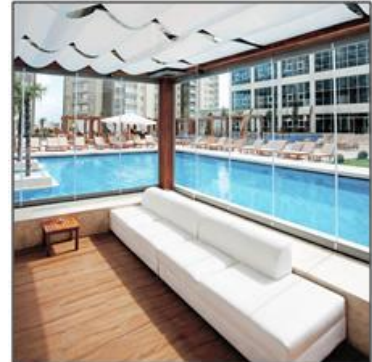
İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt'ta Innovia Projesi standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıklı yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Esenyurt Bölgesi en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden 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 Innovia Projesi portföyümüze dahil edilmiştir.

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

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

	Proje 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 ünitelerden oluşmaktadır. İnşaatına Ağustos 2007 tarihinde başlanan ve 2009 yılında tüm inşai faaliyetleri tamamlanan Innovia 1'de yaşam başlamıştır.



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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti taşınmazın değerine etki eden olumlu faktörlerdir.



31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan kreş binasındaki %70'lik hisse portföyümüze 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 Çarşısı toplam 544,91 m² kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli ve 3 katlı olan B Çarşısı ise toplam 916,89 m² kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Site içine bakan, tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilen C Çarşısı toplam 786,80 m² kullanım alanına sahiptir. D Çarşısı ve F Çarşısı tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilmiştir. D Çarşısı 546,63 m², F Çarşısı ise 398,75 m² kullanım alanına sahiptir. 3 katlı ve 2.180,91m² kullanım alanına sahip E Çarşısı 27 adet işyerinden oluşmaktadır..

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



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

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmıştır. Mimari plana göre toplam 26.182,34 m² kullanım alanlı 183 adet ofis/işyeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ve blok girişi, 1-14. 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. Daire teslim işlemlerinin 2013 yılının 2. çeyrek döneminde yapılması planlanmaktadır.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi - 4. Etap

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

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

Ekspertiz tarihi itibarıyla Innovia 4. Etap'ın inşa edilmesinin planlandığı proje alanında 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.

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

	01.10.2012 – 31.12.2012	01.01.2012 – 31.12.2012
1. Etap Konut	136.635,43-TL	423.972,33-TL
1. Etap Kreş Binası	28.332,20-TL	106.894,20-TL
Alt Kiralama	47.550,00-TL	192.910,00-TL
1. Etap Ticari Üniteler	6.750,00-TL	52.423,72-TL
2. Etap Ticari Üniteler	90.813,56-TL	343.254,24-TL
Toplam	310.081,19-TL	1.119.454,49-TL

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2012 yılı Ekim-Aralık aylarını kapsayan 4. çeyrek dönemde elde edilen toplam kira geliri 310.081,19-TL+KDV'dir. 2012 yılı genelinde ise toplam kira geliri 1.119.454,49-TL+ KDV olarak gerçekleşmiştir.

F. İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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.

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

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

Şirket, “*İş Portföy Yönetimi A.Ş.*” ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesi uyarınca 18.03.2005 tarihinde aylık 500-USD+BSMV bedelle “*Yatırım Danışmanlığı Sözleşmesi*” imzalamış, sonrasında sözleşme süresi uzatılmıştır. Söz konusu Şirket ile yapılan sözleşme 04.01.2012 tarihinde aylık 750-TL+BSMV bedelle yenilenmiştir. Bu doğrultuda İş Portföy Yönetimi A.Ş. sermaye piyasası araçları ile bunları ihraç eden ortaklık ve kuruluşlar hakkında ve sermaye piyasası ile ilgili diğer konularda yönlendirici nitelikte yazılı veya sözlü yorum ve yatırım tavsiyelerinde bulunmaktadır. Şirket yatırım kararı alırken İş Portföy tarafından verilen tavsiyelere uymak veya göz önünde bulundurmamak konusunda tamamen serbesttir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri “*İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.*”den alınmaktadır. Yapılan saklama sözleşmesi 16.02.2007 tarihinde yenilenmiştir. “*Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.*” ile 05.03.2007 tarihinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) aracılık sözleşmesi imzalanmıştır. 2012 yılı için aracılık ücreti 2.500-Euro+BSMV olarak belirlenmiştir.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2011 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak “*Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton International)*” seçilmiş ve söz konusu firma ile 2012 yılı denetimi için 27.000-TL+masraflar+KDV bedelle bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında “*NSR Yeminli Mali Müşavirlik Ltd. Şti.*” ile 31.01.2011 tarihinde aylık 1.000-TL+KDV bedelle denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Saha Kurumsal Yönetim A.Ş. ile 13.02.2009 tarihinde 20.000-TL+KDV bedelle 2008 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır. Yine aynı Şirket ile 13.02.2012 tarihinde 21.000-TL+KDV bedelle 2011 yılının derecelendirilmesine ilişkin Kurumsal Yönetim Derecelendirme Sözleşmesi imzalanmıştır.

