

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**01.01.2018 – 31.12.2018 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

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

10.09.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 31.12.2018 itibari ile Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

Ad Soyad	Görev	Bağımsızlık Durumu
Yaşar Altıparmak	Yönetim Kurulu Başkanı	--
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	--
Resul Kurt	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Hacı Bayram Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Cengiz DİLLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

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. 01.01.2018 – 31.12.2018 döneminde yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla 26 (Yirmialtı) 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

Yaşar ALTIPARMAK / Yönetim Kurulu Başkanı

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

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.

Hacı Bayram GÖKHAN / Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

02 Şubat 1969 doğumlu Hacı Bayram Gökhan, İnönü Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. İzollu Kültür Dayanışma ve Sosyal Yardımlaşma Vakfı, Türkiye Belediyeler Birliği Üyesi ve Hamidiye Kültür Eğitim Vakfı kurucu üyelerindendir. 2009-2014 yılları arasında Malatya'nın Kale İlçesi Belediye Başkanlığı görevini icra etmiş, 2014 yılından bu yana gayrimenkul sektöründe üst düzey yönetici olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Hamdi 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.

Resul KURT

Yönetim Kurulu Üyesi

Resul Kurt, 1971 yılında Adıyaman'da doğmuştur. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. Marmara Üniversitesi Sosyal Sigortacılık programında Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır.

Çalışma hayatına 1995 yılında, Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğü Sigorta Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Sigorta Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 3 yıllık Müfettiş Yardımcılığı dönemini müteakip yeterlik sınavında başarılı olarak 1998 yılında Sigorta Müfettişliğine atandı. Sosyal Sigortalar Kurumu Başkanlığı Sigorta Teftiş Kurulu Başkanlığında Sigorta Müfettişi, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığında Müfettiş ve Başmüfettiş, Rapor Okuma Komisyonu Başkanı olarak çalıştı. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkan Danışmanlığı görevinde bulundu. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığında Başmüfettiş olarak sürdürdüğü görevinden istifa ederek ayrıldı. Marmara Üniversitesi SBMYO'nda ve BSYO'da Öğretim Görevlisi olarak görev yaptı. Bahçeşehir Üniversitesi BÜSEM İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Uzmanlığı sertifika programı koordinatörüdür. Kendisine ait danışmanlık şirketinde yönetici ortak olarak çalışmaktadır. Halen birçok büyük kuruma çalışma hayatı, iş hukuku, sosyal güvenlik, iş sağlığı ve güvenliği konularında danışmanlık hizmeti veren bir şirkette yönetici ortaktır.

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
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Hamdi Selçuk Tuğrul
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Hacı Bayram Gökhan
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul

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.

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, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemi içerisinde Altı 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, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemi içerisinde üç 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.

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, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemi içerisinde 7 (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 dönemi 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	235.115.706,01 TL
Faaliyet Merkezi	İstanbul
BİST'te İşlem Görme Tarihi	14.12.1999
BİST Kodu	YGYO
Merkez ve İletişim Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:15 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.

31.12.2018 İtibarıyla		
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kamil Engin Yeşil	62.489.434,80	26,58
Diğer	172.626.271,21	73,42
Toplam	235.115.706,01	100,0

Şirket'in, 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. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellenmesi hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na 11.02.2016 tarihinde başvurmuştur.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2016-2020 yılları (5 yıl) için geçerli olacak şekilde güncellenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 17.03.2016 tarih ve 12233903-320.06-E.3242 sayılı kararı ile izin verildiği Şirket'e bildirilmiştir. Söz konusu işlem 22 Mart 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.

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 değerinde 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 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.

Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 31.12.2018 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımdaki paylarının nominal tutarı 158.396.189,05 TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %67,36'dır.

Üst Yönetim

Ad Soyad	Unvan	Göreve Başlama Tarihi
Yaşar Altıparmak	Genel Müdür	09.11.2018

Üst Yönetimde Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

- 24.04.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim kurulu üyesi Bekir Yüksedağ'ın istifası ile boşalan üyeliğe Hacı Bayram Gökhan, yapılacak ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere seçilmiştir.

- 10.09.2018 tarihinde yapılan 2017 yılı olağan genel kurul toplantısında aşağıdaki tablodaki üyeler seçilmişlerdir.

