



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KONSOLİDE FAALİYET RAPORU
01.01.2016 – 30.09.2016

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 – 30.09.2016 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. Finansal Veriler

VII. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

IX. Harcamalar ile İlgili Bilgiler

X. Portföy Sınırlamaları Kontrolleri

XI. Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Diğer Hususlar

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

Bu rapor, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2016 – 30.09.2016 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 v.b. bilgilerin, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarının yatırımcılara sunulması amacıyla düzenlenmiştir.

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

I. ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

Ortaklık Yapısı

Ad Soyad / Unvan	30.09.2016 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

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

Sermaye Yapısı

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

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

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

Yönetim Kurulu

07.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 30.09.2016 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

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 Ünal
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul

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

Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

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

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

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

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

II. 01.01.2016 - 30.09.2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

İlgili dönemde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat değişikliği gerçekleşmemiştir.

Ekonomik Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2016 yılının ilk iki çeyrek döneminde yüzde 3,9 oranında büyümüştür. Eylül ayında ihracat yıllık bazda %5,6, ithalat %0,7 azalırken dış ticaret açığı %14,1 artmıştır. Eylül ayı itibarıyla yıllık enflasyon %7,28, USD/TL kuru 3,0031 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

İnşaat sektörü 2016 yılının ilk iki çeyrek döneminde yüzde 6,7 oranında genişlemiştir. GSYH içindeki payı yüzde 6 oranında gerçekleşmiştir.

i. Konut Sektörü

2016 yılının ilk iki çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 18,7 oranında artarak 497.060 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları 2016 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,09 oranında azalarak 935.811 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayı itibarıyla yeni konut fiyatları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 10,98, mevcut konut fiyatları ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 14,10 oranında artmıştır.

ii. Ofis Piyasası

2016 yılının ilk iki çeyrek döneminde alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 24,8 oranında azalarak 3.383.718 m2 olarak gerçekleşmiştir.

2016 yılı üçüncü çeyrek döneminde İstanbul Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %25, B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı ise %11,6 oranında gerçekleşmiştir. MİA'da ofis binaları kiralari A sınıfı ofis binalarında 27,8 ABD doları/m2, B sınıfı ofis binalarında ise 15,5 ABD doları/m2 olarak gerçekleşmiştir.

iii. Alışveriş Merkezi

AVM ciro endeksi 2016 yılı üçüncü çeyrek döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde ziyaretçi sayısı ise yüzde 3,8 düşüş meydana gelmiştir.

iv. Sanayi ve Lojistik Alanlar

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2016 yılı ilk iki çeyrek döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 2,3 oranında artarak 3.969.636 m2 olarak gerçekleşmiştir.

v. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2016 yılı ikinci çeyrek dönem itibariyle BİST'te işlem gören 31 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 23.704.389.168 TL, aktif değerleri toplamı ise 55.950.628.201 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" 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-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."veya " Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş." den değerleme hizmeti alınmasına,

2.) 29.8.2008 tarih ve 200844688 sayı 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 dağıtımını 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 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

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

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, 6087 Ada, 13 Parsel sayısında kayıtlı ELEXIA isimli Projesi'nde Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından KDV hariç 35.553.000 TL olarak değerlemesi yapılan proje satış brütü 4.655,60 m2'lik 53 adet bağımsız bölümün Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'den KDV hariç toplam 27.933.600 TL bedelle alımına dair Ekim 2016 tarihinden itibaren 15 eşit taksit ödeme koşulu ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi akdedilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Turgut Mah. 5143 Ada, 2 Parselde kayıtlı Innovia Terrace adıyla maruf Proje'de Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından KDV hariç 9.772.987,50 TL olarak değerlemesi yapılan tahsisli alanlar dahil brüt 4.313,96 m2'lik 18 adet bağımsız bölümün Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd. Şti.'den KDV hariç 6.500.000 TL bedelle alımına dair Ekim 2016 tarihinden itibaren 15 eşit taksit ödeme koşulu ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi akdedilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirketimiz ile JCR Eurasia Rating arasında 10 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla imzalanan Kredi Derecelendirme sözleşmesi Şirketimiz talebine istinaden karşılıklı mutabakatla iptal edilmiş ve rating süreci durdurulmuştur.

