



Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**01.01.2016 – 31.12.2016 DÖNEMİ
KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

Bölüm 1 : YÖNETİM KURULU

Bölüm 2 : GENEL BİLGİLER

- A. İŞLETMENİN VİZYONU MİSYONU DEĞER VE HEDEFLERİ
- B. GENEL BİLGİLER, ORGANİZASYONEL YAPI, İŞLETMENİN TABİ OLDUĞU YASAL ÇEVRE VE DÜZENLEMELER, YÖNETİM ORGANİZASYONU VE ÖNEMLİ İŞLETME BİRİMLERİ
- C. FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖR VE İŞLETMENİN BU SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ, ÖNEMLİ HİZMET VE ÜRÜNLER, ÖNEMLİ MEVSİMSSEL FAKTÖRLER, İŞLETME KALİTE BELGELERİ BİLGİLERİ, ÜRÜN VEYA KALİTE HİZMET YÖNETİMİ, MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ İLE İLGİLİ POLİTİKALAR VE YENİDEN YAPILANMA FAALİYETLERİ
- C. İŞLETMENİN GELECEĞİ İLE İLGİLİ BEKLENTİLERİ
 - I. Genel ekonomik durum ile ilgili beklentiler
 - II. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektörün geleceği hakkındaki beklentiler
 - III. İşletme yönetiminin geleceğe yönelik tahmin ve beklentileri

Bölüm 3 : YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Bölüm 4 : PLANLANAN ÖNEMLİ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ
İLE YATIRIM PLANLARI

Bölüm 5 : İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN
ÖNEMLİ GELİŞMELER

Bölüm 6 : FİNANSAL DURUM

Bölüm 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

- A. SATIŞLAR, VERİMLİLİK, GELİR YARATMA KAPASİTESİ, KARLILIK BORÇLARA KAYNAK ORANI VE BENZERİ KONULARDA İLERİYE DÖNÜK RİSKLER VE İŞLETMENİN RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI
- B. İÇ KONTROL SİSTEMİ, İŞ DENETİM YAPISI VE RİSKİN ERKEN SAPTANMASI

Bölüm 8 : DİĞER HUSUSLAR

EK 1 - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Bugüne ve geleceğe değer katan projeler...

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

Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü ile riski yayarak yüksek kalite anlayışıyla Türkiye'nin geleceğine yatırım yapıyoruz.



GELECEĞE YATIRIM YAPAN GÜÇ BİRLİĞİ

BÖLÜM 1

YÖNETİM KURULU

31.12.2016 itibari ile Yönetim Kurulu'muz ikisi bağımsız toplam yedi üyeden oluşmaktadır. 7 Nisan 2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri 3 yıldır. Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi aşağıda belirtilmiştir.

Ad Soyad	Görev	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı	Yönetim Kurulu Başkanı	Gruba Bağlı Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Avukat	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Selçuk Canpolat	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	Danışman
Yaşar Altıparmak	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	-
Hamdi Selçuk Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi - Başkanı	Danışman
Fermani Özgür Altun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi - Başkanı	Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. Şirket Ortağı / Gruba Bağlı Şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği

Yönetim Kurulu'nda Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

04.11.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında,

-Şirketimiz yönetim kurulu üyeliği ve üstlendiği tüm görevlerinden ayrılan Uğurcan Giray'ın istifasının kabulü ile ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak Günay Yavaş'ın seçilmesine,

-Yönetim kurulu üyeliğinden ayrılan Menderes Kültürel'in istifasının kabulü ile yerine Yaşar Altıparmak'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine,

-Şirketi temsil ve ilzamin Kamil Engin Yeşil'in münferit ve müstakil imzası, Yaşar Altıparmak ve Selçuk Canpolat'ın ise müşterek imzası ile olmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Esas Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim Kurulu ikisi bağımsız yedi üyeden oluşmaktadır.

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

Yönetim Kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır. 2016 faaliyet yılında yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla otuz beş defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Toplantı nisabı tüm üyelerin tam aktif katılımı ile sağlanmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Hamdi Selçuk Tuğrul ve Fermani Özgür Altun, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atama esnasında, yönetim kurulumuza vermişlerdir.

"Yeşil GYO'da

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

- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görev süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim."

Hamdi Selçuk Tuğrul

Fermani Özgür Altun

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

KAMİL ENGİN YEŞİL / Yönetim Kurulu Başkanı

1962 yılında İstanbul'da doğan Kamil Engin Yeşil, ABD'de University of Florida'da finans eğitimi almıştır. Okul sonrası ABD'de iş hayatına atılan Yeşil, burada telekomünikasyon ve e-ticaret alanlarında işler yapmıştır. Yeşil, 2006 yılında Türkiye'de inşaat ve enerji sektörlerine yatırım yapma kararı almış ve yatırımlara başlamıştır. Trump'ın Türkiye isim haklarını alan Yeşil, eski unvanı İhlas GYO olan ve sonrasında Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak unvanı değiştirilen şirketi yabancı bir ortakla birlikte satın almıştır. 2010 yılı Aralık ayında Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleştirdiği bu şirketin unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Engin Yeşil, Türkiye'nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura'nın da ortağı ve Yeşil Holding Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

GÜNAY YAVAŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili

18.04.1943 yılında İstanbul'da doğan Yavaş, 1963 yılı İstanbul Lisesi ve 1969 yılı İstanbul Hukuk Fakültesi mezunudur. 1971-2005 yıllarında İstanbul Barosu'nda kayıtlı serbest avukatlık yapmıştır. Torunlar A.Ş. ve Orjin Deri A.Ş.'de uzun bir süre hukuk danışmanlığı görevini üstlenmiştir. İstanbul Barosu'nda avukatlığı devam etmektedir.

SELÇUK CANPOLAT / Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

1974 yılında doğan Selçuk Canpolat, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği'nden 1998 yılında mezun olmuştur. Canpolat İngiltere'de Londra Üniversitesi'nde "Yapı Ekonomisi ve Yönetimi" dalında yüksek lisans programını tamamlamıştır. Erken dönem deneyimleri arasında 2,5 milyar dolarlık uluslararası konsorsiyumlu otoyol projesinde şantiye deneyimi ve sonrasında da Türk müteahhitlik sektörünün uluslararası alanında öncü firmalarında özellikle ihale, teklif hazırlama ve iş geliştirme departmanlarında orta düzey yöneticilik görevleri yer almaktadır. 2007-2010 yılları arasında 8 ülkede müteahhitlik faaliyetleri bulunan bir Türk İnşaat firmasında, Moskova'da İş Geliştirme Direktörü olarak Avrupalı yatırımcıların gayrimenkul geliştirme ve yatırım projelerinde üst düzey yönetici ve firma

temsilcisi olarak görev almıştır. 2010 yılında Yeşil Şirketler Grubu'ndan eski adı Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'de teklif hazırlama Departman Müdürü olarak işe başladı. Bir dönem İnşaat İcra Kurulu Üyeliği de yapan Selçuk Canpolat, Grup Şirketleri arasında İş Geliştirme Müdürlüğü, Stratejik Planlama Direktörlüğü ve Fizibilite Direktörlüğü görevleri sonrasında Yeşil GYO'nun Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenen Canpolat, 30.11.2015 tarihinden itibaren de Yeşil GYO'nun Genel Müdürü olarak görevine devam etmektedir. Selçuk Canpolat, evli ve 2 kız çocuk babasıdır. İyi derecede İngilizce ve orta derecede Rusça bilmektedir.

BEKİR YÜKSEKDAĞ / Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

1962 doğumlu Yüksekdağ, 1982 yılında Sultanhamam piyasasında bir aile şirketi kurmuş ve bu şirketi 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak temsil etmiştir. Daha sonra kurmuş olduğu şirket ile konut ve taahhüt işleri yapmaya başlamıştır. Bekir Yüksekdağ halen bu görevi sürdürmektedir.

YAŞAR ALTIPARMAK / Yönetim Kurulu Üyesi

05.01.1953 Şanlıurfa doğumlu Altıparmak, İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü mezunudur. Çalışma hayatına 1975 yılında Vatan Şirketler Grubu'na bağlı Vatan A.Ş.'de muhasebe şefi olarak başlamıştır. 1978 yılında Çukurova Holding Şirketler Grubu'na bağlı Çukurova Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de 1983 yılına kadar muhasebe müdürü ve mali işler müdürü olarak görev almıştır. 1983-1993 yılları arası Borova Holding'e bağlı Borova Yapı Endüstrisi A.Ş.'de muhasebe müdürlüğü, mali işler müdürlüğü ve genel koordinatörlük görevlerinde bulunmuştur. 1994 yılından 2013 yılına kadar aynı şirketler grubunda genel müdür ve yönetim kurulu üyeliklerinde bulunmuştur. 2013 yılında Yeşil Grubu'na katılmıştır. Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'de genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği ve Yeşil Yatırım Holding A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliklerinde bulunmuş, halen Yeşil Yapı Endüstrisi AŞ'de yönetim kurulu üyeliği devam etmektedir. Çeşitli sivil toplum örgütlerinde uzun dönem üye, başkan ve yönetim görevlerinde bulunmuştur.

FERMANİ ÖZGÜR ALTUN / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

1973 yılında İstanbul'da doğmuş olan Fermani Özgür Altun evli ve bir çocuk babasıdır. Sidney Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 1996 yılında mezun olan Altun, New York Üniversitesi'nde finans ve pazarlama alanında lisansüstü eğitimini 2000 yılında tamamlamıştır. 2001-2009 yılları arasında, Dema Holding A.Ş. genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği yapmış olan Fermani Özgür Altun, Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. şirket ortağı ve İstanbul Şişli Belediyesi Meclis Üyesi görevlerini yürütmekte; ayrıca 2001 yılından bu yana dış ticaret ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık yapmaktadır. Fermani Özgür Altun çok iyi derecede İngilizce, Almanca ve İspanyolca bilmektedir.

HAMDİ SELÇUK TUĞRUL / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

1956 doğumlu Tuğrul, TED Ankara Koleji ve Boğaziçi Üniversitesi İşletme mezunudur. 1980-1994 yılları arasında İş Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı, Kalkınma Bankası'nda Uzman Yardımcısı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Uzman Yardımcılığı, Uzman, Kıdemli Uzman, Yönetici ve Daire Başkanı olarak görevine devam etmiştir. 1994-2005 yılları arasında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Finansal Yeniden Yapılandırma Koordinasyon Sekreteryası ve Portföy Yöneticiliği pozisyonlarında görev aldıktan sonra 2006-2009 yılları arasında Serbest Kıdemli Danışman olarak çalışma hayatına devam eden Tuğrul, 2009-2013 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Başkan Danışmanı, Başkan Yardımcısı olarak görev

almıştır. Halen Sermaye Piyasaları Danışmanı olarak çalışmakta olan Tuğrul, evli ve iki kız çocuk babasıdır.

Yürütme Komiteleri, Denetim Kurulu ve Risk Komitesi Bilgileri

Denetim Kurulu

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. 'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetleme Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri

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

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

Denetimden Sorumlu Komite	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	12.09.2014
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Bekir Yüksekdağ	26.03.2013
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Mürüvvet Beyza Ünalın	07.05.2015
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi oluşturulmaması nedeniyle Kurumsal Yönetim Komitesi, bu komitelerin de görevleri yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir. Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum kapsamında komitelerin ancak bağımsız üyelerden oluşmaları halinde görevlerini tam ve gereği gibi yerine getirebilecekleri düşüncesi ve Yönetim Kurulu yapılanması gereği yalnızca iki bağımsız üyemiz olması neticesinde Fermani Özgür Altun ve Hamdi Selçuk Tuğrul iki komitede görev almaktadırlar.

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Denetim Komitesi Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak yapılandırılmıştır. Komite iki üyeden oluşmaktadır ve en az üç ayda bir toplanır.

Komite başkanı, bağımsız üyeler arasından seçilmiştir ve seçiminde de belli niteliklere sahip olmasına dikkat edilmiştir. Komite Başkanının daha önce benzer bir görevde bulunmuş, finansal tabloları analiz edebilecek bilgi birikime sahip, muhasebe standartlarına vakıf ve yüksek nitelikli olmasına özen gösterilmiştir.

Komite, faaliyet yılı içerisinde on kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, kamuya açıklanan yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ve gerçeğe uygunluğu ve doğruluğu hususunda değerlendirmeler yaparak olumlu görüş bildirmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Komite en az üç ayda bir toplanır.

Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen iki kişiden oluşmaktadır. Komite, faaliyet yılı içerisinde dokuz kez toplanmış ve toplantı sonucu tutanağa bağlanarak görüşler yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını değerlendirerek şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulandığı konusunda olumlu görüş bildirmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Aday Gösterme Komitesi

Şirket'in Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında çalışmalar yapmak amacı taşımaktadır. Gerekli görüldüğü sıklıkta toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Aday Gösterme Komitesi;

- a) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- b) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini yönetim kuruluna sunmak,
- c) Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,
- d) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirmek ve gerekiyor ise değişiklik önerilerinin onaylanması için yönetim kuruluna sunmaktır.