Yaşar ALTIPARMAK	Yönetim Kurulu Başkanı
Günay YAVAŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Resul KURT	Yönetim Kurulu Üyesi
Menderes KÜLTÜREL	Yönetim Kurulu Üyesi
Hacı Bayram GÖKHAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Fermani Özgür ALTUN	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız
Hamdi Selçuk TUĞRUL	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız

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

10.09.2018 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 31.12.2018 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 20 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 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-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

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 olmuştur.

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.

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.

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.

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 yaptırmak,
- 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 tefrişini 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, inşaaata 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 aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir surette 3.Kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı 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 aksatmayacak 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.

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, 2018 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.

10.09.2018 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık net 2.000-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 2018 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 324.375 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 yürütülen 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 oluşturmada önemli rol oynayacağını düşünmekteyiz. Ar-Ge çalışmalarını yürütülmesinde Yeşil GYO'nun yararlandığı bir devlet teşviki bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

29.01.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantımızda;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Seri VI No: 11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi" başlıklı 39. Maddesi gereğince Portföyümüzde bulunan varlıklar için değerleme hizmeti alınacak değerleme şirketinin DE-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine, 2018 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için "De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den değerleme hizmeti alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

06.02.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantımızda;

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'den 53 adet bağımsız bölümün KDV hariç toplam 27.993.600TL bedelle alımı ve Ekim 2016 tarihinden itibaren 15 eşit taksit ödeme koşulu ile akdedilen 26.08.2016 Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nin ödeme koşulunun Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile akdedilen mutabakat ile 4.811.590 TL tutarlı bakiyenin 15.06.2018 tarihine kadar ödenmesi şeklinde revize edilmesinin uygunluğuna oy birliği ile karar verildi.

13.02.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantımızda;

Tangible Middle East Enerji Ve İnşaat Yatırımları Ltd. Şti. ile T&Y İnnovia 4 adi ortaklığı kurulmasına oy birliği ile karar verildi.

12.03.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantımızda;

Şirketimizin Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından incelenerek sunulan Seri II No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği"ne göre düzenlenmiş finansal tabloları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu şirketteki görev ve sorumluluk alanına sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde yaptığımız titiz incelememiz neticesinde; raporun ilişkin olduğu dönem itibarıyla, gerçeğe aykırı bir açıklama içermediğinin veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğinin, işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığının ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığının görülmesi ile onaylanmasına oy birliği ile karar verildi.

24.04.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Yönetim kurulu üyeliğinden ayrılan Bekir Yüksekdağ'ın istifasının kabulüne, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerileri ile Hacı Bayram Gökhan'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu Madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne üye olarak seçilmesine, Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak görev yapan Mürüvvet Beyza Ünalın'ın istifası ile yerine Hale Çırak'ın Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmasına ve ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

10.05.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Şirketimizin Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından incelenerek sunulan Seri II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği"ne göre düzenlenmiş finansal tabloları ile yönetim kurulu faaliyet raporu Şirketteki görev ve sorumluluk alanında sahip

olduğumuz bilgiler çerçevesinde yaptığımız titiz incelememiz neticesinde; raporun ilişkin olduğu dönem itibariyle, gerçeğe aykırı bir açıklama içermediğinin veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğinin, işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığının ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığının görülmesi ile onaylanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

01.06.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Şirketimizin Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından yapılan inceleme neticesinde; 440.704.519 TL bedel ile Ak Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan 60.000.000 TL sermayeli Yeşil Global İnşaat Turz.Otelcilik A.Ş.'ndeki 7.556.083 adet payımızı 55.500.000 TL bedel ile Yeşil Holding A.Ş.'ye satımına;

Söz konusu satış işlemlerinin, Sermaye Piyasası Kurulunun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) uyarınca yapılan değerlendirmelere göre;

a) Tebliğin 6.maddesinde yer alan önemlilik kriteri çerçevesinde, İşlem tutarının kamuya açıklanan son finansal tablolara göre varlık (aktif) toplamına oranı %2,67

b)Tebliğin 6/2-fıkrasında yer alan önemlilik kriteri çerçevesinde, İşlem tutarının yönetim kurulu karar tarihinden önceki altı aylık günlük ağırlıklı düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranı % 38,10

c) Devredilecek mal varlığı unsurunun son yıllık finansal tablolara göre elde edilen gelire katkısının, son yıllık finansal tablolardaki gelire oranı %43,19 olup,

Yapılacak işleminin Tebliğin 6/2 maddesinde yer alan "Önemlilik Kriteri" çerçevesinde %50 sınırını aşmaması ve malvarlığının şirket faaliyetleri açısından yapılan değerlendirme neticesinde önemlilik kriteri taşımadığına, oy birliği ile karar verilmiştir.

