

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA
SINIRLI DENETİM RAPORU**

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu' na

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' nin 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan altı aylık ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Söz konusu ara dönem faaliyet raporu Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetimi'nin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı bağımsız denetimden geçmiş ve 9 Ağustos 2016 tarihli sınırlı bağımsız denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda ilişkideki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2016 tarihli ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarında verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Dr. Hakkı DEDE
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2016

www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25-26
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T: 444 9 475-(0212) 285 01 50 (pbx)
F:(0212) 285 03 40 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
ASO Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat:9 06680
Kavaklıdere / Ankara
T:(0312) 466 84 20 (pbx)
F:(0312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Çağlayan Mah. Barınaklar
Bulvarı No:48 K:2 D:3
07160 Lara/Antalya
T:(0242) 324 30 14
F:(0242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No:174/1 Kat:5 D:9
Alsancak/İzmir
T:(0232) 421 21 34
F:(0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi
Ertuğrul Mah. Hüseyin Pehlivan Cad.
Desterci İş Merkezi No:24 Kat:4 Tekirdağ
T:(0282) 261 25 30
T:(0282) 261 62 56
F:(0282) 261 83 22
gymtrakya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 Nilüfer/Bursa
T:(0224) 451 27 10
F:(0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Gaziantep Ofisi
İncilipınar Mah. Muammer Aksoy Bulvarı
Nişantaşı Sok. No:11 F&H İş Merkezi
Kat:5 No:6 Şehitkamil/Gaziantep
T:(0342) 215 10 70 (pbx)
F:(0342) 215 10 69
gymgaziantep@gureli.com.tr



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
01.01.2016 – 30.06.2016

İÇİNDEKİLER

I. Şirket Profili

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

II. 01.01.2016 – 30.06.2016 Döneminin Değerlendirilmesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri
Ekonomik Gelişmeler
Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

III. Yönetim Kurulu Faaliyetleri

IV. Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul Portföyü
İştiraklere İlişkin Bilgiler

V. Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

VI. Mali Tablolar

VII. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

IX. Harcamalar ile İlgili Bilgiler

X. Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

XI. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar

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

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2016 – 30.06.2016 dönemine ilişkin gelişmelerin, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunun, ortaklığın ilgili döneme ait portföyde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgilerin, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

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

I. ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza Kat:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul
Telefon No	+90 (212) 709 37 45 = +90 (212) 70 YESİL
Faks No	+90 (212) 353 09 09
İnternet Adresi	www.yesilgyo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@yesilgyo.com

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

Ad Soyad / Unvan	30.06.2016 İtibariyle	
	Nominal Tutar (TL)	Yüzde (%)
Kamil Engin Yeşil	138.172.743	58,77%
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	27.438.877	11,67%
Diğer	69.504.086	29,56%
Toplam	235.115.706	100,00

Şirketin 235.115.706,95 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %58,77'si Kamil Engin Yeşil'e ve %11,67'si Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.Tic.A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında değişiklik olmamıştır. Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 31.03.2016 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 65,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %27,82'dir.

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

Sermaye Yapısı

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

07.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 30.06.2016 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

Denetimden Sorumlu Komite	Komite Üyeleri
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Hamdi Selçuk Tuğrul
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Fermani Özgür Altun
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri
Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Bekir Yüksekdağ
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri
Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Mürüvvet Beyza Ünalın
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul

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

Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

Şirketin temettü avansı 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

II. 01.01.2016 - 30.06.2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

İlgili dönemde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat değişikliği gerçekleşmemiştir.

Ekonomik Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2016 yılının ilk çeyrek döneminde yüzde 4,8 oranında büyümüştür. Mayıs ayında yıllık bazda ithalat %3,8 daralırken ihracat ise %9,6 artmıştır. Nisan ayında cari açık geçen yılın aynı ayına göre gerileyerek 2.956 milyon USD seviyesinde gerçekleşmiştir.

Haziran ayında TÜFE'de yıllık enflasyon %7,64, Yİ-ÜFE'de %3,41 olarak gerçekleşmiştir. TCMB 21 Haziran'daki toplantısında faiz koridoru üst bandını oluşturan gecelik borç verme faiz oranını %9 seviyesine çekmiştir. USD/TL kuru Haziran sonu itibariyle 2,8757 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2016 yılının ilk çeyrek döneminde yüzde 6,6 oranında genişlemiştir. GSYH içindeki payı yüzde 5,8 oranında gerçekleşmiştir.

i. Konut Sektörü

2016 yılının ilk çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 34,7 oranında artarak 247.941 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları 2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,67 oranında azalarak 630.799 olarak gerçekleşmiştir.