Ücret Komitesi

Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esaslarının belirlenmesi konularında çalışmalar yapma amacı taşımaktadır. Gerekli görüldüğü sıklıkta toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Ücret Komitesi;

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

e) Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kere gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite en az iki ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

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

Komite, faaliyet yılı içerisinde on yedi kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek herhangi bir risk teşhis etmemiştir.

Faaliyet yılı süresince yönetim kurulu komitelerimiz etkin bir şekilde çalışmıştır. Komitelerimizin görev esasları ve çalışma usulleri ile ilgili detaylı bilgiye web sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

BÖLÜM 2 GENEL BİLGİLER

A) YEŞİL GYO’NUN VİZYONU, MİSYONU, DEĞERLERİ VE HEDEFİ

VİZYON

Yeşil GYO olarak, profesyonel organizasyon yapısı ve şeffaf kurumsal yönetim anlayışıyla, alışlagelmiş standartları değiştiren, öncü projelere istikrarlı ve sürdürülebilir bir şekilde yatırım yapmaya devam ediyoruz.

MİSYON

Yeşil GYO çalışmalarını, yenilikçi ve özgün projeler geliştirerek karlılığını artırmak, son teknolojinin eseri, depreme dayanıklı malzeme ve sistemlerle yeni yerleşim merkezleri inşa etmek ve yatırımcıların riskini azaltmak amacıyla dengeli bir portföy yapısına sahip olma amacıyla yürütür.

DEĞERLER

İlişkide bulunduğumuz bütün kurum ve yatırımcılarla, etik kurallar çerçevesinde şeffaf ve bağımsız bir yönetim anlayışıyla, güven, tutarlılık ve karşılıklı menfaatlere saygı ilkeleriyle hareket ediyoruz. Bu doğrultuda çalışmalarımızı planlarken, insana ve çevreye önem veren bakış açısı ile toplumsal fayda ve süreklilik ilkesini ön planda tutuyoruz.

HEDEF

Sahip olduğumuz sorumluluk bilinci ve sinerjiyle, kaynaklarımızı etkin bir şekilde kullanarak, sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkesiyle hissedarlarımız için oluşturduğumuz değeri sürekli kılmayı hedeflemekteyiz.

B) GENEL BİLGİLER, ORGANİZASYONEL YAPI, İŞLETMENİN TABİ OLDUĞU YASAL ÇEVRE VE DÜZENLEMELER, YÖNETİM ORGANİZASYONU VE ÖNEMLİ İŞLETME BİRİMLERİ

TARİHÇEMİZ

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adıyla 1997 yılında İstanbul'da kurulmuştur. 26 Aralık 2006 tarih ve 26 No'lu Yönetim Kurulu kararına göre Şirket'in "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29 Ocak 2007 tarihinde İstanbul Ticaret Memurluğu'nda tescil ettirilmiştir.

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

Birleşme sonrasında; 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirketimizin merkez dışı örgütü bulunmamaktadır. Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket Künyesi

Ticaret Sicil Numarası	303536
Kuruluş Tarihi	23.12.1997
Kayıtlı Sermayesi	1.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	235.115.706 TL
Faaliyet Merkezi	İstanbul
BİST'te İşlem Görme Tarihi	14.12.1999
BİST Kodu	YGYO
Merkez ve İletişim Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul
Telefon Numarası	+90 (212) 709 37 45
Faks Numarası	+90 (212) 353 09 09
İnternet Adresi	www.yesilgyo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@yesilgyo.com

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 vermiştir. 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 itibarıyla "Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş." ile birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706-TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım tutarı 210.964.387 TL'dir. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

31.12.2016 İtibariyle		
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kamil Engin Yeşil	138.172.742,74	58,77
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hiz. Tic. A.Ş.	27.438.876,86	11,67
Diğer	69.504.086,35	29,56
Toplam	235.115.706	100,00

Şirket'in ortaklarından Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu A grubu 309.932 adet imtiyazlı payların Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınması şartına bağlı olarak K. Engin Yeşil'e, Turkish Yatırım A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme neticesinde, imtiyazlı pay başına belirlenen 4,06 TL toplam 1.258.322,30 TL bedel ile devredilmesi için pay devri sözleşmesi akdedilmesine ve Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunulmasına karar verilmiştir. Söz konusu husus 04.11.2015 tarihinde özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.02.2016 tarih ve 12233903-325.99-E1314 sayılı yazısında devir işleminin Şirket'in yönetim kontrolünde bir değişiklik yaratmayacağından izne tabi bir işlem olmadığı bildirilmiştir. Bu doğrultuda Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. 309.931,6 adet A Grubu Yeşil Gyo imtiyazlı payını Turkish Yatırım A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme neticesinde, imtiyazlı pay başına belirlenen 4,06 TL toplam 1.258.322,30 TL bedel ile 07.03.2016 tarihinde devretmiştir.

Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 31.12.2016 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 65,42 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %27,82'dir.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2016-2020 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2020 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2020 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706 TL olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu paylardır. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706 adet paya ayrılmıştır.

İmtiyazlı Paylar ve Oy Hakkı

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu, kayıtlı sermayeye ilişkin bu yetki sınırı dahilinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; sadece B Grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, Yönetim Kurulu işbu maddenin 6. fıkrası uyarınca aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermaye artırımlarında çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmiş oranın/tutarın altına düşmemesi şartıyla, üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar Türk Ticaret Kanunu'nun 342. ve 343. Maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir. Aynı sermaye karşılığı ihraç edilecek payların satışı yapılabilir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Şirket'in kendi paylarını iktisabına ilişkin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Üst Yönetim

Ad Soyad	Unvan	Göreve Başlama Tarihi
Selçuk Canpolat	Genel Müdür	30.11.2015

Üst Yönetimde Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

04.11.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında, Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Uğurcan Giray'ın istifası kabul edilmiştir.

Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler İle Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri

07.04.2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" başlıklı 395. ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri uyarınca gerekli iznin verilmesi hususu görüşülmüştür. Yapılan oylama ile maddelerdeki hususlar hakkında yönetim kurulu üyelerine oy birliği ile izin verilmiştir.

Organizasyon Yapısı

Şirketimiz hedef ve stratejileri doğrultusunda nitelikli insan gücü oluşturulmuş ve verimli bir çalışma ortamı sağlanmıştır. Amacımız, tüm çalışanların şirketin ortak hedeflerine odaklanması, çalışanların potansiyelinin ortaya çıkarılması ve şirket içi sinerjinin sağlanmasıdır. Grup'un 31.12.2016 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 108 kişidir.

İnsan Kaynakları Politikası

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

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

- Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.
- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.
- Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.
- Çalışanlara yönelik şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur.
- Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara veya temsilcilerine bildirilir, bu nitelikteki kararlarda ilgili sendikalardan görüş alınır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilir. Şirket, çalışanlarına yönelik olarak hisse senedi edindirme planları oluşturabilir.
- Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.
- Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını destekler.
- Çalışanların reel ücret artışında, eğitim ihtiyaçlarının belirlenmesinde ve kariyer planlarının yapılmasında objektif ölçütler dâhilinde değerlendirilmesi sağlanır.
- Çalışanlara gelişmelerini sağlayacak, başarılarını artıracak ve onları üst görevlere hazırlayacak Şirket içi ve dışı eğitim ortamları oluşturulur.
- Karşılıklı saygı, güven, anlayış ve etkin iletişim çerçevesinde yeni fikirlerin oluşmasına ve önerilmesine zemin hazırlanır, sorunlara çözüm getirilir.
- Başarıyı teşvik eden ve ödüllendiren sistemler geliştirilir ve uygulanır.
- Çalışma ortamında; bireylerin onur ve değerlerine saygı gösterilir. Bunun için objektif, işbirliği ve ekip çalışma ortamında çalışanların en yüksek performans düzeylerini teşvik edilir. Birey haklarına saygı duyulur. Çalışanlarla zamanında ve açıkça yapılan görüşmeler, ister onlardan gelsin isterse yönetimin kendisinden, teşvik edilir. Yöneticiler kendilerine bağlı elemanların performansından ve gösterdikleri gelişmeden sorumludurlar. Her koşulda Şirket içi sosyal denge korunur.
- Bireysel yeteneklerin geliştirilmesi teşvik edilir. Bu sağlıklı yerleştirme, yönlendirme ve geliştirme çalışmaları ile yapılır. Geliştirmenin sorumluluğu çalışanlar, yöneticiler ve Şirket tarafından paylaşılar.
- Çalışanların kendilerini geliştirmeleri için eşit fırsat verilir ve iyi performans objektif bir şekilde ödüllendirilir.

Performans, objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir. Çalışanlara yıl içerisinde 12 maaş verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla çalışanlara, pozisyon-ihhtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

Tazminat Politikası

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, şirketimiz mali tablolarında toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan varsayımlar finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Kıdem Tazminatı, 4857 sayılı İş Kanunu'nda belirlenmiş olan sürelerde kıdemi bulunan ve hizmet sözleşmesi Kanun'da öngörülen durumlardan birisi ile sona eren Çalışana; çalışma süresi ve Kanunun öngördüğü parasal sınırlar dikkate alınarak kendisine, vefatı halinde kanuni mirasçılara ödenmektedir. İhbar Tazminatı, 4857 sayılı İş Kanunu'nun 17. Maddesi'ne istinaden, iş sözleşmesinin fesih edileceği Çalışana bildirilmek ve Çalışanın kıdemine göre kanunda öngörülen sürelerde iş arama izni verilmesi veya ihbar süresinin sonuna kadar olan ücretinin nakden ödenmesi şeklinde gerçekleşmektedir.

Yeşil GYO'nun Tabi Olduğu Yasal Çevre ve Düzenlemeler - Devlet Teşvik ve Yardımları

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, Sermaye Piyasası Kanunu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ (III-48.1) ile belirlenmiş amaç ve konulara iştirak etmek üzere kurulmuş olup bu usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlenmelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

C) FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖR VE İŞLETMENİN BU SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ, ÖNEMLİ HİZMET VE ÜRÜNLER, ÖNEMLİ MEVSİMSSEL FAKTÖRLER, İŞLETME KALİTE BELGELERİ BİLGİLERİ, ÜRÜN VEYA HİZMET KALİTE YÖNETİMİ, MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ İLE İLGİLİ POLİTİKALAR VE YENİDEN YAPILANMA FAALİYETLERİ

Faaliyet Gösterilen Sektör

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelde

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

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

Sektöre İlişkin Gelişmeler Hakkında Bilgi

İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü ise 2016 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,1, ikinci çeyreğinde yüzde 15,7 ve üçüncü çeyreğinde yüzde 1,4 oranında büyümüştür. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektöründe yüzde 7,4 oranında büyüme gerçekleşmiştir.

2016 yılında toplam konut satışları bir önceki yıla göre yaklaşık yüzde 4 oranında artarak 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışı bir önceki yıla göre yaklaşık yüzde 20 oranında azalarak 18.189 adet olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 982.310 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2016 yılı üçüncü çeyrek dönem itibariyle BİST'te işlem gören 31 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 24.445.576 bin TL TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı üçüncü çeyrek itibariyle tüm GYO'ların konsolide olmayan aktif toplam değerleri 55.594.874 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

İlgili dönemde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde değişiklik gerçekleşmemiştir.

Sektör İçinde İşletmenin Yeri ve Sahip Olduğu Kalite Belgeleri

Şirketimiz şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme yaptıran ilk şirket olma özelliğine sahiptir. Şirketimiz için ilk 2007 yılında 7,88 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu, 2016 yılında 9.19'a kadar yükselmiştir. Bu not, şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını ve şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlamış olduğunu, gerekli politika ve önlemleri uygulamaya koyduğunu göstermektedir.

Yeşil GYO, tecrübeli ve yetkin bir profesyonel ekip tarafından yönetilmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ayrıntılı kurallarına uyumun sonucu olarak şeffaf bir yapıya sahiptir. Türkiye'de kurumsal yönetim derecelendirmesi yaptıran ilk ve tek GYO olan Şirket, kurumsal yönetim ilkelerine özen gösteren yönetimi ile kurumsallaşmayı sürdürmeye kararlıdır. Yeşil GYO'nun konut piyasasında güçlü bir oyuncu olması ve çoğunluğu ilk kez ev sahibi olan müşteriler ile yapılan sözleşmeler Şirket'in yüksek kazanç beklentisini yansıtmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" 01.01.2016 - 31.12.2016 döneminde de sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütülmüş ve bu doğrultuda gerekli iyileştirmeler gerçekleştirilmiştir. Şirketin, "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" Ek 1'de yer almaktadır.