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

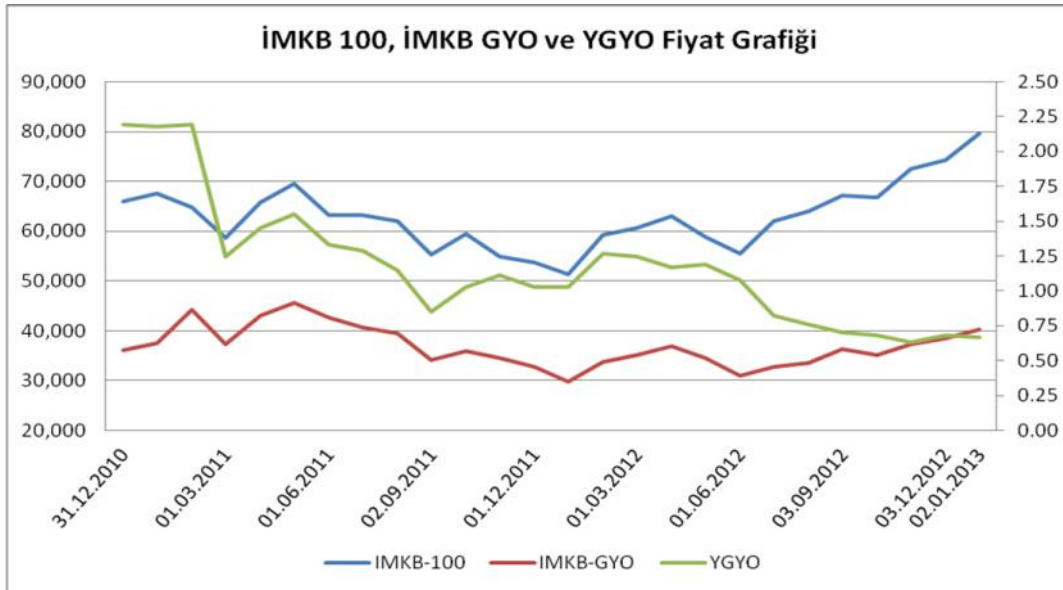
Turkrating İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ile 12 Nisan 2012 tarihinde 2011 yılı kredi derecelendirme notu kapsamında 15.000,00 USD + KDV bedel ile sözleşme imzalanmıştır.

H. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2012 yılı dördüncü çeyreğini kapsayan Ekim - Aralık ayları arasında YGO hisse senetleri dalgalı bir trend izlemiştir. Hisse fiyatları 0,62 - 0,70 TL arasında değişim göstermiştir. Şirketin 31.12.2012 tarihli borsa kapanış ağırlıklı ortalama fiyatı 0,67-TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 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 %40 iskontoludur.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I. HARCAMALAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

31.12.2012 tarihi itibari ile 2012 yılında (Bölüm G'de detaylı olarak anılan şirketlere) yapılan harcamalar ve bunlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki tabloda sıralı olarak verilmektedir.

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
NSR YMM Ltd. Şti.	962.917,00 TL	Mali Danışmanlık Ücreti
İlhan Kırıktaş YMM Ltd. Şti.	12.000,00 TL	Mali Danışmanlık Ücreti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	32.000,00 TL	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	21.000,00 TL	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
Engin Bağımsız Denetim A.Ş.	26.000,00 TL	Bağımsız Denetim Ücreti
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	9.450,00 TL	Portföy Danışmanlığı Hizmet Bedeli
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	5.192,00TL	Merkezi Kayıt Kuruluşu Aracılık Hizmeti Bedeli
Av. Halil İbrahim Göktürk	29.898,00TL	Hukuki Danışmanlık Ücreti
Ares Gayrimenkul Yat. Dan. Ltd. Şti.	180.000,00TL	Hukuki Danışmanlık Ücreti
Turkraiting İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.	26.739,00TL	Kredi Derecelendirme Hizmet Bedeli

1 Ocak – 31 Aralık 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.115.240,00 TL'dir. Bu tutarın 1.106.033,00 TL'si ücret ve 9.207,00 TL'si sağlık sigortası olarak üzere üst düzey şirket yöneticisine ödenmiştir. 130.900,00 TL'si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.12.2012 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanıdır.