Şirketimizin 19.08.2016 tarihinde duyurmuş olduğu özel durum açıklaması uyarınca; Şirketimizin iştiraklerinden YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC.A.Ş.'nin (Yeşil İnşaat), Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'de bulunan 39.265.790 adet payının Yeşil İnşaat tarafından 282.314.005 TL bedel ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmasına ilişkin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın genel kurulu tamamlanmış olup, söz konusu finansal duran varlık satış işlemi tamamlanmıştır. Bu işleme bağlı olarak, bugüne kadar solo/ tekil finansal tablo düzenlemekte olan Şirketimiz 30.09.2016 tarihli finansal tablolarından başlamak üzere ayrıca konsolide finansal tablo da düzenleyecektir.

IV. PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Ekspertiz Rapor Özetleri

Şirket portföyünde yer alan varlıkların ekspertiz tarihi itibarıyla değerleri 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 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE 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 1.500 m mesafededir. Ulaşımı kolaydır.

Çevresinin alt yapısı tamamlanmıştır.

Parsellerin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında konut amaçlı kullanılmasının 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 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE 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 m ² (Yeşil GYO hissesi 8.259,76 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 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 sağlıksız yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Esenyurt Bölgesi en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri haline gelmiştir. Kentsel rantın hızlı bir şekilde arttığı, modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmekte olan bir bölgede yer almasının yanı sıra, konumu, ulaşım rahatlığı, tamamlanmış alt yapısı, sosyal ve sportif tesisleriyle alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilmesi ve bölgenin ticari potansiyeli projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir. Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir: E-5 (D100) Karayolu'na 500 mt., Avcılar'a 6,5 km., Büyükçekmece'ye 7 km., Atatürk Havalimanı'na 17 km.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan 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, elektrik ve mekanik çalışmalar 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 m ²
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 sahalrı, 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

spor alanları, basketbol-voleybol sahası, spor sahası, sauna, 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, elektrik ve mekanik çalışmalar yapılmaktadır.

ELEXIA TOPKAPI PROJESİ

Elexia Topkapı İstanbul'un tarihi merkezlerinden biri olan Topkapı'da mükemmel deniz, tarihi yarımada ve sur manzaralarına sahiptir. E5 karayoluna cepheli, Cevizlibağ'da Tramvay ve Metrobüs hatlarının kesiştiği noktaya 100 metre, Metro'ya yürüme mesafesinde, Marmaray ve Avrasya Tüneli ile Anadolu yakasını Avrupa'ya bağlayan



Yenikapı'ya sadece 2 km mesafededir. İstanbul'un 20 farklı lokasyondaki üniversite kampüsüne direk ulaşım hatlarında bir lokasyona sahiptir. Yaklaşık 28.000 m2 rezidans, 3,000 m2 ticari alana sahip olan bu projede 400 adet 1+1, 2+1 ve 3+1 rezidans daire tipleri vardır. Yeni Havalimanı'na ve Kanal İstanbul projelerinin hayata geçmesi ile ileriye dönük yüksek değer artışı vadeden bir projedir.

ELEXIA TUZLA



Elexia Tuzla, İçmeler'in şifalı kaynak suları ile seçkin bir ortamı tek çatı altında birleştiren, 17.000 m² arazi üzerine kurulu mükemmel AVM, Konut, Ofis, Otel ve Thermal Spa'dan oluşan bir karma projedir. İdeal bir sosyal yaşam merkezi sunan Elexia Tuzla projemiz, her detayında size

huzurlu ve seçkin alternatifler sunmaktadır. Tuzla'nın merkezinde, Metro'ya 100 metre, Hızlı tren istasyonuna 150 metre, hastane, belediye, kaymakamlık gibi kurumlara yürüme mesafesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 8 km, Tuzla Port Marina ve eğlence merkezine 3 km mesafede, emsalsiz bir lokasyona sahiptir. Garanti Bankası, İş Bankası ve birçok büyük firmanın binlerce çalışanını yerleştirdiği, bu yeni ve çok hızlı gelişen bölgede en iyi lokasyona sahip olma özelliği ile Elexia Tuzla geleceğe dönük mükemmel bir yatırım olanağı sunmaktadır.

ELEXIA DOLAPDERE



İstanbul İli Beyoğlu ilçesi, Dolapdere mevkiinde 539 ada 36 parselde yer alan 852,52 m² üzerine planlanan konut ve ticari alandan oluşan karma projedir.

ELEXIA SÜTLÜCE

İstanbul İli Beyoğlu ilçesi Sütlüce Semtinde 3500 ada 1'den 21'e kadar parsellerde yer alan 5.141,19 m² üzerine planlanan konut projesidir.