Faaliyet Alanları, Önemli Hizmet ve Ürünler Hakkında Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen kapsamda faaliyet gösterirler;

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

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

- Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen sınırlar dâhilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
- Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen menkul kıymetleri alabilir ve satabilir. Bunların dışında diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir.
- Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilir.
- Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler.
- Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilir.
- İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımlı projeler dâhil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir.
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir, bu hakkı kullanabilir, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir.

- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, ilgili mevzuat uyarınca belirlenen şartları sağlaması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin ilgili mevzuat uyarınca belirlenen şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir.
- İlgili mevzuat uyarınca belirlenen şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir.
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilir ve bunları tekrar kiraya verebilir.
- Risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilir.
- Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynî ve şahsi her türlü teminat alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak şartıyla marka, lisans, know-how ve başkaca sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir ve kiralayabilir.
- Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- Kat karışığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince Şirket'e, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı Şirket lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir surette 3. Kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulmaz. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz. Yapılan bağışlar dağıtılabilir kar matrahına eklenir ve Sermaye Piyasası Mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edemez. Ayrıca, bağışlar gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla, kendi amaç ve konusunu aksettirmeyecek şekilde gerçekleştirilir.

Kalite Yönetim Sistemleri

Hızla gelişen ve değişen günümüz dünyasında rekabet üstünlüğünü sağlayabilmenin ön koşulu tüm faaliyetlerin odağında olan şirket kültürümüzün çalışanlarımız tarafından benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak olduğunun bilinci ile hareket ederek belirlenen kalite politikaları çerçevesinde;

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

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

Müşteri Memnuniyeti İle İlgili Politikalar

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

- Müşterilere almış olduğu bağımsız bölüm ile ilgili her türlü bilgiyi sağlamak,
- Teslim anına kadar olan tüm işlemlerinde yönlendirme merkezi olarak görev almak,
- Teslimat planlaması yapmak, teslimat gerçekleştirmek, eksiklikleri tespit edip ilgili departmanlara iletmek,
- Müşterilerimizin istekleri, şikâyetleri ile ilgili geri dönüş sağlamak,
- Forum sayfamızı sürekli güncelleştirmek, müşterilerimizin sorularına cevap vermek,
- Ticari alan işlemleri ve teslimatları hakkında planlama ve bilgilendirme yapmak,
- Satış ofisimizin tüm satın alma süreçlerini yönlendirmek ve takip etmek,

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

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

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

Müşteri Memnuniyeti ve Müşteri Şikâyetleri Politikası

Müşterilerimizin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin her türlü öneri, şikâyet, talep ve itirazları en kısa sürede inceleyerek, çözüm önerisi ile birlikte müşteriye geri bildirimde bulunulur. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Müşteri memnuniyeti ve müşteri şikâyetleri politikası çerçevesinde müşterilerimiz öncelikle haklı kabul edilip, şikâyet sebebi bu açıyla incelenir.

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

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

Yeniden Yapılanma Faaliyetleri

Şirketimiz, uzun vadeli başarının, şirket faaliyetlerinin bütünsel ve periyodik olarak gözden geçirilmesi ile elde edilmesi ilke edinmiştir. Bu bağlamda, şirket çalışanları tarafından yapılan raporlamalar ve gerçekleştirilen toplantılar ile yıl içinde şirket faaliyetleri değerlendirmesi yapılmaktadır. Şirket iş stratejisi, finansal durum ve organizasyon yapısı gözden geçirilir. Performansı artırmak, sermaye yapısını güçlendirmek ve şirkete kaynak sağlamak, yürütülen faaliyet ve hizmetleri geliştirmek ve sektördeki rekabet gücünü artırmak amacı ile öneri planı çıkartılır. Bu çalışmalar kapsamında şirketin yeni pazar bulması, belirli konularda maliyet düşürücü tedbirler bulması ve uygulaması, pasif duran varlıkları değerlendirmesi yolu ile likidite yaratması ve gerekli görüldüğünde organizasyonun yeniden yapılandırılması sağlanır.

D) İŞLETMENİN GELECEĞİ İLE İLGİLİ BEKLENTİLERİ

IMF'nin raporuna göre 2016 yılında küresel ekonominin yüzde 3,4, gelişmiş ekonomilerin yüzde 2,1 ve gelişmekte olan ekonomilerin ise yüzde 4,3 oranında büyümesi beklenmektedir. Enflasyon oranının ise

gelişmiş ülkelerde yüzde 1,1, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 5,6 oranında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Küresel ticaret hacminin ise yüzde 3,4 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Orta Vadeli Program tahminlerine göre Türkiye’de bütçe açığının 2016 yılında 29,7 milyar TL, açığın GSYH’ye oranının ise yüzde 1,3 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektörün Geleceği Hakkında Beklentiler

Ülkemizin kentleşme oranı ve bu süreçle beraber gelen alt ve üst yapı ihtiyaçları sonucunda ülkenin önümüzdeki dönemde yeni ve hızlı bir yapılanma sürecinde olacağı görülmektedir. Bu inşa sürecinde kentsel dönüşümün ve paralelindeki gerekli yapılanmanın büyük rol oynaması beklenmektedir.

Türkiye hem sahip olduğu konumu hem de iklimiyle yabancı ülkelere insanları tarafından da cazibe merkezi olmaya devam etmektedir. Artan nüfus ve kentleşme gibi olgularla konut, kamu ve özel hizmet binaları, yol, köprü ve benzeri inşaat ihtiyaçları da artmaktadır.

İşletme Yönetiminin Geleceğe Yönelik Tahmin ve Beklentileri

Türkiye’de gayrimenkul sektörü hızla gelişmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemde de nüfus artışı, kentsel dönüşüm ve kentleşmeye bağlı olarak konut ihtiyacının artması beklenmektedir. Bu durum konut ağırlıklı olarak yatırım yapan şirketimiz açısından önemli bir fırsattır. Buna ek olarak mütakabiliyet yasasıyla beraber yabancı yatırımcılara yapılan satışlar her geçen gün artmaktadır.

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

Sektörde, sosyal imkânları olan, standartları yüksek ve uygun fiyatlı projelere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle, Şirketimiz, İstanbul’daki mevcut projeler dışında, gelişen ve ön plana çıkan diğer büyük kentlerde de yeni projeler planlamaktadır.

Gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerine, bölge yaşamına değer katan konut projeleri geliştirmek üzerine kurulu yatırım stratejisine sahip şirketimiz; özgün projeler geliştirerek konut alıcılarına kaliteli bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunmaya devam edecektir. Şirketimiz uzun vadede, proje kârlılığı, geri dönüş süresi ve proje risklerinin başlıca kriterler olarak ele alındığı portföyüyle, 2017 yılında yatırımcılarına ve müşterilerine maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atarak kâr maksimizasyonunun sağlanmasına öncelik verecektir.

BÖLÜM 3: YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Şirket Esas Sözleşmesi’ne göre yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul’da tespit edilir. Üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı esas alınarak ücret politikası ilkeleri çerçevesinde yönetim kurulu tarafından belirlenir.

07.04.2016 tarihli Genel Kurul’da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.980-TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2016 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 1.591.444 TL’dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

BÖLÜM 4 : PLANLANAN ÖNEMLİ ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ İLE YATIRIM PLANLARI

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Yeşil Holding bünyesinde, Amerika Birleşik Devletleri merkezli Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic. Ltd. Şti. (www.renco.com.tr) sürdürdüğü Ar-Ge çalışmaları sonucunda kendi geliştirdiği “Yenilenebilir Kompozit Ürünleri” ile üretim ve özellikle inşaat sektörü dâhil birçok alanda, yeni fikirlerle gelecek nesil

teknolojiler geliştirmek konusunda öncü rolü üstlenmiştir. Yeşil GYO olarak bizde bu ürünün özellikle inşaat sektöründe kullanımını artırmak ve gerekli testlerin yapılması amacı ile manevi destek vermekteyiz.

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

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

Yatırım Politikası

Yatırım kararlarının alınması veya yatırım projelerinin seçimi şirket'in finansal durumu ve ileriye dönük hedefleri göz önüne alınarak belirlenir. Yatırım politikamız gelen taleplere ve ihtiyaçlara uygun olarak şekillenir ve gerçekeştirilir.

Önemli Varlık Alımları ve Satışlar

şirketimizin 15.11.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında;

1.) İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 2945 Ada, 51 Parsel'de kayıtlı "ELEXIA TOPKAPI" isimli Proje'de Dega Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.ř. tarafından KDV hariç 36.355.000TL olarak değerlemesi yapılan, brüt 27.750,24 m2'lik 75 adet bağımsız bölümün, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.ř.'nden KDV hariç toplam 29.084.000TL bedelle alımına dair, Aralık 2016 tarihinden itibaren 24 eşit taksit ödeme koşulu ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

şirketimizin 09.11.2016 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında;

1.)İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Yolu Bulvarı, şıfalı Sular Mevkii, N6 adresli 21 Pafta, 7454 Parsel sayısında kayıtlı "ELEXIA TUZLA" isimli Proje'sinde Dega Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.ř. tarafından KDV hariç 19.580.000TL olarak değerlemesi yapılan, brüt 3.208 m2'lik 57 adet bağımsız bölümün, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.ř.'nden KDV hariç toplam 15.784.000 TL bedelle alımına dair, Aralık 2016 tarihinden itibaren 18 eşit taksit ödeme koşulu ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.

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

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Turgut Mah. 5143 Ada, 2 Parselde kayıtlı Innovia Terrace adıyla maruf Proje'de Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř. 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.

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.

31.12.2016 itibariyle stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	31.12.2016	31.12.2015
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	8.801.726	15.801.385
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	1.436.517	2.493.244
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	3.881.720	5.558.760
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	7.356.049	9.968.825
Innovia Konut Projesi 3. etap daire ve ticari alanlar	24.148.509	30.590.166
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	709.844.270	522.539.607
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.385.464	16.001.503
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	55.623.504	28.881.330
Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	5.310.000
Tuzla / Elexia Projesi İnşaat Maliyetleri		-
Diğer	180.531	69.278
Tuzla Projesi	54.906.272	
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(1.439.390)	(532.440)
Toplam	976.695.172	636.681.658

31 Aralık 2016 tarihleri itibariyle portföyde yer alan toplam 2.547.144 TL tutarında 10 adet konut ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul A.Ş.'den alınmış olup, ilgili gayrimenkullerin tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.234.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi:

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

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

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

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

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m2 inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m2 satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş bloklarda duvar çalışmaları yapılmaktadır.

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.12.2016 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 93 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

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

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz daireler

Innovia Konut Projesi 2.Etap 1.Faz'da 2664 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 462 adedi arsa sahiplerine ait olup, 8 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31 Aralık 2016 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 16 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 19 adet dairenin 7 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 9 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 9 adet tam 3 adet hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/175 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.416.481 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.12.2016 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 18 adet ticari alan bulunmaktadır.

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

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz'da 1018 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 188 adedi arsa sahiplerine aittir Toplam satılabilir 830 adet konuttan 31.12.2016 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 33 adet konut bulunmaktadır

Portföyde bulunan toplamda 33 adet dairenin 7 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 26 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 26 adet tam dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2016/175 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 7.468.000 TL'dir.

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

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

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

Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31 Aralık 2016 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 109 adet konut ve 4 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 109 tam 4 adet hisseli dairenin 16 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 89 tam 4 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 89 adet tam 4 hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2015/183 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 24.708.117 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari ünitelerden 34 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 30 Aralık 2016 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 41 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 41 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 41 adet ticari ünitenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2016 tarih 2015/184 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 12.310.500 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

770.433 m2 inşaat alanı ve yaklaşık 557.938 m2 satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2016 tarih ve 2016/179 nolu De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 2.116.269.449 TL olarak belirlenmiştir.

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesidir. Projenin arsa alanı 50.165 m2 ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m2 dir.

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

Ayrıca portföy bünyesinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi 256 Ada 2,3 ve 7 nolu parseller ile 257 Ada 1 Nolu parsel ve 264 Ada 1 nolu parsel bulunmaktadır. Söz konusu 5 adet parselin toplam alanı 9.734,66 m2'dir.

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

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2441 Ada, 1 no'lu, 2442 Ada, 1 no'lu, 2442 Ada, 2 no'lu, 2443 Ada, 1 no'lu 2433 Ada, 1 no'lu, 2434 Ada, 1 no'lu, 2435 Ada, 1 no'lu, 2436 Ada, 1 no'lu, 2437 Ada, 1 no'lu, 2438 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2439 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2440 Ada, 1 no'lu ve 2018 Ada, 6 no'lu 2186 Ada, 3, 4 ve 5 no'lu, 2585 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2586 Ada, 1 no'lu olmak üzere toplam 21 adet parselden oluşmaktadır. Arsanın alımı, üzerine konut projesi geliştirmek maksadıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 121.014 m² yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754,08 m² olup, yaklaşık inşaat alanı 65.534,51 m² dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

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

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

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m² inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelşehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2016 tarih 2016/165 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 8.255.000 TL'dir.