Mayıs ayı itibariyle yeni konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,55 mevcut konut fiyatları ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,46 oranında artmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Ofis Piyasası

2016 yılının ilk çeyrek döneminde alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 16,8 oranında azalarak 1.629.701 m² olarak gerçekleşmiştir.

2016 yılı ikinci çeyrek döneminde İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %23,7, B sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı ise %11,3 oranında gerçekleşmiştir. MİA'da ofis binaları kiralari A sınıfı ofis binalarında 28,1 ABD doları/m², B sınıfı ofis binalarında ise 15 ABD doları/m² olarak gerçekleşmiştir.

iii. Alışveriş Merkezi

AVM toplam ciro endeksi 2016 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 4,3 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde ziyaretçi sayısı endeksinde ise değişim gerçekleşmemiştir.

iv. Sanayi ve Lojistik Alanlar

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2015 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 13,7 oranında azalarak 1.824.637 m² olarak gerçekleşmiştir.

v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2016 yılı ilk çeyrek dönem itibariyle BİST'te işlem gören 31 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 23.530.930.267 TL, aktif değerleri toplamı ise 53.090.219.897 TL olarak gerçekleşmiştir.

III. YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

11.01.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitesinin önerileri ile,

1.) Arifiye'de yer alan arsamızda geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firması olarak 28.10.2015 tarihli yönetim kurulu toplantımızda belirlenen Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile akdedilen İnşaat İşleri Sözleşmesi'nin feshedilmesine,

2.) Arifiye'de aktif olarak faaliyet gösteren ve mobilizasyonu nedeniyle inşaatı hızla ilerletebileceği öngörülen Karabaş Mah. Hafız Selim Efendi Sok. Asya İş Merkezi, No: 14, Kat: 2, İzmit adresinde mukim Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd.Şti., ile işin direk giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına, oy birliği ile karar verilmiş olup, kamuoyuna saygıyla duyurulur.

13.01.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda şirket Portföyümüzde yer alan İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşil Kent Mahallesi 2945 Ada, 38 Parselde geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firması olarak Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile işin direk giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar"

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

29.01.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında,

1.)Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 39.Maddesi gereğince; -Portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine, -2016 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için " De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."veya " Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına,

2.) 29.8.2008 tarih ve 200844688 sayılı ile Türk Patent Enstitüsü Başkanlığı'nda işlem gören Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.'ye ait "Innovia" Markası'nın, Sakarya İli Arifiye İlçesi'nde geliştireceğimiz Proje'de kullanılması üzere, Proje'nin KDV hariç satış cirosunun %1,5 oranıyla marka kullanım bedeli şartıyla Şirketimiz ve Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş arasında marka lisans sözleşmesi imzalanmasına oybirliği ile karar verilmiş olup kamuoyuna saygıyla duyurulur.

Şirketimiz Esas Sözleşme'sinin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 6. Maddesi tadil edilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından; İstanbul İli Anadolu Yakası'nda konut projesi geliştirmek üzere Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile % 50 - %50 ortak paylı adi ortaklık kurulmasına ve gerekli işlemlerin yerine getirilmesi için Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komite'nin önerilerinin değerlendirilmesi neticesinde, Şirketimiz ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. arasında, kurumsal yönetim derecelendirme notunun yenilenmesi konusunda, 15/02/2016 tarihinde "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" akdedilmiştir. Sözleşme bir yıl sonra sona erecektir.

01.01.2015-30.06.2015 ve 01.01.2015-30.09.2015 dönemlerine ait Finansal tablolarda faiz gelirlerindeki sehven yapılan hatadan dolayı Finansal Durum Tablosu, Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı gelir Tablosu, Nakit Akış Tablosu, Özkaynak Değişim Tablosu, Dipnotta düzeltme yapılmıştır.

Şirketimiz'in 14.03.2016 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, 2015 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 1.067.993 TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 6.786.171 TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin teklifin Genel Kurul'a iletilmesine karar verilmiştir.