19.06.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 28.05.2018 tarih 12233903-340.13-E.6028 sayılı yazısı uyarınca şerefiye değer düşüklüğü testine dayanak teşkil edebilecek bağlı ortaklık Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. 'nin değerlendirme raporunun tamamlanması ile 12 Mart 2018 tarihli bağımsız denetçi raporundaki sınırlı olumlu (şartlı) görüşün dayanağı olan husus ortadan kalkmış ve denetçi görüşü "Olumlu" olarak revize edilmiştir. Bu nedenlerle,

Şirketimizin Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından incelenerek sunulan Seri II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre düzenlenmiş 31 Aralık 2017 tarihli finansal tabloları ile yönetim kurulu faaliyet raporu Şirketteki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde yaptığımız titiz incelememiz neticesinde; raporun ilişkin olduğu dönem itibariyle, gerçeğe aykırı bir açıklama içermediğinin veya açıklamanın yapıldığı tarih itibariyle yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğinin, işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığının ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığının görülmesi ile onaylanmasına oy birliği ile karar verilmiştir

02.07.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından, Şirketin gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin mevcut olup olmadığına ilişkin incelemelerde bulunmuş, kontrol sistemlerinin işlerliğinin devamının sağlanması için değerlendirmeler yapılmıştır. Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde Şirketin gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin mevcut olmadığına oy birliği ile karar verilmiştir

24.07.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından gündemimize gelen öneriler doğrultusunda, Kurumsal Yönetim İlkelerini şirket içerisinde geliştirmek, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak amacıyla yapılabileceklerin gözden geçirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir

15.08.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2017 yılında gerçekleştirilen yaygınlık ve süreklilik arzeden işlemlerin tarafımızca incelenmesi neticesinde 2018 yılında gerçekleşecek benzer yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğu tarafımızca değerlendirilmiş olup, ilişkili Taraf İşlemleri Raporu'nun kabul edilerek, sonuç bölümünün Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörüldüğü şekilde KAP'ta duyurulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir

15.08.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Denetim Komitesi'nin 15.08.2018 tarihli tavsiye kararına istinaden, Sermaye Piyasası Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca 2018 yılı ile ilgili olarak yapılacak bağımsız denetim işlemlerinin Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A. Ş. ile yapılmasına ve konunun 2018 yılı içerisinde yapılacak olan 2017 yılı dönem sonuçlarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Genel Kurul'un onayına sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

15.08.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

06.07.2018 tarihli kararımız ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, önemli nitelikteki işlem tanımına giren İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 1947 ada 100 Parselde kayıtlı gayrimenkul üzerinde inşa edilen İstanbul Tower 205 ismiyle maruf projede 7.ve 8.Katında yer alan 12 adet bağımsız bölümün 125.252.896 TL bedel karşılığında Emel Yeşil Küçükçolak'a satımının önemli nitelikteki işlem olarak değerlendirildiği 06.07.2018 tarihinde Kap'ta duyurulmuştur. Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar Ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca,

a) İşleme konu mal varlığının kamuya açıklanan son finansal tablodaki kayıtlı değerinin kamuya açıklanan son finansal tablolara göre varlık (aktif) toplamına oranı % 5,57

b) İşlem tutarının yönetim kurulu karar tarihinden önceki altı aylık günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranı % 83,69 olarak hesaplanmış olup, işleminin Tebliğ'in 6.maddesinin birinci fıkrasının (b) fıkrası çerçevesinde İşlem tutarının yönetim kurulu karar tarihinden önceki altı aylık günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranının %50'yi aşması nedeniyle söz konusu işlem Şirketimizce önemli nitelikteki işlem olarak değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda; Tebliğ'in 10'uncu maddesi uyarınca Ayrılma hakkı kullanım fiyatı; işleminin ilk defa kamuya açıklandığı tarih (06.07.2018)'ten önceki, açıklanan tarih hariç olmak üzere, otuz gün içinde borsada oluşan düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması olan **0,46TL** olarak hesaplanmaktadır.