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşu

Portföyümüzde bulunan varlıkların değerleme işlemiyle ilgili De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmıştır.

Portföyümüze 2016 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Dora Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmıştır.

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

Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazi:

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m² yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2016/166 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 3.760.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia Projesi-Kreş Binası:

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ufuk Caddesi ve Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan toplam 1.155 m² kreş binasıdır.

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

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

31.12.2016 tarihli 2016/164 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 771 m² ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 5.251.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 22.000 TL değer takdir edilmiştir.

Innovia 1 Projesi-Konut:

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

Innovia 2 Projesi-Konut:

31.12.2016 tarihli 2016/175 rapor numarası ile düzenlenen De-ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 7 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 2.070.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 7 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 7.925 TL değer takdir edilmiştir.

Innovia 2 Projesi-Ticari Alanlar:

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

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:

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

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:

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

Innovia 3 Projesi-Konut:

31.12.2016 tarihli 2016/183 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 3. Etaptaki 16 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 4.792.565 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 16 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 17.617 TL değer takdir edilmiştir.

Topkapı Yeşil Plaza:

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

Arifiye Arsa:

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2016/172-180 no'lu değerleme raporlarına göre; Şirket hissesine denk düşen 66.455,52 m2'lik arsa değeri KDV hariç 35.311.988 TL olduğu belirtilmiştir.

Topkapı/Zeytinburnu Arsa

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2016/168 no'lu değerleme raporuna göre; Şirket hissesine denk düşen 6.342,68 m2'lik arsa değeri KDV hariç 92.000.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay Mevkii 2 Adet Parsel Arazi:

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 78.458 m2'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 2 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2017/038 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 13.190.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay Mevkii 6 Adet Parsel Tarla:

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 25.773 m2'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 6 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2017/037 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 500.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran Mevkii 1 Adet Parsel Tarla:

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran mevkiinde yer alan 4.375 m2'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 31.12.2016 tarihli, 2017/044 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 1.750.000 TL olduğu belirtilmiştir.

BÖLÜM 5 :İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

A) İŞLETMENİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz, Zincir Yapı A.Ş.'ye %25 oranında iştirak etmektedir.

B) İŞLETMENİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

2016 yılını kapsayan dönem içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

C) ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

07.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6.maddesinin tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün de onayladığı şekliyle değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir. Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin detaylı bilgi ve tadil metnine internet sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

D) 01 OCAK - 31 ARALIK 2016 DÖNEMİ İÇERİSİNDE YAPILAN ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurulun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar.

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

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2016 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız dış denetim için “Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.” seçilmiş ve söz konusu firma 2016 yılı 6 ve 12 aylık finansal tablolarımızın denetimini gerçekleştirmiştir.

E) ŞİRKET VE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARİ VE ADLİ YAPTIRIMLAR

15.02.2016 tarihinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından Yeşil Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.'ye fon kullanılması suretiyle, mülga Seri:VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24'üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile söz konusu tebliğin yerine yürürlüğe giren III-48.1 No'lu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 23'üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde yer alan hükme aykırılık teşkil eden hususlara ilişkin olarak Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hakkında 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103 ve 105'inci maddeleri uyarınca idari para cezalarının 2014 yılı için belirlenen asgari tutarı olan 22.407 TL tutarında idari para cezası uygulanmasına karar verilmiştir.

F) BELİRLENEN HEDEFLER VE ALINAN GENEL KURUL KARARLARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

7 Nisan 2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda;

MADDE 1) Gündemin 1. Maddesi uyarınca Olağan Genel Kurul'un yönetimi ile görevli Toplantı Başkanlığı'nın seçimine geçildi. Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Selçuk Canpolat tarafından, Toplantı Başkanlığı seçimine ilişkin önerge bulunup bulunmadığı soruldu. Yönetim Kurulu Üyesi Feri Altun'un önergesinin okunması ve başkaca önergenin olmadığı anlaşıldığı üzerine yapılan oylama ile Toplantı Başkanlığı'na Hamdi Selçuk Tuğrul'un seçimine oybirliği ile karar verildi. Toplantı Başkanı oy toplama memurluğu için Ersin Bengül, katiplik için Aslı Çağlayan Pekiyi'nin atandığını belirtti.

MADDE 2) Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

MADDE 3) Gündemin 3. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi Feri Altun'un önergesiyle; 2015 faaliyet raporunun toplantıdan 21 gün önce şirket merkezinde ortaklarımızın incelemesine hazır bulundurulmuş, internet sitesinde yayınlanmış olması nedeniyle zaman kazanılması açısından Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması ve müzakerelere geçilmesi oya sunuldu. Kanunen okunması gereken kısımlarının okunması oya sunuldu ve 120.765 red oyuna karşılık, 176.461.873,056 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi. Söz alıp konuşan pay sahiplerimize bilgi verildi. 2015 Faaliyet Raporu ve Yönetim Kurulu Raporu ile ilgili müzakereler yapıldı.

MADDE 4) Gündemin 4. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 2014 yılı hesap dönemine ait Denetçi Raporları okunmuş sayıldı ve müzakere edildi.

MADDE 5) Gündemin 5. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 2015 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tablolar okunmuş sayıldı ve müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 120.765 red oyuna karşılık, 176.461.873,056 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 6) Gündemin 6. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. TTK 363 çerçevesinde yıl içerisinde Şirketimizin yönetim kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliğin onaylanması görüşüldü.

Namık Bahri Uğraş'ın istifası nedeniyle 52258144876 T.C. Kimlik no'lu, Yeşilkent Mah. Ardıçlı Leylek Sok. No:13/1 Avcılar İstanbul adresinde ikamet eden Uğurcan Giray'ın Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi,

Derin Orhon'un istifası nedeniyle 54703350108 T.C. Kimlik no'lu, Tarabya Mah. Kasımpatı Sok. 19/2 Sarıyer/İstanbul adresinde ikamet eden Kamil Engin Yeşil'in Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi,

Işık Gökkaya'nın istifası nedeniyle 23854725950 T.C. Kimlik no'lu, Barış Mah. Adakent Cad. No:1/43, Beylikdüzü İstanbul adresinde ikamet eden Selçuk Canpolat'ın Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi, oybirliği ile kabul edildi.

MADDE 7): Gündemin 7. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin 2015 hesap dönemi faaliyet, işlem ve hesaplarından ötürü ayrı ayrı oybirliği ibra edildi. Yönetim Kurulu kendi paylarından doğan oy haklarını ibralarında kullanmadılar.

MADDE 8) Gündemin 8. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine, 3 yıl süreyle görev yapmak üzere; Bağımsız yönetim kurulu üyesi sıfatıyla, 38743905672 T.C. Kimlik no'lu, Yeşilköy Mah. Buketli Sok. Ünlü Sitesi, A-4 Blok No:6 İç Kapı No:4 Bakırköy/İstanbul adresinde ikamet eden Fermani Özgür Altun'un, Bağımsız yönetim kurulu üyesi sıfatıyla 27310612440 T.C. Kimlik no'lu, 19 Mayıs Mah. Şemsettin Günaltay Cad. No:158/15 Kadıköy/İstanbul adresinde ikamet eden Hamdi Selçuk Tuğrul'un 54703350108 T.C. Kimlik no'lu, Tarabya Mah. Kasımpatı Sok. 19/2 Sarıyer/İstanbul adresinde ikamet eden Kamil Engin Yeşil'in 23854725950 T.C. Kimlik no'lu, Barış Mah. Adakent Cad. No:1/43, Beylikdüzü İstanbul adresinde ikamet eden Selçuk Canpolat'ın 52258144876 T.C. Kimlik no'lu, Yeşilkent Mah. Ardıçlı Leylek Sok. No:13/1 Avcılar İstanbul adresinde ikamet eden Uğurcan Giray'ın İstanbul ili Bakırköy İlçesi Şenlikköy Mah. Çatal Sok. 11-13adresinde mukim, 410327755322 T.C. Kimlik No'lu Bekir Yüksekdağ'ın 41041550482 T.C. Kimlik no'lu, Yenidoğan Mah. 45Sok. No:12/4 Zeytinburnu/İstanbul adresinde ikamet eden Menderes Kültürel'in seçilmelerine ve bu sürenin sonunda herhangi bir nedenle Genel Kurul'un gecikmesi halinde Genel Kurul toplanıp yeni üyelerinin seçimine kadar mevcut üyelerin görev ve yetkilerinin devamına oybirliği ile karar verildi. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgi verildi.

MADDE 9) Gündemin 9. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. Maddesinin tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17.03.2016 tarih ve 12233903.320.06-E.3242 sayılı yazısı ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 50035491-431.02 sayılı yazısı ile onayladığı belirtildi ve Yapılan görüşme neticesinde oylamaya geçilerek Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. Maddesinin Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nce onaylandığı ekli şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verildi.

MADDE 10) Gündemin 10. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 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 yönetim kurulu teklifi yapılan oylama neticesinde 120.765 red oyuna karşılık, 176.461.873,056 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 11) Gündemin 11. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Ücretlendirme Politikası hakkında Genel Kurul'a bilgi verilerek görüşe sunuldu. Oylama neticesinde oybirliği ile kabul edilmiştir.

MADDE 12) Gündemin 12.maddesine geçildi. Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.980,00 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verildi.

MADDE 13) Gündemin 13. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü ile Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile bağımsız dış denetim için seçilen Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca bağımsız denetim kuruluşu olarak Genel Kurul'un onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 14) Gündemin 14. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin %25 oranında payının Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.'den satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine ilişkin işlemin genel kurul onayına sunulmadan ve işlem tarihi itibarıyla pay sahiplerine ayrılma hakkı tanınmadan gerçekleştirilmesi nedeniyle Sermaye Piyasası Kurulunca II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 7'nci maddesinin birinci fıkrası ve 9'uncu maddesinin birinci fıkrasına aykırılık nedeniyle aykırılığın gerçekleşmesi sırasında yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan ve Şirketimiz hakkında idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumlu bulunan Yönetim Kurulu Üyeleri'ne söz konusu idari para cezaları nedeniyle rücu edilip edilemeyeceği hususu görüşülmüş olup verilen önerge doğrultusunda Şirketin 19.06.2015 tarihinde genel kurul yaparak genel kurulda olumsuz oy kullanan ve II-23.1 Sayılı Tebliğ uyarınca yükümlülüklerine yerine getiren pay sahiplerine ayrılma hakkı tanındığı bilgisini de içeren önerge doğrultusunda Yönetim Kurulu Üyelerine söz konusu idari para cezası nedeniyle rücu edilmemesi oylamaya sunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen idari para cezası nedeniyle Yönetim Kurulu Üyelerine rücu edilmemesine 120.765 red oyuna karşılık, 176.461.873,056 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 15) Gündemin 15. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Şirketimiz tarafından 26.12.2013 tarihinde KAP'ta yapılan özel durum açıklamasının 22.05.2013 ve 04.12.2013 tarihli yapı ruhsatları ile Fako İlaçları Tesisleri Projesi'nde meydana gelen imar değişikliği ve bu durumun sebep olması beklenen maliyet artışı konusunda yapı ruhsatı değişikliğinin kesinleşmesinden 22 gün sonra KAP'ta yapılmış olduğu ve 22 günlük söz konusu gecikmenin mülga Seri:VIII, No:54 Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 14. Ve 21. Maddelerine aykırılık teşkil etmesi nedeniyle, aykırılığın gerçekleşmesi sırasında yönetim kurulu üyesi olarak görev yapan ve Şirketimiz hakkında idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumlu bulunan Yönetim Kurulu Üyeleri'ne söz konusu idari para cezaları nedeniyle rücu edilip edilemeyeceği hususu görüşülmüş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen idari para cezası nedeniyle Yönetim Kurulu Üyelerine rücu edilmemesine 120.765 red oyuna karşılık, 176.461.873,056 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 16) Gündemin 16. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. İlişkili inşaat şirketi ile Mülga Seri: VI, No: 11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Mülga Seri: VI, No: 11 Tebliği) 24/1/g maddesi ile III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 23/1/f III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1 Tebliği) 23/1/f aykırı olarak borç alacak ilişkisine girilmesi nedeniyle Şirketimiz hakkında idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumlu bulunan Yönetim Kurulu Üyeleri'ne söz konusu idari para cezaları nedeniyle rücu edilip edilemeyeceği hususunun görüşülerek Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen idari para cezası nedeniyle Yönetim Kurulu Üyelerine rücu edilmemesine 120.765 red oyuna karşılık, 309.931,664 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 17) Gündemin 17. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Şirket tarafından 3.kişiler lehine verilmiş ticari olmayan teminat, rehin veya ipotek bulunmadığı ve elde edilen gelir veya menfaatler olmadığı hakkında genel kurula bilgi verildi.

MADDE 18) Gündemin 18. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, 2015 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında genel kurula bilgi verildi.