14.03.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda; Denetim Komitesinin 14.03.2016 tarihli tavsiye kararına istinaden, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in ilgili hükümleri uyarınca 2016 yılı ile ilgili olarak yapılacak bağımsız

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

denetim işlemlerinin Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ile yapılmasına ve konunun 2016 yılı içerisinde yapılacak olan 2015 yılı dönem sonuçlarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısında, Genel Kurulun onayına sunulmasına, Oybirliği ile karar verildiği yatırımcılarımızın ve kamuoyunun bilgisine sunulur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2015 yılında gerçekleştirilen yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2016 yılında gerçekleşecek benzer yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu tarafından 17.03.2016 tarihinde İlişkili Kuruluş İşlemlerine İlişkin Rapor hazırlanmıştır.

07.04.2016, Perşembe günü saat 14:00'da Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Toplantı zaptına web sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Ekspertiz Rapor Özetleri

Şirket portföyünde yer alan varlıklar ve özellikleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parselde konumlu toplam 8.166 m ² yüzölçümlü 3 adet arsa	31.12.2015	1.605.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan 256 ada 2,3 ve 7 no'lu parseller, 257 ada 1 no'lu parsel, 258 ada 1 no'lu parsel, 262 ada 1 no'lu parsel ve 264 ada 1 no'lu parselde konumlu 59.900,02 m ² yüzölçümlü 7 adet parsel	31.12.2015	26.775.000
Kocaeli Körfez'de 20 adet parsel	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m ² arsa alanlı 20 adet parseldeki Yeşil GYO'ya ait 90.754,09 m ²	31.12.2015	78.570.000
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi'nde yer alan Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi'nde 12 adet işyeri	31.12.2015	7.010.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 95 adet daire	31.12.2015	34.032.780
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	31.12.2015	3.285.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet işyeri	31.12.2015	4.450.000
Innovia Projesi 2. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 3.682 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap'ta 70 adet daire	31.12.2015	14.820.947
Innovia Projesi 2. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap'ta 20 adet ticari ünite	31.12.2015	11.960.000
Innovia Projesi 3.Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 135 adet daire	31.12.2015	30.910.853
Innovia Projesi 3.Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 43 adet ticari ünite	31.12.2015	11.855.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 4.Etap'ta 4.956 adet daire ve 121 adet ticari ünite	31.12.2015	1.567.535.000
Yeşil Plaza Binasında %50 hisse	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu'nda bulunan Yeşil Plaza binasında %50 hisse	31.12.2015	96.350.000

TEKİRDAĞ BARBAROS ARSASI

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

Trakya'nın her geçen gün İstanbul'a yaklaşması ve Balkanlar'da yaşayan Türklerin bu



bölgeye olan talebi bölgenin cazibesini ve bölgedeki konut ihtiyacını arttırmaktadır. Barbaros'ta yapımı devam eden Asyaport Limanı'nın da bölge gelişimine ivme kazandırması beklenmektedir.

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

Arsalar, Barbaros D-110 bağlantı yoluna 100 m, Tekirdağ-Kumbağ karayoluna 300 m, denize 600 m, Barbaros İlköğretim Okulu'na 1.200 m, Barbaros Belediyesi'ne

Çevresinin alt yapısı tamamlanmıştır.

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

SAKARYA ARİFİYE ARSASI (5 ADET PARSEL)

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi
Arsa Alanı : 9734,66 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.

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.

SAKARYA ARİFİYE YURT KONUT VE TİCARİ ALAN PROJESİ

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi
Arsa Alanı : 50.165 ,56 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2015 / Ekim

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



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

veren küçük ölçekli sanayi tesisleri de bölge ve ülke ekonomisine çok büyük katkı sağlamaktadır.

Innovia Arifiye Projesi 2 adet parselde toplam 50.165 m²'lik bir alanda tasarlanmış içinde 2184 kişilik yurt, 154 adet konut (rezidans daire) ve 58 adet ticari ve ofis ünitesi bulunduran karma bir projedir. Projenin toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m² dir.