JADE VİLLALARI ZEKERİYAKÖY 1

İstanbul İli Zekeriyaköy ilçesinde 1711 ada 1 parselde yer alan 21.475,18 m² üzerine planlanan konut projesidir.

PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN
KİRAYA VERİLENLER İLE İLGİLİ AYRINTILI BİLGİLER

	01.01-30.09.2016
1. Etap Konut	321.456,91 TL
2. Etap Konut	50.268,46 TL
3. Etap Konut	18.267,22 TL
1. Etap Kreş Binası	108.000,00 TL
Alt Kiralama	121.500,00 TL
1. Etap Ticari Üniteler	38.135,61 TL
2. Etap Ticari Üniteler	164.694,95 TL
Yeşil Plaza	1.680.243,89 TL
Toplam	2.502.567,04 TL

Portföyde yer alan ve kira geliri elde edilen gayrimenkullerden 2016 yılı Ocak-Eylül aylarını kapsayan dönemde elde edilen toplam 2.502.567,04 TL+KDV'dir.

İştiraklere İlişkin Bilgiler

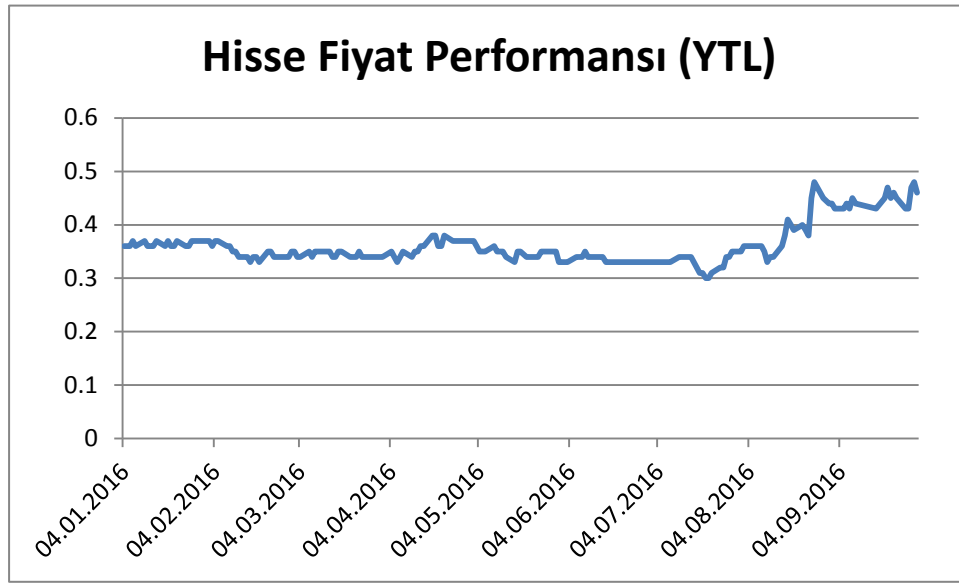
Şirketimiz'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000.-TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300,00.-TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575.-TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan 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 gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin 19.08.2016 tarihinde duyurmuş olduğu özel durum açıklaması uyarınca; Şirketimizin iştiraklerinden YEŞİL İNŞAAT GAYRİMENKUL YATIRIM HİZMETLERİ TİC.A.Ş.'nin (Yeşil İnşaat), Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'de bulunan 39.265.790 adet payının Yeşil İnşaat tarafından 282.314.005 TL bedel ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmasına ilişkin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın genel kurulu tamamlanmış olup, söz konusu finansal duran varlık satış işlemi tamamlanmıştır.

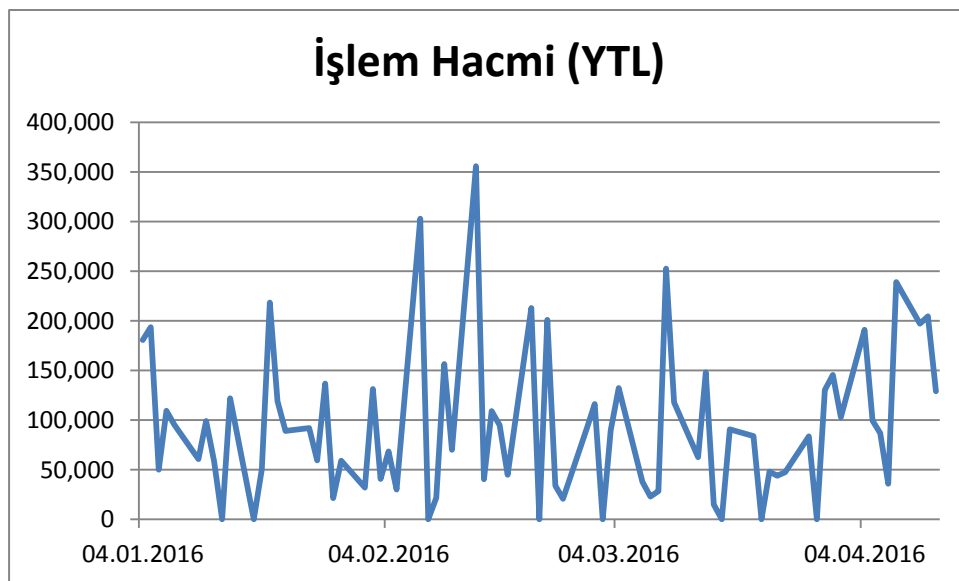
V. ORTAKLIK HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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 dokuz aylık döneminde YGYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Ağırlıklı ortalama hisse fiyatları 0,30 - 0,49 bandı arasında değişim göstermiştir. Şirketin 30.09.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,46 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