MADDE 19) Gündemin 19. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Bağış ve Yardımlara İlişkin Politika kapsamında Şirketin 2015 yılı içerisinde yapılan toplam 5.500 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunulmuştur. Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2016 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 200.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edildi.

MADDE 20) Gündemin 20. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 21) Gündemin 21. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında yapılan bilgilendirme doğrultusunda gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 22) Dilekler bölümünde başka söz alan olmadığından toplantıya Bakanlık Temsilcisi tarafından son verildi.

G) 01 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

29 Eylül 2016 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar aşağıdaki gibidir:

MADDE 1) Gündemin 1. Maddesi uyarınca Olağanüstü Genel Kurul'un yönetimi ile görevli Toplantı Başkanlığı'nın seçimine geçildi. Şirketin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Selçuk Canpolat tarafından, Toplantı Başkanlığı seçimine ilişkin önerge bulunup bulunmadığı soruldu. Yönetim Kurulu Üyesi Fermani Özgür Altun'un önergesinin olduğu ve başkaca önerenin olmadığına anlaşıldığı üzerine Fermani Özgür Altun'un önergesi okundu. Yapılan oylama ile Toplantı Başkanlığı'na Aslı Çağlayan Pekiyi'nin seçimine oybirliği ile karar verildi. Toplantı Başkanı oy toplama memurluğuna Ersin Bengül'ü, yazmanlığa da Mürüvvet Beyza Ünal'ı görevlendirmiştir.

MADDE 2) Gündemin 2. Maddesinin görüşülmesine geçildi. Toplantı Başkanı iş bu gündem maddesinin tamamen bilgilendirme amaçlı olduğunu ve oylama yapılmayacağını belirtti.

Gündemin 3. maddesinde görüşülecek olan işlem Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23'nci maddesi ve Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği(II-23.1)'nin 5. maddesinin 1. Fıkrasının (e) bendi kapsamında önemli nitelikte işlem olarak değerlendirildiğinden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği' (II-23.1) uyarınca, ortaklarımızın ayrılma hakkı bulunduğu bilgisiyle, ayrılma bedeli ve ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin işleyiş süreci aşağıdaki şekilde ortaklarımızın bilgisine sunulmuştur:

a) 3 no'lu gündem maddesine olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerimizin ayrılma hakkı kullanım süresi dahilinde, 1,00 TL nominal değerli beher pay için 0,34 TL bedelden paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olduğu;

b) 3 no'lu gündem maddesinde görüşülecek işlemin genel kurulda kabul edilebilmesi için toplantı nisabı aranmaksızın, genel kurula katılan oy hakkını haiz payların üçte ikisinin olumlu oy vermesi şartının aranacağı; ancak, toplantıda sermayeyi temsil eden oy hakkını haiz payların en az yarısının hazır bulunması hâlinde, toplantıya katılan oy hakkını haiz payların çoğunluğu ile karar alınacağı,

c) 3 no'lu gündem maddesinin Genel Kurul'da oylanmasında, II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği madde 7 çerçevesinde, TTK'nın 436. maddesinin 1. fıkrasına göre taraf olan nihai kontrol eden ortak statüsündeki gerçek kişiler veya bunların yönetim kontrolüne sahip oldukları ortaklıklar, bu işlemin gerçek kişilerin kendileri için doğrudan kişisel nitelikte sonuç doğurması halinde oy kullanamayacağı, düzenleme kapsamında kalmayan ve işlem kendileri yönünden doğrudan kişisel nitelikte sonuç doğurmayan ortaklarımızın ise oy kullanabileceği,

d) SPK'nun II-23.1 Sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; "ayrılma hakkı"nın, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,

e) SPK'nun II-23.1 Sayılı Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dahilinde, "ayrılma hakkı" kullandırılmasına onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacağı ve "ayrılma hakkı" kullanım süresinin 10 (on) iş günü olacağı,

f) SPK'nun II-23.1 Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; "ayrılma hakkı"nı kullanacak pay sahiplerimizin "ayrılma hakkı"na konu paylarını, Şirketimiz adına alım işlemlerini gerçekleştirecek aracı kurum Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.'ye, ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı ("ayrılma hakkı" kullanımını) gerçekleştireceği; "ayrılma hakkı"nı kullanmak için Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.'ne başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin en geç "satış"ı takip eden iş günü ödeneceği,

g) Gündem maddesinin Genel Kurul Toplantısı'nda red edilmesi durumunda "ayrılma hakkı"nın doğmayacağı,

h) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dâhilinde ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin Şirket çıkarılmış sermayemizin %5'i oranını yani 11.755.785,3 Türk Lirası'nı aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile 3 no'lu gündem maddesinde onaya sunulan işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Yönetim Kurulu kararı alınmış olduğu,

hususları pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

MADDE 3) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, önemli nitelikteki işlem tanımına giren Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'nin, % 65,44'nin Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.'den 282.314.005 TL bedel ile satın alınarak Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'ye iştirak edilmesi teklif edildi, teklif genel kurulun müzakeresine sunuldu, gerek fiziki ortamda gerekse elektronik ortamda söz alan olmadığından teklif oylandı ve oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 4) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dahilinde; Gündemin 3. maddesi uyarınca ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin, Şirket çıkarılmış sermayemizin %5'i oranını yani 11.755.785,3 Türk Lirası'nı aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile 3 no'lu gündem maddesinde onaya sunulan işlemde vazgeçilmesi onaya sunuldu ve oy birliği ile kabul edildi.

MADDE 5) Dilekler bölümünde başka söz alan olmadığından ve gündemde başkaca görüşülecek madde bulunmadığından toplantı başkanı saat 14.15'te toplantıyı kapattı. İşbu toplantı tutanağı toplantı mahallinde ve elektronik ortamda genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi.

H)İŞLETMENİN YIL İÇİNDE YAPMIŞ OLDUĞU BAĞIŞ VE YARDIMLAR İLE SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILAN HARCAMALARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

2016 Yılında Yapılan Bağış ve Yardımlar;

2016 yılında yapılan bağış ve yardım bulunmamaktadır.

I) BAĞLI OLUNAN ŞİRKET TOPLULUĞUNA KARŞI ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMLER

Şirketimizin ilişkili taraf işlemlerinin ayrıntıları finansal tablolarında yer almaktadır. 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 16.06.2015 tarihinde hazırlanan raporun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

"2015 yılında Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bu rapor kapsamına giren ilişkili şirketlerinden Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile yapmış olduğu işlemler, piyasa koşullarına uygun gerçekleştirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. Maddesi hükmü gereğince, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilişkili taraf işlemleri değerlendirilmiş, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin 2015 yılı hesap dönemi içerisindeki tutarının Şirketimizin kamuya açıklanan 2015 yılı konsolide finansal tablolarında yer alan hasılat ve satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaştığı ve 2016 yılında da bu %10 limitinin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işleminin gerçekleşeceği öngörülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğlerindeki düzenlemelerine istinaden Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan işbu raporda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24 No'lu Uluslararası Muhasebe Standardı kapsamında belirlenen ilişkili taraflarla 2015 yılında gerçekleştirdiği yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin şartlarının emsallerine nazaran bariz farklılıklar göstermediği, piyasa koşullarına uygun olduğu ve 2016 yılında da ilgili kuruluşlardan aynı koşullarda yaygınlık ve süreklilik arz eden alımların yapılmasında sakınca olmadığı sonucuna varılmıştır."

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

A- Taraflar

- 1) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- 2) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- 3) (1) ve (2) numaralı bentlerde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- 4) Şirketin iştirakleri,
- 5) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- 6) Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- 7) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler,
- 9) Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler,
- 10) Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B- Özellik arz eden kararlar

- 1) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- 2) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 3) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- 4) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 5) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- 6) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 7) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 8) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- 9) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- 10) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- 11) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar Şirketin (A) bendinde belirtilen taraflar dışında kalan herhangi bir gerçek ve/veya tüzel kişi ile yapacağı işlemleri (B) bendinde yer alan işlemlerden olsa dahi bu madde kapsamında değerlendirilemez.

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alının yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Şirketin aktif toplamının %75'ini aşmayan tutardaki varlıkların toptan satışında TTK'nın 408.maddesinin 2.fıkrasının (f) bendi ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23.maddesi hükümleri uygulanmaz.

BÖLÜM 6 : FİNANSAL DURUM

A) BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

BAŞLICA GÖSTERGELER TL	31.12.2016	31.12.2015
Dönen Varlıklar	1.179.910.626	1.015.997.698
<i>Stoklar</i>	<i>976.817.341</i>	<i>636.681.658</i>
Duran Varlıklar	819.587.841	473.156.598
Aktif Toplamı	1.999.498.467	1.489.154.296
Kısa Vadeli Yükümlülükler	512.816.586	309.397.524
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.219.344.045	925.848.306
Özkaynaklar	267.337.836	253.908.466
<i>Net Dönem Karı</i>	<i>(11.323.758)</i>	<i>1.067.993</i>
Satış Gelirleri	34.376.624	7.406.470
Satışların Maliyeti	(22.420.390)	(4.607.745)
Brüt Kar/Zarar	11.955.874	2.798.725

31.12.2015 tarihi itibari ile 636.681.658 TL olan stoklar 2016 yıl sonunda 976.817.341 TL'ye yükselmiştir. Stoklardaki artış, ticari gayrimenkul alımı ile inşaat maliyeti imalat artışı ile ilgilidir.

Şirketin toplam aktif büyüklüğü 2016 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %34 oranında artarak 1.999.498.467 TL olarak gerçekleşmiştir.

B) HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Hisse senetlerimiz YGYO işlem kodu ile Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmektedir.

2016 yılında Yeşil GYO hisse senetlerinin izlediği seyir aşağıdaki grafikte gösterilmiştir. YıŞirketin 31.12.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,56 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Olağandışı miktar ve fiyat hareketlerine neden olacak kamuya açıklanmamış özel bir durum yoktur. 2016 yılı üçüncü çeyrek dönem itibariyle GYO sektörü toplam piyasa değeri 24.445.576 bin TL iken şirketimizin yılsonu itibariyle piyasa değeri 131.664.795 TL'dir. 2016 yılı üçüncü çeyrek dönem itibariyle GYO sektörü konsolide olmayan aktif toplamı 55.594.874 bin TL iken, şirketimizin yılsonu itibariyle konsolide aktif toplamı 1.999.498.467 TL'dir.



C) ŞİRKETİN SERMAYESİNİN KARŞILIKSIZ KALIP KALMADIĞINA VEYA BORCA BATIK OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN TESPİT VE YÖNETİM ORGANI DEĞERLENDİRMELERİ

Komitelerimizin yaptığı raporlamalar neticesinde Yönetim Kurulu tarafından detaylı inceleme yapılmıştır. Sermayenin karşılıksız kalması veya borca batık olması gibi bir durum tespiti söz konusu değildir.

D) VARSA ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2017 yılında da yatırımlarına devam edecektir. Şirket, masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışmaktadır. Alınan kredilerin ödemeleri projelerin nakit akış durumuna göre yapılmakta olup finansal yükün asgari düzeylerde tutulması açısından planlama yapılmaktadır.

E) KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 14. Maddesi uyarınca;

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içine yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20.maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım payı geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512.maddesi hükmü saklıdır.

BÖLÜM 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

A) SATIŞLAR, VERİMLİLİK, GELİR YARATMA KAPASİTESİ, KARLILIK, BORÇLARA KAYNAK O VE BENZERİ KONULARDA İLERİYE DÖNÜK RİSKLER VE İŞLETMENİN RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

Operasyonel Riskler

Şirket portföyüne alınan menkul kıymetler veya bunları temsil eden belgeler Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde yapılacak saklama sözleşmesi ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından saklama hizmeti vermek üzere yetkilendirilen kuruluşlarda muhafaza edilir.

Şirket aktif toplamının %10'unu aşması halinde portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmını, bünyesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisi istihdam etmek suretiyle kendisi yönetebileceği gibi, Kurulun onayını almak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti alabilir.

Şirket portföyüne yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta edilmesi zorunludur.

Müşteri Kaynaklı Riskler

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

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

Ayrıca, Şirketimiz, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepler süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir.

Ürün Kaynaklı Riskler

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

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

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

İnsan Kaynakları İle İlişkisi Riskler

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

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

Dış Etkenlerden Kaynaklanan Riskler

Faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul sektöründe halka açık 33 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Gelişmekte olan ve rekabetin arttığı GYO sektöründe rekabet gücümüzü korumak için yatırımlarımıza devam etmekteyiz.

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

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

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

Finansal Riskler

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

Şirketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemez niteliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Finansal risklerin yönetimi, mali işler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve Şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Finansal risklerle ilgili detaylı bilgiye Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda açıklanan bağımsız denetim raporlarımızdan veya internet sitemizden (www.yesilgyo.com) ulaşılabilir.

Sermaye Risk Yönetimi

Sermaye yönetiminde Şirket'in hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını elden çıkarabilir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran Şirket'in borçlarına karşılık özsermayesinin yüksek olması nedeniyle düşüktür. Dolayısıyla Şirket sermaye yeterliliği oranı yüksektir.