Arifiye'nin doğal dokusuna uygun seçkin mimarisi ve sosyal olanaklarıyla Innovia Projesi bölgeye yeni bir kimlik kazandıracak ve sunduğu keyifli ve modern yaşam biçimi ile bölgede bir ilk olacaktır. Merkezi bir konuma ve şehir manzarasına sahip olan proje D-100 Karayoluna 1,5 Km, TEM otoyol bağlantısına yaklaşık 2,5 Km mesafededir, ayrıca proje Sapanca Gölü'ne 3,0 Km uzaklıktadır.

İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE'DE GÜZELŞEHİR AVM

Lokasyon : İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı : 555.210,38 m² (Yeşil GYO hissesi 8.259,76 m²)
Portföye Giriş Tarihi : 2005

Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu 555.210,38 m² yüzölçümlü parsel üzerinde aynı zamanda Güzelşehir Villaları ve sosyal tesis yer almaktadır. Projede toplam 721 adet villa bulunmaktadır. Site dışında ve site girişinin yanında konumlu olan Güzelşehir Alışveriş Merkezi, TEM Otoyolu Kumburgaz 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 reklam 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 dâhil edilmiştir. 12 adet işyerinin net kullanım alanı 3.731,63 m²'dir.

Hâlihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe ince sıvası yapılmıştır. Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sıvalıdır. Binanın hâlihazırda kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı yaklaşık %65 mertebesinde.



İSTANBUL ESENYURT'TA 4 ETAP'TAN OLUŞAN INNOVIA PROJESİ

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 dâhil edilmiştir. Farklı parseller üzerinde toplam 4 etap olarak gerçekleştirilmekte olan proje tamamlandığında bünyesindeki konut ve ticari ünite sayısı yaklaşık 14.000 olacaktır. Bloklar temel ve taşıyıcı sistemlerinin yeni deprem yönetmeliğine uygun biçimde tasarlanmış olup nitelikli mimari tasarıma sahiptir. Ayrıca, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartları yaygın kalite ortalamasının üzerindedir. Innovia Projesi'nde etaplara ait toplam daire sayıları tabloda listelenmiştir.

	Proje Toplamları
1. Etap Daireler	1.073
2. Etap 1. Faz Daireler	2.664
2. Etap 2. Faz Daireler	1.018
3. Etap Daireler	3.293
4. Etap Daireler	5.710

Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Faz ve 2. Faz'ın inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 4. Etap'ın fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam etmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş, bloklarda duvar çalışmaları ve diğer imalatlar yapılmaktadır.

INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP DAİRELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı : 58.240,13 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2007

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

Innovia Projesi 1. Etap'ının bünyesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, jakuzi, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, mini futbol sahası ve mini golf, plaj voleybolu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.



INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP KREŞ BİNASI

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı : 5.349,30 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010



Innovia Projesi 1. Etap'ında yer alan kreş binası hali hazırda Bahçeşehir Koleji Anaokulu olarak kullanılmaktadır. Tamamlanmış alt yapısı, iç mekânlarda kullanılan malzeme ve işçilik standartlarının yaygın kalite ortalamasının üzerinde olması, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti taşınmazın değerine etki eden olumlu faktörlerdir.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan kreş binasındaki %70'lik hisse portföyümüze dâhil edilmiştir.

INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP TİCARİ ÜNİTELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi,
Yeşilkent Mahallesi

Toplam İnşaat 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 No'lu işyeri, brüt 98 m² kullanım alanına sahiptir. Mutfak ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Sitenin "Living Room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Ayrıca teras kullanımına sahiptir. Site sakinleri özel gün ve gecelerinde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır.

2 No'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Aynı etapta yer alan 1 No'lu bloğun yanında konumlu teras kullanımına sahiptir.

3 No'lu işyeri açık teras olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık brüt 201 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

Fitness salonunun üzerinde konumlu olan 4 No'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca teras kullanımına sahiptir.

5 No'lu 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 No'lu işyeri, cafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. Yapı, aynı etapta yer alan 5 No'lu bloğun önünde konumludur.



INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP DAİRELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı : 114.030,45 m²
Proje Toplam Ruhsat Alanı : 522.167,56 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia 2 bünyesinde açık yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, paten pisti, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticari üniteler, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

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 bloğu ve 3.682 adet daireden oluşmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.