Bu doğrultuda,

a. Söz konusu önemli nitelikteki işlemin Genel Kurul onayına sunulmasına, Genel Kurul Gündeminde ayrılma bedeli ve ayrılma hakkı kullanım süreci ile ilgili bilgilere Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar Ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca yer verilmesine,

b. SPK'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dahilinde Yönetim Kurulumuz tarafından, "ayrılma hakkı" kullanımları sonucunda Şirketimizin katlanmak zorunda kalabileceği "toplam maliyet" ile ilgili olarak 1.000.000TL "üst sınır" getirilmesine ve toplam

maliyetin 1.000.000 TL'sını aşması halinde Genel Kurul kararı alınmış olmasına rağmen söz konusu işlemin gerçekleştirilmemesine, işlemiden vazgeçilmesine,

c. Söz konusu sınırlama ile ilgili bilgilerin genel kurul toplantısı gündeminde yer almasına ve pay sahiplerinin onayına sunulmasına,

d. Yukarıda konu edilen sınır aşıldığı takdirde ve/veya mevzuat uyarınca şartların gerçekleşmemesi durumunda, anılan alım işleminden vazgeçilebileceği hususunun, söz konusu işlemin onaya sunulacağı genel kurul toplantısı gündem maddesinden hemen sonra gelmek üzere ayrı bir gündem maddesi olarak genel kurul toplantısı gündemine alınmasına ve pay sahiplerinin onayına sunulmasına,

e. Bu maddede bahsi geçen sınırlamalar ve/veya diğer şartlar hakkında işlemin görüleceği genel kurul toplantısına ilişkin gündemin ilanından önce ve her halükarda bu konularda Yönetim Kurulu Kararı alındığında derhal, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uygun olarak, KAP'nda kamuya açıklama yapılmasına ve söz konusu sınırlamalar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesine,

Oy birliği ile karar verilmiştir.

15.08.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

1) Şirketimizin 2017 yılı faaliyetleri ile ilgili olarak 10.09.2018, Pazartesi günü saat 14:00'da, Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Yeşil Plaza, Kat: 15, Cevizlibağ, 34020, Zeytinburnu/İstanbul adresinde, aşağıdaki gündem maddelerini görüşmek üzere Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısının yapılmasına,

2) Olağan Genel Kurul'un yapıpı neticelendirilmesi için Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, esas sözleşme ve diğer ilgili mevzuat uyarınca gerekli biçümle iş, işlem, ilan ve tebligatların tamamlanmasına,

Oy birliği ile karar verildi.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi:

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,

2. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2017 Yılı Faaliyet Raporu'nun okunması, müzakeresi,

3. 2017 yılı hesap dönemine ilişkin Denetçi Raporunun okunması,

4. 2017 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki,

5.TTK 363. Maddesi uyarınca yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerinde yapılan değişikliklerin onaylanması,

6. Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin 2017 hesap dönemi faaliyet, işlem ve hesaplarından ötürü ayrı ayrı ibra edilmeleri,

7.Yönetim Kurulu üyelerinin ve bağımsız üyelerin seçimi ve görev sürelerinin tespiti;

8. Yönetim Kurulu'nun 2017 hesap dönemine ilişkin kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin önerisinin okunması, görüşülmesi ve karara bağlanması,

9.Yönetim Kurulu üyelerinin huzur haklarının belirlenmesi,

10.Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde 2018 yılı hesap dönemi için denetçi olarak seçilen bağımsız denetim şirketinin seçimine ilişkin teklifin görüşülmesi,

11. 08.12.2015 tarihinde feshedildiği kamuya duyurulan "Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi'ne konu gayrimenkule ilişkin gelişmelerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin "İçsel bilgilerin açıklanması başlıklı" 5 inci maddesinin birinci fıkrası ile "Özel durum açıklamalarının bildirim şekli" başlıklı 23 üncü maddesinin yedinci 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 hususunun görüşülüp karara bağlanması,