2016 yılı üçüncü çeyrek dönem itibari ile YGYO'nun aktif toplamı 1.739.040292 TL, ikinci çeyrek itibariyle piyasa değeri ise 77.588.183 TL'dir.



VI. FİNANSAL VERİLER

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

KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO (TL)	30.09.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar	1.025.737.843	1.015.997.698
Duran Varlıklar	873.595.251	473.156.598
TOPLAM VARLIKLAR	1.899.333.094	1.489.154.296
Kısa Vadeli Yükümlülükler	481.479.145	309.397.524
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.147.987.099	925.848.306
Özkaynaklar	269.866.850	253.908.466
TOPLAM KAYNAKLAR	1.899.333.094	1.489.154.296
KONSOLİDE ÖZET GELİR TABLOSU (TL)	01.01.2016 30.09.2016	01.01.2015 30.09.2015
Hasılat	29.075.339	5.317.006
Brüt Kar / (Zarar)	11.095.530	1.625.509
Faaliyet Kar / (Zararı)	-5.536.442	-8.089.754
Net Dönem Karı / (Zararı)	-8.790.422	-11.165.702

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 bulunulan 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

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

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

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

Kurumsal yönetim komitesi 17.03.2012 tarihi itibarı ile riskin erken saptanması komitesi görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir. Komitenin amacı, Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanılacak 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. Deniz Çoşkun	10.204	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Fadime Taycı	217.343	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Harun Tavşancıl	25.000	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ünsi Fırat Arkun	22.500	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Av. Ziya Yücel	2.551	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
Biçer Hukuk Bürosu	40.838	Hukuki Danışmanlık Hizmet Bedeli
De-Ga Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.	10.665	Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Bedeli
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağ. Den. Hizm. A.Ş.	78.750	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
İstanbul Teknik Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi	25.424	Diğer 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.	22.500	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Saha Kurumsal Yönetim A.Ş.	24.250	Kurumsal Yönetim Derecelendirme Bedeli
Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş.	25.000	Mali Denetim Danışmanlık Hizmet Bedeli
Toplam:	552.664	

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

1 Ocak – 30 Eylül 2016 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan fayda 947.179 TL'dir. Kilit yönetici personele sağlanan faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

IX. PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2016	31.12.2015
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	42.058
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	939.205.112	940.170.971
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	444.164.236	164.031.512
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		355.670.944	384.909.755
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.739.040.292	1.489.154.296

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	536.940.760	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	320.591	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	245.113.722	253.908.466
Diğer Kaynaklar		956.665.219	830.093.030
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.739.040.292	1.489.154.296

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo

Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2016	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)	-	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 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	150.480.500	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)	283.254.005	940.000

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

İlgili Düzenleme	30.09.2016	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)	-	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%54,01	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%25,54	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%280,58	≤ %500
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	%16,29	≤ %10

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

(*) SPK' nın Seri II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan üretilmiş özet bilgiler ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az % 51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar" sınıflaması dipnot 15' de belirtilen ve Innovia Projesi , için verilen avansların toplam tutarı 39.431.343 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 üç çeyrek döneminde herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 30.09.2016 tarihi itibarı ile ortalama personel sayısı 36'tır. 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 30.09.2016 DÖNEMİ KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

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.

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 artırımını, gerek finansal borçlanma imkânları değerlendirilebilecektir. Şirketimizin 30.09.2016 itibarıyla ödenmiş sermayesi 235.115.706-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 1.000.000.000-TL’dir.