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

INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP TİCARİ ALANLAR

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Toplam Kullanım Alanı : 48.058,10 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010



Innovia Projesi 2. Etap bünyesindeki toplam 19 adet konut bloğunun yanı sıra 218 adet işyerinden oluşan AVM, ofis, SPA binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan ve cadde cepheli 49 işyerinden

oluşmaktadır. 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 B Çarşısı bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır ve toplam 916,89 m² kullanım alanına sahip 7 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 Çarşılar da tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilmiştir. D Çarşısı 546,63 m², F Çarşısı ise 398,75 m² kullanım alanına sahiptir. 2 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 SPA merkezi bulunmaktadır. AVM Bloğu A1, A2 ve D bloklarına bitişik olarak inşa edilmiştir. 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 bulunmaktadır.

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmıştır. Mimari plana göre 26.557,87 m² kullanım alanlı 183 adet ofis / işyeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ve blok girişi, 1-13. katlarında ofis ve 14.katta lounge/çatı restoran yer alacaktır.

SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen A1 ve A2 blokların 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, kafe, bay-bayan soyunma odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

Projede ayrıca E4 blok ile bitişik olarak inşa edilen yol cepheli G çarşısı bulunmaktadır. G çarşısı bloğu tek katlı olup toplam 930,38 m² kullanım alanlı 8 adet işyerinden oluşmaktadır.

INNOVIA PROJESİ - 3. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Proje Toplam İnşaat Alanı : 382.660,87 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia 3. Etap konumu, etkileyici çevre düzeni ve farklı açık hava olanaklarıyla benzersiz bir yaşam sunmaktadır. 1. Etap ve 2. Etap ile aynı sosyal olanakları bünyesinde bulunduran 3. Etap, 1. ve 2. Etap'tan daire sahibi olamayanlar için yeni bir fırsat sunmaktadır. Proje kapsamında, açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, çok amaçlı alan, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.



Etap bünyesinde 10 adet konut bloğunda 13 ayrı tipte toplam 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

A Blok'un ön kısmında yola cepheli A Çarşı-1 ve A Çarşı-2 olarak adlandırılan iki adet ticari bölüm, H konut bloğunun önünde yola cepheli H Çarşı olarak adlandırılan 1 adet ticari bölüm ile site içerisinde K Çarşı bulunmaktadır. Adı geçen 4 adet ticari bölümde toplam 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. A çarşılarında 72 adet, H çarşıda 2 adet ve K çarşıda ise 3 adet ticari

alan bulunmaktadır. A çarşılar 6.388 m², H çarşı 1.833 m², K çarşı ise 477 m² alana sahiptir.

3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve 2013 yılsonu itibariyle sitede yaşam başlamıştır.

INNOVIA PROJESİ - 4. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Proje Toplam İnşaat Alanı : 655.572,79 m²
Portföye Giriş Tarihi : 2010



5.710 adet daire ile yaklaşık 14.724 m²'lik satılabilir ticari alandan oluşacak Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanları ve havuzu, fitness center, açık ve

kapalı spor alanları, basketbol-voleybol sahaları, çok amaçlı spor sahası, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticari üniteler, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

17 adet konut bloğu stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daire seçenekleri ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. 4.Etap'ın fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam etmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş, bloklarda duvar çalışmaları yapılmaktadır.

YEŞİL PLAZA TOWER PROJESİ

Lokasyon : İstanbul ili, Topkapı
Proje İnşaat Alanı : 43.350 m²
Portföye Giriş Tarihi: 2014

Yeşil Plaza Tower Projesi'nin, İstanbul'un tarihi merkezlerinden biri olan Topkapı'da E5 Karayolu, Tramvay ve Metrobüs hatlarının kesiştiği bölgede mükemmel deniz, tarihi yarımada ve surların manzarasına sahip yaklaşık 23.000 m² ofis ve 5.000 m² ticari olmak üzere toplam 28.000 m² satılabilir alandan oluşması planlanmaktadır.



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

	01.01-30.06.2016
1. Etap Konut	178,097.62 TL
2. Etap Konut	30,889.85 TL
3. Etap Konut	5,235.87 TL
1. Etap Kreş Binası	71,700.00 TL
Alt Kiralama	81,000.00 TL
1. Etap Ticari Üniteler	25,423.74 TL
2. Etap Ticari Üniteler	110,203.38 TL
Yeşil Plaza	1,032,010.41 TL
Toplam	1,534,560.87 TL

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2016 yılı Ocak-Haziran aylarını kapsayan dönemde elde edilen toplam 1.534.56,87 TL+KDV'dir.