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket'in önceki dönemde olduğu gibi, faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket Yönetimi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Grup'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Grup faaliyeti gereği, bu riski faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetmektedir.

	31.12.2016	31.12.2015
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar- Vadeli Mevduatlar	-	-
Finansal Yükümlülükler	591.862.785	405.152.800

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde; diğer değişkenler sabit kaldığında, TL para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan daha yüksek olsaydı ya da söz konusu faiz 100 baz puan daha düşük/yüksek olsaydı diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yükümlülüklerin tamamı sabit faizli olduğundan vergi öncesi kar değişmeyecektir.

Kredi Riski

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket Yönetimi'nce geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Hukuki Riskler

İşletme Aleyhine açılan Davalar ve Yürütülen İcra Takipleri

"İşletme Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler" bölümünde bulunan "İşletme Aleyhine Açılan ve İşletmenin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları" maddesinde davalara ilişkin bilgi yer almaktadır.

Vergi İhtilafları

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

Ancak aynı kanunun 15. maddesi gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, “Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. Diğer bir ifade ile GYO’ların kazançları üzerinde tevkifat ve kurumlar vergisinden kaynaklanan bir vergi yükü yoktur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. Bu nedenlerden ötürü şirketimizin mali idare ile herhangi bir vergi ihtilafı bulunmamaktadır.

Haksız Rekabet

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

Bu gibi istenilmeyen durumlara maruz kalmamak amacı ile rakipler arasında veya tedarikçiler ile müşteriler arasındaki ilişkileri etkileyen aldatıcı davranışlar engellenir ve bertaraf edilir. Haksız ve hukuka aykırı ticari uygulamalardan kaçınılır.

İşletmenin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler

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

- a) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a), (b) ve bentlerinde sayılanların %20’den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- d) Şirketin iştirakleri, dışındaki tüzel veya gerçek kişiler tercih edilmektedir.

Bu sayede çıkar çatışması en aza indirgenmektedir. Hizmet koşullarını düzenleyen sözleşmeler dikkatli şekilde incelenmekte ve/veya düzenlenmektedir.

İşletmenin Paydaşlarına ve Çevreye Yönelik Risk veya Zarar Yarattığı Konular ve Aldığı Önlemler

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

Bu kapsamda, Yeşil GYO, faaliyetlerinde şeffaflık ve iyi yönetim taahhüdünü garantiler ve yatırım ve faaliyetleri hakkında kamuoyunu bilgilendirme yükümlülüklerini yerine getirir. Hissedarlar şirketin genel durumu hakkında düzenli ve şeffaf olarak bilgilendirilmektedir. Bilgilendirme, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yapılmaktadır. Ayrıca özel durumlar düzenli olarak KAP aracılığı ile ve internet sitemizden kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu her 3 ayda bir, faaliyet raporu ise her yıl düzenli olarak yayınlanmaktadır. Söz konusu raporlara internet sitemizden (www.yesilgyo.com) ulaşmak mümkündür.

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

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

Bilgi Teknolojileri Riskleri

Sunucularımızda tutulan veriler IBM Storage üzerinde RAID 6 yapısında depolanmakta ve çalıştırılmaktadır. Sanal sunucuların yedekleri günlük olarak harici bir SANS Digital NAS cihazında VEEAM yazılımı ile yedeklenmektedir. AES-256 şifreleme algoritması ile yedeklenen bu veriler, Sadece SQL sunucuları için anlık olarak 7 kıtada bulunan Microsoft AZURE sanal bulut yedekleme sistemine alınmakta, diğer sunucu dataları ise haftalık olarak harici bir diske yedeklenmekte ve şirketin kasasında fiziksel olarak saklanmaktadır. Datalar şifreli olarak yedeklendiği için şifreleme anahtarıyla tekrardan geriye dönülebilmektedir.

İş Güvenliği Riskleri

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

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

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

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

Acil Durum Eylem Planı

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

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

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

İşletmenin Haleflik Planı

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

B) İÇ KONTROL SİSTEMİ, İÇ DENETİM YAPISI VE RİSKİN ERKEN SAPTANMASI

Yeşil GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme ve geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile iç denetim komitesi oluşturulmuştur. İç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dahil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç denetimin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. İç denetim, şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda şirketin muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

26.03.2012 tarihinde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komitenin amacı, Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanılabilecek fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır. Komite, iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

BÖLÜM 8 : DİĞER HUSUSLAR

A) 31.12.2015 TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

Gerçekleşmemiştir.

B) NADİR VEYA BİR DEFAYA MAHSUS İŞLEMLER:

Şirket, 2016 yılı hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirmemiştir.

C) ŞİRKETİN PERFORMANSINDA KALICI ETKİSİ OLABİLECEK ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER:

2016 yılı hesap dönemi içerisinde Şirket'in durumunu veya geleceğini etkileyebilecek kalıcı etkisi olan bir değişiklik meydana gelmemiştir.

D) DERECELENDİRME KURULUŞLARI TARAFINDAN VERİLEN DERECELER:

YEŞİL GYO KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRMESİ

Yeşil GYO, şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda "Kurumsal Yönetim Derecelendirme" notu alan ilk GYO olarak sektöre öncülük etmiştir. Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu lisansı ile kurumsal yönetim derecelendirme faaliyetinde bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin 30 Ocak 2013 tarihinde yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeşil GYO 1. grup içinde yer almaktadır.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda ilk derecelendirme notunun tahsis edildiği 2007 yılından bu yana gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu her yıl yükselerek 2016 yılında 10 üzerinden 9,19 olarak gerçekleşmiştir.

SAHA bu derecelendirme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Ocak 2014 tarihinde yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alan metodolojisini kullanmıştır. Nihai derecelendirme notu SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde ağırlıklandırılmış dört ana başlık altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmektedir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarına ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'na internet sitemizden (www.yesilgyo.com) ve SAHA A.Ş.'nin internet sitesinden (www.saharating.com) ulaşılması mümkündür.

ANA BAŞLIK NOTLARI

ALT KATEGORİLER	AĞIRLIK	ALINAN 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

YEŞİL GYO KREDİ DERECELENDİRMESİ

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

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.

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

Şirket'in bugünkü yapısı ve mali gücü kredi notunu yükselten faktörlerden biridir. Mevcut satış anlaşmaları çerçevesinde konutların teslimi ile oluşacak satış hasılatları 2016 ve daha sonraki yıllarda Yeşil GYO'nun mali performansını daha da güçlendirecektir.

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

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinin şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olan ilkelere uymakta, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin uygulanması için ise azami gayreti göstermektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden şirketimiz açısından uyulması zorunlu olmayıp uyulanlara dair açıklamalara EK 1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nda yer verilmiştir. Dönem içerisinde bu ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan bir çıkar çatışması söz konusu değildir.

EK 1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinin şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olan ilkelere uymakta, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin uygulanması için ise azami gayreti göstermektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden şirketimiz açısından uyulması zorunlu olmayıp uyulanlara dair açıklamalar ilerleyen bölümlerde verilmiştir. Dönem içerisinde bu ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan bir çıkar çatışması söz konusu değildir.

İlkelere uyum sağlama konusunda gerekli her türlü gayreti özveriyle gösteren Yeşil GYO yönetimi, 2016 faaliyet yılında bu ilkelerin şirket tarafından uygulanmasını sağlamıştır. Bu doğrultuda, yönetim kurulumuzun teklifi üzerine Şirketimiz ile Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. arasında "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" sözleşme yenilenmiştir. Şirketimiz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme faaliyetini ilk yaptıran şirket olma özelliğini göstermektedir. Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan "Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.", Şirketimizin 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ulusal Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu, 2008 yılında 8,16'ya (%81,56) yükseltmiş, 2009 yılında ise 8,16 (%81,55) olarak teyit etmiştir. 2010 yılında derecelendirme notumuz 8,27'ye, 2011 yılında 8,56'ya, 2012 yılında 8,66'ya, 2013 yılında 9,02, 2014 yılında 9,04, 2015 yılında 9,18 ve 2016 yılında

9,19'a yükselmiştir. Notumuzun her geçen yıl artması, Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne verdiği önemi, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarını sağladığını göstermektedir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarımıza şirketimiz internet sitesinden (www.yesilgyo.com) ulaşılması mümkündür.

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

ALT KATEGORİLER	AĞIRLIK	ALINAN 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

Ayrıca Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır. Komite, sermaye piyasalarına ilişkin, yatırımcı ilişkileri faaliyetleri başta olmak üzere Şirketimiz faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat değişikliklerini takip etmekte ve Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Esas Sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uyulmasını ve bu hakların kullanılmasını sağlamak amacıyla yönetim kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden faaliyet göstermektedir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Beyza Ünal'dır. İlgili kişilere +90 (212) 709 3745 numaralı telefon, +90 (212) 353 0909 numaralı faks ve bilgi@yesilgyo.com ile beyza.unalan@yesilgyo.com elektronik posta adreslerinden ulaşılabilir. Bölüm yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı bulunmaktadır. Bölüm yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyumlu olacak şekilde Kurumsal Yönetim Komitesi'ne üye olarak atanmıştır.

Dönem içinde birim, Kurumsal Yönetim Komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve bu doğrultuda pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını gözeterek; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak karşılamıştır. Dönem içinde birime telefon ve elektronik posta yoluyla otuz dokuz adet başvuru yapılmıştır ve her birine yanıt verilmiştir. Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara destek verilmektedir. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olabilmeleri, şirket yönetimi ile yeterli düzeyde iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için aktif şekilde çalışan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün görevleri şu şekildedir;

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

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulur. Bilgi, tam ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtabilecek şekilde zamanında ve özenli bir şekilde verilir. Bilgi verme yükümlülüğünün kapsamına, şirketin sermaye, yönetim veya denetim bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olduğu gerçek ya da tüzel kişiler ile şirket arasındaki hukuki ve ticari ilişkiler de girer. Pay sahibinin bilgi alma hakkı, aynı zamanda yönetim kurulu ve denetçilerin de bilgi verme yükümlülüğünü ifade eder. Genel kurul veya yönetim kurulu ancak ticari sırların muhafazası veya korunmaya değer bir şirket menfaatinin bulunması gerekçesi ile inceleme ve bilgi talebini reddedebilir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin bilgi talepleri; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler Sermaye Piyasası ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplanırken, Şirket hakkında oluşan gelişmeler elektronik ortamda pay sahiplerinin bilgilerine sunulur. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Şirket internet sitesi pay sahiplerinin kolayca şirketin Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapmış olduğu özel durum açıklamalarına erişebilecekleri şekilde düzenlenmiştir. Şirket internet sitesinde yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler. Ayrıca, Bilgilendirme Politikası, Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitesinde de yayımlanmaktadır.

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

Pay sahiplerimizin taleplerinin yerine getirilmesinde ilgili mevzuata ve esas sözleşmeye uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2016 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya Şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari / kanuni takip bulunmamaktadır. Pay sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklar konusunda ise sorun pay sahibinin iletmesi veya Şirketin fark etmesi ile hızlı bir şekilde uzman personel, Kurumsal Yönetim Komitesi ve yönetim kurulu vasıtasıyla çözüme ulaştırılacaktır.

25.03.2013 tarihinde Şirket Esas Sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu madde 438 ile paralel şekilde tadil edilerek özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmiştir. Dönem içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimiz 2015 yılına ait olağan Genel Kurul Toplantısını 7 Nisan 2016 tarihinde Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza Kat:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul adresinde bulunan Şirket merkezinde yapılmıştır. Şirket'in toplam 235.115.706,01 TL'lik sermayesine tekabül eden toplam 235.115.706,01 adet paydan 177.202.501,32 adet payın asaleten 0 adet payın da vekaleten olmak üzere toplam 177.202.501,32 TL karşılığı 177.202.501,32 adet hisse toplantıda temsil edilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında Yönetim Kurulu üyeleri, Denetim Kurulu üyeleri, bağımsız denetim firması yetkilisi, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve ilgili diğer kişiler katılmış, medya kuruluşları ise katılmamıştır.

Toplantıya davet, Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, 16.03.2016 tarihli 9033 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin, 16.03.2016 tarihli 10573-10916 sayılı Dünya Gazetesi'nin nüshalarında ve Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP) ile www.yesilgyo.com internet adresi ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) ilan edilerek toplantı gün ve gündemin bildirilmesi suretiyle süresi içerisinde yapılmıştır.

2015 Faaliyet Yılına ait Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Raporları ile Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Kar Dağıtımına İlişkin teklif ile Faaliyet Raporu ekinde Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu ve gündem maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyum için gerekli açıklamaları içeren ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezi'nde, www.yesilgyo.com adresindeki Şirket internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun e-Yönet ile Elektronik Genel Kurul sisteminde hissedarlarımızın incelemelerine hazır bulundurulmuştur.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri konuların Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilmekte olup, 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket'e söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir. Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan Genel Kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırlanmış cetveli KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Genel Kurul Belgeleri" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, Genel Kurul toplantısında kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur. Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan Genel Kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir. Diğer yandan, Genel Kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde yanıtlanmıştır.