12. Gündemin 13. maddesinde görüşülecek olan işlem Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23'nci maddesi kapsamında önemli nitelikte işlem olarak değerlendirildiğinden, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, ortaklarımızın ayrılma hakkı bulunmakta olup, ayrılma bedeli ve ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin işleyiş sürecinin aşağıdaki şekilde ortaklarımızın bilgisine sunulması,

a) 13. nolu 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 0,46 TL bedelden paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olduğu;

b) 13. Maddede 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) İlgili 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, Gündemin 11.maddesinin oylanmasında II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği madde 9/5 son cümlesi düzenlemesi uyarınca, Tebliği 7.maddesi ikinci fıkrasında belirtilen esaslara uyulmaksızın toplantıya katılan tüm ortaklar ve vekillerin oy kullanabileceği,

d) SPK'nun II-23.1 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 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 kuruma, ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı ("ayrılma hakkı" kullanımını) gerçekleştireceği; "ayrılma hakkı"nı kullanmak için aracı kuruma 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 dahilinde ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Yönetim Kurulu kararı alınmış olduğu,

hususları pay sahiplerinin bilgisine sunulmakta olup, Genel Kurul'da da bu hususlarda pay sahiplerine bilgi verilecektir.

13. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, önemli nitelikteki işlem tanımına giren İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 1947 ada 100 Parselde kayıtlı gayrimenkul üzerinde inşa edilen İstanbul Tower 205 ismiyle maruf projede 7.ve 8.Katında yer alan 12 adet bağımsız bölümün 125.252.896 TL bedel karşılığında Emel Yeşil Küçükçolak'a satımının pay sahiplerinin onayına sunulması ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu

maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dahilinde ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Yönetim Kurulu kararının pay sahiplerine açıklanması,

14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dahilinde; Gündemin 10. Maddesi uyarınca ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile 13 nolu gündem maddesinde onaya sunulan işlemde vazgeçilmesinin onaya sunulması,

15. Şirket tarafından 3. kişiler lehine verilmiş ticari olmayan teminat, rehin veya ipotek bulunmadığı ve elde edilen gelir veya menfaatler olmadığı hakkında genel kurula bilgi verilmesi,

16.Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, 2017 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında genel kurula bilgi verilmesi,

17.Bağış ve Yardımlara İlişkin Politika kapsamında Şirketin 2017 yılı içinde yaptığı bağışların Genel Kurul'un bilgisine sunulması ve 2018 yılında yapılabilecek bağışlar için üst sınır belirlenmesi,

18.Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri 2018 yılında yapabilmeleri için izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2017 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi,

19.Dilekler ve Kapanış.

15.08.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Şirket merkez adresi Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No:15 Yeşil Plaza Kat:18 Cevizlibağ/Zeytinburnu/İSTANBUL adresinden, Maltepe Mahallesi Yılanlı Ayazma Sk. Yeşil Plaza Sit. No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL adresine taşınmıştır.

Tescil ve ilan edilmesine, Oy birliği ile karar verilmiştir.

10.09.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

10.09.2018 tarihinde gerçekleşen şirketimiz Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu'na seçilenlerin listesi okundu ve görev taksimi oya sunuldu. Buna göre ;

1.)Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Yaşar Altıparmak, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Günay Yavaş, Yönetim Kurulu Üyeliği'ne Resul Kurt, Menderes Kültürel ve Hacı Bayram Gökhan'ın atanmasına; Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Fermani Özgür Altun ile Hamdi Selçuk Tuğrul'un da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,

2.)Şirketi temsil ve ilzama Yönetim Kurulu Başkanı Yaşar Altıparmak ve Yönetim Kurulu Üyesi Menderes Kültürel Şirketin Ticaret Ünvanı veya kaşesi altına atacakları müşterek imzaları ile Şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmalarına, Oy birliği ile karar verildi.

09.11.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Şirketimizden ayrılan Selçuk Canpolat'ın yerine Genel Müdürlük görevine Sn.Yaşar Altıparmak'ın Genel Müdür olarak atanmasına, Oy birliği ile karar verildi.

14.12.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

1-Yönetim kurulu üyeliğinden ayrılan Menderes Kültürel'in istifasının kabulüne yerine Sn.Cengiz Dilli'nin ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine,

2- Şirketi temsil ve ilzama Yönetim Kurulu Başkanı Yaşar Altıparmak ve Yönetim Kurulu Üyesi Cengiz Dilli Şirketin Ticaret Ünvanı veya kaşesi altına atacakları müşterek imzaları ile Şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmalarına, Oy birliği ile karar verilmiştir.