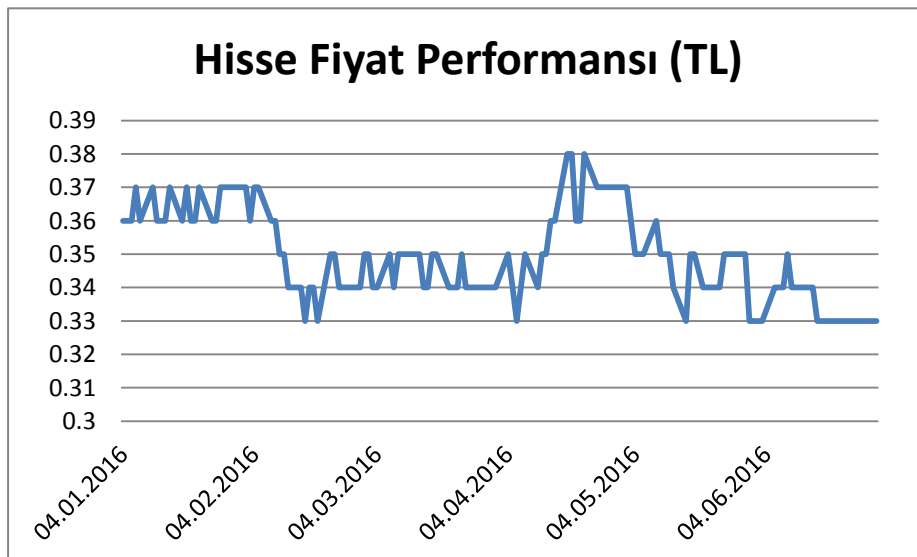
İştiraklere İlişkin Bilgiler

Şirketimiz'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000.-TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300,00.-TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575.-TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000.-TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleşmiştir.

V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

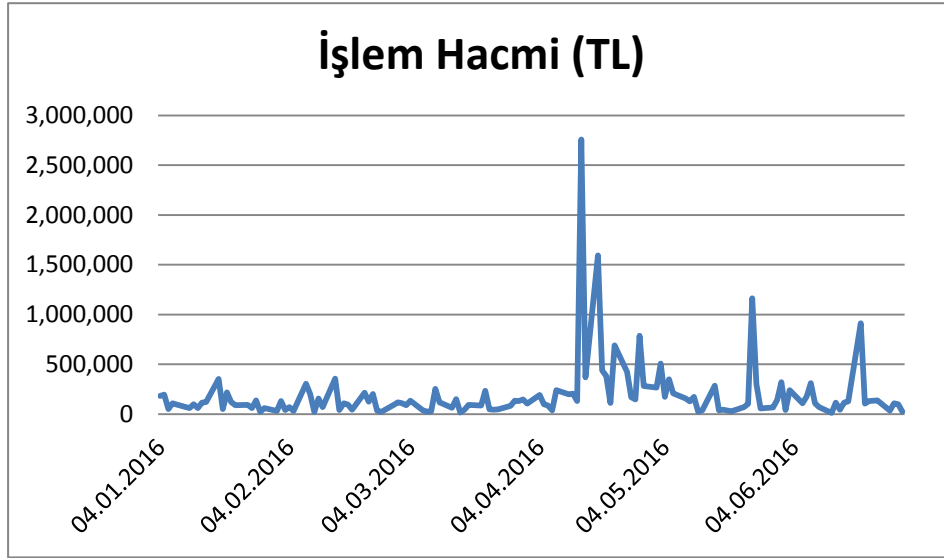
Şirketimizin hisse senetleri, Borsa İstanbul'da Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir. TTK ve SPK'nun sınırları çerçevesinde isim değiştirerek 1999 yılından, günümüze işlem görmeye devam etmektedir.

2016 yılı ilk altı aylık döneminde YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Ağırlıklı ortalama hisse fiyatları 0,32 - 0,38 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 30.06.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,33 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2016 yılı ikinci çeyrek dönem itibari ile YGYO'nun aktif toplamı 1.646.280.337 TL, birinci çeyrek itibariyle piyasa değeri ise 79.939.340,04 TL'dir.