Şirket'in yapacağı bağışlara ilişkin usul ve esasları düzenleyen Bağış Politikası bulunmakta olup, söz konusu politikada dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Şirketin 2015 yılı içerisinde yapılan toplam 5.500 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunularak Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2016 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 200.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket 2016 yılı içerisinde herhangi bir bağış yada yardım gerçekleştirmemiştir.

Yıl içerisinde alınan yönetim kurulu kararları arasında, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin tamamının olumlu oyunun arandığı ve olumsuz oy nedeniyle kararın Genel Kurul'a bırakılıp işlemin gündeme taşınmasını gerektiren herhangi bir karar bulunmamaktadır.

07.04.2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" başlıklı 395. ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri uyarınca gerekli iznin verilmesi hususu görüşülmüştür. Yapılan oylama ile maddelerdeki hususlar hakkında yönetim kurulu üyelerine oy birliği ile izin verilmiştir.

Şirketimiz Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 29 Eylül 2016 günü saat 14.00'da, Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Yeşil Plaza, Kat: 18, Cevizlibağ, 34020, Zeytinburnu/İstanbul adresinde, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 28/09/2016 tarih ve 18981698 sayılı yazılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Erdoğan Yurdakul gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya davet, Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, 31.08.2016 tarihli 9148 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin, 31.08.2016 tarihli 10573-11061 sayılı Dünya Gazetesi'nin nüshalarında ve Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP) ile www.yesilgyo.com internet adresi ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) ilan edilerek toplantı gün ve gündemin bildirilmesi suretiyle süresi içerisinde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, Şirket'in toplam 235.115.706,01 TL'lik sermayesine tekabül eden toplam 235.115.706,01 adet paydan 141.054,21 adet payın asaleten 177.081.736,32 adet payın da vekaleten olmak üzere toplam 177.222.790,53 TL karşılığı 177.222.790,53 adet hissenin toplantıda temsil edilmiştir.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706 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 değerde 235.115.706 adet hisseye ayrılmıştır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adeti A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu, kayıtlı sermayeye ilişkin bu yetki sınırı dahilinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; sadece B Grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, Yönetim Kurulu işbu maddenin 6. fıkrası uyarınca aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin yeni pay alma hakları vardır.

Sermaye artırımlarında yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile yeni pay alma hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

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

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziklen katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kesinlikle kaçınılmakta; sınır ötesi de dâhil olmak üzere pay sahiplerine haklarını kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir; bu konuda 2016 faaliyet yılı içerisinde herhangi bir eleştiri veya şikâyet olmamıştır. Şirket politikasının temelinde yer alan şeffaflık sebebiyle Genel kurul toplantılarına söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya katılabilmektedir. Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunan şirket bulunmamaktadır

6. Kâr Payı Hakkı

Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 14. Maddesi uyarınca;

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içine yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

İkinci Temettü

c) Safi kârdan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20.maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirketin belirli ve tutarlı bir kâr dağıtım politikası bulunmaktadır. Bu politika genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmakta, faaliyet raporunda ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır. Kâr dağıtım politikası yatırımcıların şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenir. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Şirketin hisse senetleri A Grubu ve B Grubu olarak ikiye ayrılır. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma (rüçhan) hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Sermaye artırımlarında; sadece B grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır. Mevzuat uyarınca imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Gerek esas sözleşmemizde, gerekse genel kurul kararlarında borsada işlem gören payların serbestçe devretmesini zorlaştırıcı herhangi bir hükme yer verilmemektedir.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

Şirket Bilgilendirme Politikası'na "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altından ulaşılabilir. Bilgilendirme Politikası'nın yürütülmesi ile ilgili olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Beyza Ünalın sorumludur.

Şirket Bilgilendirme Yönetimi'nin amacı; pay ve menfaat sahipleri ile ilgililerin eşit, doğru, tarafsız bilgilendirilmesini temin etmek, Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeleri zamanında ve yeterli bilgi ile kamuya duyurulmasını ve bilgilere kolay erişimi sağlamaktır. Şirketin geçmiş performansını, beklentilerini, stratejilerini, hedeflerini ve vizyonunu kamuya, yatırımcılarla, kurum ve kuruluşlarla paylaşmak şirkete ait finansal bilgileri muhasebe prensipleri ve mevzuat çerçevesinde zamanında doğru ve detaylı bir şekilde ilan ederek etkin iletişimle paylaşmaktır.

Şirket tarafından açıklanan bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunulur. Bilgilendirme yapılırken yöntem olarak, yasal düzenlemelerde öngörülenlere ek olarak, internet sitesi, elektronik posta gönderileri, basın bültenleri, medya kuruluşları, Merkezi Kayıt Kuruluşu e-yönet ve broşürler somut olayın gereklerine uygun olarak kullanılır. Bilgilendirme Yönetimi kapsamında mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya Şirket'in yönetimi, hukuki durumu ve Şirket projeleri ile ilgili bilgiler, yöneticiler ve yönetim kurulu üyelerince yapılacak açıklamalarla sunulur. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri ivedilikle yanıtlanır. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanması durumunda, varsayımlar ve varsayımların dayandığı veriler de açıklanır. Bilgiler, dayanağı olmayan, abartılı öngörüler içeremez, yanıltıcı olamaz. Ayrıca, varsayımlar şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları ile uyumlu olmalıdır. Kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, güncellenen bilgiler derhal gerekçeleri ile birlikte kamuya açıklanır.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayrım yapılmaz. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olmaları, Şirket yönetimi ile iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyettedir. Kurumsal Yönetim faaliyetlerine şirketimizin entegrasyonu dünya ve ülkemizde gerçekleştirilen yaklaşımlar Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından takip edilmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Yatırımcılardan ve diğer kişilerden gelen sorular sorunun içeriğine göre yönlendirilerek uzman kişilerce cevaplandırılması sağlanmaktadır. Kamuya yapılan açıklamalarla ilgili yürütülen çalışmalar Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetiminde gerçekleşmektedir. Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler gecikmeksizin kamuya duyulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir. Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi adresi www.yesilgyo.com'dur. İnternet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara Türkçe ve İngilizce olarak yer verilmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Şirketimiz faaliyet raporunu, kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlamaktadır. Şirketimizin faaliyet raporu hissedarlarımızın, kamuoyunun ve diğer tüm menfaat sahiplerinin Şirketimizin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak şekilde ve Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda gerekli görülen detayda hazırlanmaktadır.

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

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

- b) Yönetim Kurulu komitelerinin komite üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,
- c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- d) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri hakkındaki bilgiye,
- e) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- f) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,
- g) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aşan karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- h) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye,

yer verilir.

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması sayesinde menfaat sahipleri Şirket'in durumu hakkında KAP, şirket internet sitesi, faaliyet raporu, MKK portalı vb. kamuyu aydınlatma araçları aracılığıyla bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinden gelen bildirimler, konu ile ilgili uzman birimlere yönlendirilerek üst yönetimin bilgisine sunulur. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilmesine imkân tanınmıştır.

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

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

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

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahipleri, Şirket faaliyetlerinin hakkında sürekli bilgilendirilerek, geri dönüş ve iletişime özen gösterilmiştir, edinilen geri dönüş, istek ve öneriler ilgili birim uzmanlarımızca yönetime sunularak Şirket bünyesinde etüt edilir, bu doğrultuda menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanarak çözüm önerilerine artı değerlerin eklenmesi sağlanır. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletilmesine imkân tanınarak yönetimin menfaat sahiplerinin öneri ve dikkatlerindeki uygulamaları düzenleme açısından gözden geçirir ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanır.

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

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı ve yeni bildirimlerini etüt edici faaliyetler gerçekleştirilmiş, oluşturulan raporlar yönetime sunularak menfaat sahiplerinin yönetimle entegrasyonu sağlanmaya çalışılmıştır. Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

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

Bu doğrultuda:

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

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

Performans, objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir. Çalışanlara yıl içerisinde 12 maaş verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla Çalışanlara, pozisyon-ihhtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

Şirket'in ortak değerleri şunlardır:

- a) Topluma duyarlılık: Sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olan Şirketimiz; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uymaktadır.
- b) Güvenilirlik ve dürüstlük: Çalışanlar ve pay sahipleri ile ilişkilerde öncelikli değerimiz olan dürüstlük ile hareket edilir; tüm ilişkilerde ve iş süreçlerinde güvenilirlik ve dürüstlük ön plandadır.
- c) İş ahlakı: Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar

gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

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

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

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

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

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

i) Bağımsızlık:

- Bağımsız denetim kuruluşları ve bu kuruluşlarda istihdam edilen denetim elemanlarının bağımsızlığı esastır. Bağımsızlık ilkesi; bağımsız denetim faaliyetlerinin, bağımsız denetçinin mesleki takdir ve tarafsızlığını zedeleyebilecek nitelikteki herhangi bir ilişki, çıkar veya etkiden etkilenmeksizin yürütülmesini ifade eder.

- Yönetim kurulu, etkinliğinin en üst düzeyde olmasını ve her türlü çıkar çatışmasından ve etkiden uzak, karar alma, yürütme ve temsil görevlerini bağımsız bir şekilde yerine getirmesini sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulu üyelerinin yetenek, beceri ve deneyim düzeyleri ile bağımsızlık derecesi, Yönetim kurulunun performans düzeyini ve başarısını belirlemekte ve Şirket'in hedefe ulaşmadaki başarısını doğrudan etkilemektedir.

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

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

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

Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri;

Şirketimiz, sektöründe değişen pazar koşullarına sürekli adapte olmayı hedefleyen, genç ve dinamik bir çizgi izlemektedir. Global pazar koşullarında uluslararası yatırımcılarla birlikte çalışmak şirketimizin başarı için inandığı değerlerin başında gelmektedir. Bu amaçla Yeşil GYO, Şubat 2000 tarihinde ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olmuştur. 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım

ortaklıklarının mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, Türkiye’de yeni ve gelecek vaat eden, ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulan GYODER’e (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üye olarak katılmıştır.

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

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

31.12.2016 itibari ile Yönetim Kurulu’muz ikisi bağımsız toplam yedi üyeden oluşmaktadır. 7 Nisan 2016 tarihinde gerçekleştirilen 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri 3 yıldır.

Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmıştır. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın icra etme niteliğine ve potansiyeline sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyesine yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeydedir. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler almasıyla ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ad Soyad	Görev	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı	Yönetim Kurulu Başkanı	Gruba Bağlı Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Avukat	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Selçuk Canpolat	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	Danışman
Yaşar Altıparmak	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	-
Hamdi Selçuk Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite	Danışman

			Üyesi - Başkanı	
Fermani Özgür Altun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi - Başkanı	Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. Şirket Ortağı / Gruba Bağlı Şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği

Bağımsız üyenin nitelikleri şu şekildedir:

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

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

- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,
- Yönetim Kurulu görevi dolayısıyla hissedar ise sermayede sahip olduğu payın oranının %1’den fazla olmaması ve bu payların imtiyazlı olmaması,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmesi durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olması,
- Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayılması,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.

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

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Günay Yavaş ve Fermani Özgür Altun, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atama esnasında, yönetim kurulumuza vermişlerdir.

“Yeşil GYO’da

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1’in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu; ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.”

Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik bağımsız üye tarafından kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletilir. Bu durumda asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, bağımsızlığını kaybeden yönetim kurulu üyesi ilke olarak istifa eder. Yönetim kurulu bu durumda ilk Genel Kurul’a kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçer. Ancak toplantı ve karar nisaplarının oluşmasında sorun yaşanması durumunda, bağımsızlığını kaybeden üye görevine devam eder. Bu kapsamda yapılan işlemler ayrıca yönetim kurulu tarafından kamuya en kısa sürede duyurulur.

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

KAMİL ENGİN YEŞİL / Yönetim Kurulu Başkanı

1962 yılında İstanbul’da doğan Kamil Engin Yeşil, ABD’de University of Florida’da finans eğitimi almıştır. Okul sonrası ABD’de iş hayatına atılan Yeşil, burada telekomünikasyon ve e-ticaret alanlarında işler

yapmıştır. Yeşil, 2006 yılında Türkiye’ de inşaat ve enerji sektörlerine yatırım yapma kararı almış ve yatırımlara başlamıştır. Trump’ın Türkiye isim haklarını alan Yeşil, eski unvanı İhlas GYO olan ve sonrasında Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak unvanı değiştirilen şirketi yabancı bir ortakla birlikte satın almıştır. 2010 yılı Aralık ayında Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleştirdiği bu şirketin unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Engin Yeşil, Türkiye’nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura’nın da ortağı ve Yeşil Holding Yönetim Kurulu Başkanı’dır.