Faaliyet giderlerinin önemli kalemleri tabloda verilmektedir.

Genel Yönetim Giderleri	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
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)
Toplam	(11.123.365)	(10.881.550)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pazarlama ve Satış Giderleri	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
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	0	(629.549)
Toplam	(7.532.516)	(6.453.841)

J. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

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)	0	0
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	0	1.940.231
Diğer Varlıklar		306.608.583	451.011.687
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.137.859.262	1.040.944.358
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	0	0
G Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	2.154.444	0
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	216.176.104	201.290.121
Diğer Kaynaklar		704.606.324	723.867.785
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.137.859.262	1.040.944.358

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)	0	0
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)	0	0
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	855.000	855.000
C1 Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0	0
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0	0
J Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	0	0
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	0	0

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2012 (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)	71%	55%	50 (Asgari)
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	2%	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 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10 (Azami)
7 Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	100%	58%	500 (Azami)
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	2%	1%	10 (Azami)

31.12.2012 itibariyle herhangi bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır.

K. ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

Şirketimizin 16 Mart 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlan cetvelleri internet sitemizde (www.yesilgyo.com) ilan edilmiştir.

28.02.2013 tarihinde www.kap.gov.tr adresinde duyurulan 26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilecek olan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ile ilgili bilgiler internet sitemizde (www.yesilgyo.com) bulunmaktadır.

YAPILAN BAĞIŞ VE YARDIMLARA İLİŞKİN BİLGİ

2012 yılı Ekim – Aralık aylarını kapsayan dördüncü çeyrek dönemde bağış yapılmamıştır.

PERSONELE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimizin 31.12.2012 tarihi itibarı ile personel sayısı 41'dir. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, Bütçe ve Planlama, Hukuk, Kurumsal İletişim, Proje Yönetimi, Yatırımcı İlişkileri, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile Satış Destek'tir. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

YATIRIM YAPILABİLİR KREDİ DERECELENDİRME RAPORU

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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.”, 2007 yılından bu yana Şirketimizin derecelendirmesini yapmaktadır. 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ilk Kurumsal Yönetim Derecelendirme notumuz beş senedir yükselmeye devam etmektedir. 2010 yılında 8,27 olan notumuz 18.04.2011 tarihi itibarıyla 8,56'ya yükselmiştir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 2012 yılında revize edilen notu 8,66 olarak belirlenmiştir. SAHA'nın vermiş olduğu 8,66'lık not, Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda bir önceki derecelendirme notunun tahsis edilmesinden bu yana geçen oniki aylık süre içinde gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, güncellenmiştir.

YEŞİL GYO, GYO'lar arasında ilk kurumsal derecelendirme yaptıran şirket olma özelliğine sahiptir. 31 Ağustos 2007 tarihi itibarıyla Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayan şirketlerin dahil olduğu Kurumsal Yönetim Endeksi hesaplanmaya başlanmıştır.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kurumsal yönetim derecelendirme metodolojisi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınladığı Kurumsal Yönetim İlkelerini baz almaktadır. Nihai derecelendirme notu SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde ağırlıklandırılmış dört ana başlık (Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri, Yönetim Kurulu) altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmiştir. Kurumsal yönetim derecelendirme notumuzun ana başlıklar itibarıyla dağılımı tabloda 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
Tahsis Edilen Not		8,66

İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. 31.12.2012 tarihi itibarıyla Şirketimizin toplam finansal borcu 214.922.390-TL olup alınan kredilerden oluşmaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 31.12.2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.

PARA VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

31.12.2012 itibarıyla şirketimizin portföyündeki 24.567.814-TL tutarındaki para ve sermaye piyasası araçları kasa, vadeli ve vadesiz döviz tevdiatından, vadeli ve vadesiz TL hesaplarından oluşmaktadır.

RİSK YÖNETİM POLİTİKASI

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. Şirket ticari faaliyetleri neticesinde birçok riske maruz kalmaktadır. Risk yönetimi ve iç kontrol sistemi için Denetim Komitesi bünyesinde çalışmalar gerçekleştirilmektedir. 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 yapmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini Yönetim Kurulu'na aktarmaktadır.

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.

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.

Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.10.2012 – 31.12.2012 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Döviz kuru riski

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

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.

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.

ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ VE NEDENLERİ

2012 yılı dördüncü çeyreğinde Esas Sözleşme'de değişiklik yapılmamıştır. Detaylı bilgi www.yesilgyo.com adresindeki internet sitemizde genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.