VI. MALİ TABLOLAR VE FİNANSAL ANALİZ

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

30 HAZİRAN 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇO

BİLANÇO (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Sınıflandırılmış) Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
VARLIKLAR	30.06.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	18.018.903	16.667.797
Finansal Yatırımlar	-	16.221
Ticari Alacaklar		
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	26.488.007	36.820.834
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	114.843.888	124.529.497
Diğer Alacaklar		
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6.425	--
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.437.976	195.933
Stoklar	740.077.914	636.681.658
Peşin Ödenmiş Giderler	254.860.075	173.546.505
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	39.780	20.342
Diğer Dönen Varlıklar	36.443.919	27.518.911
Toplam Dönen Varlıklar	1.194.216.887	1.015.997.698
Duran Varlıklar		
Ticari Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	115.285.917	124.881.069
Diğer Alacaklar		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	5.566.822	5.566.822
Finansal Yatırımlar	940.000	940.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	161.312.508	163.091.512
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	130.752.055	122.695.001
Maddi Duran Varlıklar	174.8510	214.711
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	82.463	102.853
Peşin Ödenmiş Giderler	36.398.064	48.034.223
Diğer Duran Varlıklar	7.550.770	7.630.407
Toplam Duran Varlıklar	452.063.450	473.156.598
TOPLAM VARLIKLAR	1.646.280.337	1.489.154.296

KAYNAKLAR

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar	222.667.023	177.592.555
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	82.869.433	69.178.975
Ticari Borçlar		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	69.372.356	48.694.997
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	14.322.349	5.340.926
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	420.323	243.607

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Diğer Borçlar

- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar 3.118.783 2.424.748

Ertelenmiş Gelirler

3.902.351 4.175.730

Kısa Vadeli Karşılıklar

1.692.757 1.671.273

-Diğer kısa vadeli karşılıklar

-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar 105.510 73.005

-- 1.708

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler 398.480.885 309.397.524

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun Vadeli Borçlanmalar 226.983.521 158.381.270

Ticari Borçlar

28.403.813 57.129.714

- İlişkili taraflara ticari borçlar

Ertelenmiş Gelirler 745.863.976 710.257.571

Uzun Vadeli Karşılıklar

-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 99.335 79.751

Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler 1.001.356.645 925.848.306

ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye 235.115.706 235.115.706

Geri Alınmış Paylar (3.279.031) (3.279.031)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar 2.576 2.576

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş 65.291 70.223

Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları) 21.998.992 20.930.999

Net Dönem Kar / (Zararı) (7.454.727) 1.067.993

Toplam Özkaynaklar 246.448.807 253.908.466

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

**01.01.2016-30.06.2016 VE 01.01.2015-30.06.2015 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

GELİR TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Sınıflandırılmış Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	01.01.2016 30.06.2016	01.01.2015 30.06.2015
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Hasılat	17.762.588	4.607.828
Satışların Maliyeti (-)	(10.044.327)	(3.413.249)
Brüt Kar	7.118.261	1.194.579
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(3.688.170)	(2.292.342)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.463.084)	(7.754.758)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	7.821.426	16.670.945
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(8.299.458)	(16.662.650)
FAALİYET KARI (ZARARI)	(2.511.025)	(8.754.226)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	(1.779.004)	(123.135)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	101.379	369.084
FİNANSMAN GELİR/GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI	(4.188.650)	(8.262.007)
Finansal Gelirler	14.403.147	6.255.634
Finansal Giderler (-)	(17.669.224)	(9.469.496)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)	(7.454.727)	(11.475.869)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Sürdürülen faaliyetler vergi geliri / (gideri)	--	--
DÖNEM KARI (ZARARI)	(7.454.727)	(11.475.869)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0.0317)	(0.0488)
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	(7.459.659)	(11.486.606)

VII. RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Şirketimiz faiz oran riskini, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Fonlama riski ise; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi, kaliteli finansal kuruluşlardan ve hissedarlarından yeterli finansman olanakları sağlanarak yönetilmektedir. Şirket, döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riskini ise, yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Yeşil GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme, geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile iç denetim komitesi oluşturulmuştur.

İç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dahil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır.