GÜNAY YAVAŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili

18.04.1943 yılında İstanbul’da doğan Yavaş, 1963 yılı İstanbul Lisesi ve 1969 yılı İstanbul Hukuk Fakültesi mezunudur. 1971-2005 yıllarında İstanbul Barosu’nda kayıtlı serbest avukatlık yapmıştır. Torunlar A.Ş. ve Orjin Deri A.Ş.’de uzun bir süre hukuk danışmanlığı görevini üstlenmiştir. İstanbul Barosu’nda avukatlığı devam etmektedir.

SELÇUK CANPOLAT / Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

1974 yılında doğan Selçuk Canpolat, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği’nden 1998 yılında mezun olmuştur. Canpolat İngiltere’de Londra Üniversitesi’nde “Yapı Ekonomisi ve Yönetimi” dalında yüksek lisans programını tamamlamıştır. Erken dönem deneyimleri arasında 2,5 milyar dolarlık uluslararası konsorsiyumlu otoyol projesinde şantiye deneyimi ve sonrasında da Türk müteahhitlik sektörünün uluslararası alanında öncü firmalarında özellikle ihale, teklif hazırlama ve iş geliştirme departmanlarında orta düzey yöneticilik görevleri yer almaktadır. 2007-2010 yılları arasında 8 ülkede müteahhitlik faaliyetleri bulunan bir Türk İnşaat firmasında, Moskova’da İş Geliştirme Direktörü olarak Avrupalı yatırımcıların gayrimenkul geliştirme ve yatırım projelerinde üst düzey yönetici ve firma temsilcisi olarak görev almıştır. 2010 yılında Yeşil Şirketler Grubu’ndan eski adı Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’de teklif hazırlama Departman Müdürü olarak işe başladı. Bir dönem İnşaat İcra Kurulu Üyeliği de yapan Selçuk Canpolat, Grup Şirketleri arasında İş Geliştirme Müdürlüğü, Stratejik Planlama Direktörlüğü ve Fizibiliter Direktörlüğü görevleri sonrasında Yeşil GYO’nun Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yaptı. 30.11.2015 tarihinden itibaren de Yeşil GYO’nun Genel Müdürü olarak görevine devam etmektedir. Selçuk Canpolat, evli ve 2 kız çocuk babasıdır. İyi derecede İngilizce ve orta derecede Rusça bilmektedir.

BEKİR YÜKSEKDAĞ / Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

1962 doğumlu Yüksekdağ, 1982 yılında Sultanhamam piyasasında bir aile şirketi kurmuş ve bu şirketi 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak temsil etmiştir. Daha sonra kurmuş olduğu şirket ile konut ve taahhüt işleri yapmaya başlamıştır. Bekir Yüksekdağ halen bu görevi sürdürmektedir.

YAŞAR ALTIPARMAK / Yönetim Kurulu Üyesi

05.01.1953 Şanlıurfa doğumlu Altıparmak, İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümü mezunudur. Çalışma hayatına 1975 yılında Vatan Şirketler Grubu’na bağlı Vatan A.Ş.’de muhasebe şefi olarak başlamıştır. 1978 yılında Çukurova Holding Şirketler Grubu’na bağlı Çukurova Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.’de 1983 yılına kadar muhasebe müdürü ve mali işler müdürü olarak görev almıştır. 1983-1993 yılları arası Borova Holding’e bağlı Borova Yapı Endüstrisi A.Ş.’de muhasebe müdürlüğü, mali işler müdürlüğü ve genel koordinatörlük görevlerinde bulunmuştur. 1994 yılından 2013 yılına kadar aynı şirketler grubunda genel müdür ve yönetim kurulu üyeliklerinde bulunmuştur. 2013 yılında Yeşil Grubu’na katılmıştır. Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’de genel müdürlük ve yönetim kurulu üyeliği ve Yeşil Yatırım Holding A.Ş.’de yönetim kurulu üyeliklerinde bulunmuş, halen Yeşil Yapı

Endüstrisi AŞ'de yönetim kurulu üyeliği devam etmektedir. Çeşitli sivil toplum örgütlerinde uzun dönem üye, başkan ve yönetim görevlerinde bulunmuştur.

FERMANİ ÖZGÜR ALTUN / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

1973 yılında İstanbul'da doğmuş olan Fermani Özgür Altun evli ve bir çocuk babasıdır. Sidney Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 1996 yılında mezun olan Altun, New York Üniversitesi'nde finans ve pazarlama alanında lisansüstü eğitimini 2000 yılında tamamlamıştır. 2001-2009 yılları arasında, Dema Holding A.Ş. genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği yapmış olan Fermani Özgür Altun, Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. şirket ortağı ve İstanbul Şişli Belediyesi Meclis Üyesi görevlerini yürütmekte; ayrıca 2001 yılından bu yana dış ticaret ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık yapmaktadır. Fermani Özgür Altun çok iyi derecede İngilizce, Almanca ve İspanyolca bilmektedir.

HAMDİ SELÇUK TUĞRUL / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

1956 doğumlu Tuğrul, TED Ankara Koleji ve Boğaziçi Üniversitesi İşletme mezunudur. 1980-1994 yılları arasında İş Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı, Kalkınma Bankası'nda Uzman Yardımcısı, Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Uzman Yardımcılığı, Uzman, Kıdemli Uzman, Yönetici ve Daire Başkanı olarak görevine devam etmiştir. 1994-2005 yılları arasında Türkiye Sınai Kalkınma Bankası'nda Finansal Yeniden Yapılandırma Koordinasyon Sekreteryası ve Portföy Yöneticiliği pozisyonlarında görev aldıktan sonra 2006-2009 yılları arasında Serbest Kıdemli Danışman olarak çalışma hayatına devam eden Tuğrul, 2009-2013 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Başkan Danışmanı, Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Halen Sermaye Piyasaları Danışmanı olarak çalışmakta olan Tuğrul, evli ve iki kız çocuk babasıdır.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu bir şirketin stratejik karar alma, temsil ve en üst seviyede yürütme organıdır. Yönetim kurulu kararlarını alırken ve bunları uygularken, Şirket'in piyasa değerinin mümkün olan en üst seviyeye çıkarılmasını hedefler. Yönetim kurulu bunun bilinci içerisinde Şirket işlerini pay sahiplerinin uzun vadeli ve istikrarlı bir kazanç sağlamasını temin edecek şekilde yürütür. Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür.

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

Yönetim kurulu özellikle;

- Şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, şirketin ihtiyaç duyacağı insan ve finansal kaynaklarını belirler, yönetimin performansını denetler.
- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirket faaliyetinin mevzuata, Esas Sözleşmeye, iç düzenlemelere uygunluğunu gözetir,
- Esas Sözleşmenin amaç maddesinde belirlenmiş olan faaliyetlerden gerçekleştirilecek olanlarını belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve bunların sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,

- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler,
- Şirket ile pay sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncülük eder, Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin anlaşmazlığın sebebi ve çözümü ile ilgili araştırmalar ve raporlama yapmasını sağlar,
- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,
- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır, yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirilme esaslarını saptar,
- Şirket ve çalışanları için etik kurallarını belirler,
- Genel kurul toplantılarının yasa ve esas sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler.

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

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

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

2016 faaliyet yılında yönetim kurulu üyelerin tamamının katılımıyla otuz beş defa toplanmıştır. Yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar mevcudun oybirliği ile alınmış, alınan kararlara muhalif kalan yönetim kurulu üyesi olmamıştır.

Yönetim kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm yönetim kurulu üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan Vekili'ne bağlı bir yönetim kurulu sekreteryası oluşturulmuştur. Yönetim kurulu sekreteryasının görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

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

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

niteliğini haiz veya azınlık pay sahipleri ile menfaat sahiplerinin talebiyle toplanabilir. Davet talebi yönetim kurulu başkanına yapılır. Yönetim kurulu başkanı, derhal toplantı yapılmasının gerekmediği sonucuna varması halinde, konuyu ilk yönetim kurulu toplantısının gündemine alır.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

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

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili belge ve bilgiler, toplantıdan en az yedi gün önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulur. Bu zamanlamaya uymanın mümkün olmadığı hallerde, yönetim kurulu üyelerine eşit bilgi akışının sağlanmasına azami özen gösterilir. Yönetim kurulu toplantı dokümanının ne şekilde yönetim kurulu üyelerine ulaştırılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilir.

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

Yönetim kurulu yarıdan bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Yönetim Kurulu kararları elektronik ortamda alınabilir, güvenli elektronik imza ile saklanır ve karar defterine elektronik ortamda saklandığı kaydedilip karar sayısı bu şekilde teselsül ettirilir.

Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir, ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu yapılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi oluşturulmaması

nedeniyle Kurumsal Yönetim Komitesi, bu komitelerin de görevleri yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir. Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum kapsamında komitelerin ancak bağımsız üyelerden oluşmaları halinde görevlerini tam ve gereği gibi yerine getirebilecekleri düşüncesi ve Yönetim Kurulu yapılanması gereği yalnızca iki bağımsız üyemiz olması neticesinde Feriati Özgür Altun ve Hamdi Selçuk Tuğrul iki komitede görev almaktadır.

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

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Denetim Komitesi Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak yapılandırılmıştır. Komite iki üyeden oluşmaktadır ve en az üç ayda bir toplanır.

Komite başkanı, bağımsız üyeler arasından seçilmiştir ve seçiminde de belli niteliklere sahip olmasına dikkat edilmiştir. Komite Başkanının daha önce benzer bir görevde bulunmuş, finansal tabloları analiz edebilecek bilgi birikime sahip, muhasebe standartlarına vakıf ve yüksek nitelikli olmasına özen gösterilmiştir.

Komite, faaliyet yılı içerisinde on kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, kamuya açıklanan yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ve gerçeğe uygunluğu ve doğruluğu hususunda değerlendirmeler yaparak olumlu görüş bildirmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Komite en az üç ayda bir toplanır.

Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen iki kişiden oluşmaktadır. Komite, faaliyet yılı içerisinde dokuz kez toplanmış ve toplantı sonucu tutanağa bağlanarak görüşler yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını değerlendirerek şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulandığı konusunda olumlu görüş bildirmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Aday Gösterme Komitesi

Şirket'in Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında çalışmalar yapmak amacı taşımaktadır. Gerekli görüldüğü sıklıkta toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Aday Gösterme Komitesi;

- e) Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- f) Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini yönetim kuruluna sunmak,
- g) Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamaları belirlemek ve bunların gözetimini yapmak,
- h) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirmek ve gerekiyor ise değişiklik önerilerinin onaylanması için yönetim kuruluna sunmaktır.

Ücret Komitesi

Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esaslarının belirlenmesi konularında çalışmalar yapma amacı taşımaktadır. Gerekli görüldüğü sıklıkta toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Ücret Komitesi;

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi ile ilgili çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kere gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite en az iki ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

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

Komite, faaliyet yılı içerisinde on yedi kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek herhangi bir risk teşhis etmemiştir. Komitelerimiz faaliyet yılı süresince etkin bir şekilde

çalışmıştır. Komitelerimizin görev esasları ve çalışma usulleri ile ilgili detaylı bilgiye web sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

Denetimden Sorumlu Komite	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	12.09.2014
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Bekir Yüksekdağ	26.03.2013
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Mürüvvet Beyza Ünalın	07.05.2015
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

Şirketimiz gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde edebilmektedir. Şirketimiz farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilmektedir. Portföydeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. Şirketimiz, SPK ve Borsa’nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidir.

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

Yeşil GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme ve geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile iç denetim komitesi oluşturulmuştur. İç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dahil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç denetimin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. İç denetim, şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda şirketin muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

26.03.2012 tarihinde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komitenin amacı, Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanılabilecek fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır. Komite, iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlamakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi bünyesinde çeşitli çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Finansal risklerin yönetimi, mali işler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve Şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Yeşil GYO Yönetim Kurulu, hedeflerini düzenli olarak gözden geçirmekte ve risk-getiri dengesini tüm faaliyetlerinde gözetmektedir. Bu kapsamda yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında aylık olarak değerlendirilmektedir. Şirket gereken durumlarda, söz konusu değişikliklere uyum sağlayacak şekilde yatırım kararları ve fonlama planları şekillendirmekte ve değişen koşullara göre yeniden pozisyon almaktadır.

20. Mali Haklar

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuştur. Şirket'in Ücret Politikasına, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Ücretlendirme Politikası" içerisinde yer verilmektedir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul'da tespit edilir. Üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı esas alınarak ücret politikası ilkeleri çerçevesinde yönetim kurulu tarafından belirlenir. Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Buna ilaveten, söz konusu hususa Faaliyet Raporunun ilgili bölümünde de yer verilmiştir.

07.04.2016 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.980-TL ödenmesine karar verilmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2016 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 1.591.444 TL'dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış; üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminat vermemiştir.