İç denetimin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. İç denetim, şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda şirketin muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

İç denetim komitesi, Denetimden Sorumlu Komite'ye raporlama yapmaktadır. Finansal risklerin yönetimi, mali işler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve Şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

Kurumsal yönetim komitesi 17.03.2012 tarihi itibarı ile riskin erken saptanması komitesi görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir. Komitenin amacı, Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanabilecek fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktadır.

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devre mülk, arsa, iş merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri bulunduran Şirket, portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün oluşturulmasında göz önünde tutulan başlıca kriterler, proje karlılığı, geri dönüş süresi ve proje riskidir.

VIII. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER ve HARCAMALARA AİT BİLGİLER

Şirket / Kişi	Tutar	Açıklama
Av. Fadime Taycı	217,343	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ünsi Fırat Arkun	15,000	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Bıçer Hukuk Bürosu	27,225	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik Ve Bağ. Den. Hizm. A.Ş.	52,500	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	4,890	Portföy Danışmanlığı Hizmet Bedeli
Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.	42,750	Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Bedeli
Resul Kurt Danışmanlık Eğitim İnş. Ltd.Şti.	15,000	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	24,250	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
AV. Harun Tavşancıl	25,000	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
İstanbul Teknik Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi	25,424	Diğer Danışmanlık Hizmet Bedeli
Ziya Yüzel	2,551	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Toplam:	451,932	

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

1 Ocak – 30 Haziran 2016 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan fayda 610.415 TL'dir. Kilit yönetici personele sağlanan faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2016	31.12.2015
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	62.834	42.058
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.133.550.854	940.170.971
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	162.252.508	164.031.512
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		350.414.141	384.909.755
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.646.280.337	1.489.154.296
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	531.735.798	403.462.397
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	794.179	1.690.403
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		-
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	246.448.807	253.908.466
Diğer Kaynaklar		867.301.553	830.093.030
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.646.280.337	1.489.154.296

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2016	31.12.2015
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	62.834	42.058
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları			-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28		-
J Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	466.310	577.000
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	940.000	940.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2016	31.12.2015	Asgari/Azami Oranı %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)			
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%68,86	%63,13	
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%9,86	%11,02	
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)		-	
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)		-	
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28		-	
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%216,27	%159,79	
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		-	
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	%0,06	%0,06	

(*) SPK’ nın Seri II, No: 14.1 sayılı” Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan üretilmiş özet bilgiler ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı ”Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az % 51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar” sınıflaması dipnot 15’ de belirtilen ve Innovia Projesi , için verilen avansların toplam tutarı 244.446.614 TL dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2015: 162.059.231 TL).

X. ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2016 yılı ilk iki çeyrek döneminde herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 30.06.2016 tarihi itibarı ile ortalama personel sayısı 35’tir. Başlıca departmanlar; Finans, Muhasebe, Hukuk, Proje Yönetimi, Yatırımcı İlişkileri, İdari İşler ve İnsan Kaynakları ile Satış Destek’tir. Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler dışında görevini ifa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

Yatırım Yapılabilir Kredi Derecelendirme Notu

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin baz alındığı ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisansı ile derecelendirme yapan "SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.", 2007 yılından bu yana Şirketimizin derecelendirmesini yapmaktadır. 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ilk Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu'muz dokuz senedir yükselmeye devam etmektedir.

YEŞİL GYO, GYO'lar arasında ilk kurumsal derecelendirme yaptıran şirket olma özelliğine sahiptir. Yeşil GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirmesi göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu 2016 yılında 9,19 olarak güncellenmiştir.

Bu not artışındaki temel faktörler şunlardır;

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.06.2016 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Revize edilen ana bölüm notları şöyledir:

Alt Kategoriler	Ağırlık	Alınan Not
Pay Sahipleri	0,25	% 90,41
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,25	% 95,67
Menfaat Sahipleri	0,15	% 92,28
Yönetim Kurulu	0,35	% 90,04
Toplam	1,00	% 91,87
Tahsis Edilen Not		9,19

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirketimiz, finansman ihtiyacını banka kredilerinden, iç kaynaklardan, gayrimenkul satış gelirleri ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır. Yeni projeler gündeme geldiğinde gerek sermaye artırımı, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.06.2016 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL'dir.