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 gerçekleştirilir.

Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:

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 durumda olmasına rağmen inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir.

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 hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.12.2018 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 73 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 73 adet dairenin 45 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 25 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 25 adet tam ve 3 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 10.882.132,68 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 hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31.12.2018 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 12 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 15 adet dairenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 7 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 7 adet tam 3 adet hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 1.773.429,50 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.12.2018 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 4 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 4 adet ticari alanın tamamı stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 4 adet ticari alanın De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.263.340 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 31.12.2018 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 18 adet konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 18 adet dairenin 3 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 15 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 15 adet tam dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.311.347 TL'dir.

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

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz bünyesinde yer alan 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 43 adet ticari ünitenin inşaatı tamamlanmış olup 4 adedi arsa sahiplerine aittir. 39 adet satılabilir ticari ünitenin 36 adedinin satışı gerçekleşmiş olup teslim edilmiştir. Portföyde yer alan 3 adet ticari ünitenin yanı sıra yapılacak olan ve tamamlanması durumunda şirket portföyüne 151 adet ticari ünite eklenecektir.

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 3 adet ticari ünitenin 1 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 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.709.398 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 31.12.2018 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 81 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 81 adet tam 3 adet hisseli dairenin 10 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 71 tam 3 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 71 adet tam 3 hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 17.935.392,05 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari üniteden 36 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 39 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 39 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 39 adet ticari ünitenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 14.496.552 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

770.433 m² inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m² satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2018 tarihi itibarı De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 915.675.930 TL olarak belirlenmiştir.

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arıfbey 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 Portföyünde yer alan Arifiye Arasında geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde; Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.) ile işin direkt 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, Arıfbey 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 Arazisi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2186 ada 3 no'lu, 2018 ada 6 no'lu, 2186 ada 4 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 no'lu, 2439 ada 1 no'lu, 2439 ada 2 no'lu, 2440 ada 1 no'lu, 2442 ada 1 no'lu, 2442 ada 2 no'lu, 2441 ada 1 no'lu, 2585 ada 1 no'lu, 2433 adına 1 no'lu, 2443 ada 1 no'lu, 2186 ada 5 no'lu, 2438

ada 2 no'lu, 2585 ada 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 31.12.2018 tarihi itibarı ile hazırlanan değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 18.884.181 TL olduğu 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 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 5.902.495 TL'dir.

İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi Merkez Efendi Mahallesi 1 Adet Parsel Arazi (Topkapı Projesi):

İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi Merkez Efendi Mahallesi'nde yer alan 2945 Ada 51 Parsel 6.342,68 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2019 tarihli, 2019/026 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 98.311.540 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia Terrace Daireler:

Kocaeli İli, Turgut Mahallesi, Taştepe Sokak, Innovia Terrace Projesi, No: 20 A / B / C Bloklar, posta adresinde ve imarın 5143 ada 2 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmiş olan 18 adet bağımsız bölümünden oluşmaktadır.

Defter değeri 6.500.000 TL olan 18 adet Innovia Terrace daireleri Temmuz 2017 döneminde alınmış olup, bu gayrimenkullere ilişkin, daireler henüz inşaat aşamasında iken De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 28.02.2018 tarih 2018/47 numaralı değerleme raporunda gayrimenkullerin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri 10.105.970 TL olarak tespit edilmiştir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin tapu devirleri henüz alınmamıştır.

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Dolapdere Projesi)

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi İnönü Mah.Taksim Cadde'sinde yer alan 539 Ada 36 Parsel 853 m²'lik arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2019 tarihli, 2019/030 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 4.630.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Sütlüce Projesi)

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Örnektepe Mahallesiinde yer alan 3500 Ada 9-11-18-19 nolu 4 adet Parsel 984 m2 arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.02.2019 tarihli, 2019/029 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 2.625.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul İli Tuzla İlçesi (Tuzla Projesi)

İstanbul İli Tuzla İlçesi Evliya Çelebi Mahallesi Sahil Bulvarında yer alan 7454 Parsel 17.064 m2 arsa alanına sahip olan projenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.02.201 tarihli, 2019/031 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Global'in hissesine denk düşen değer KDV hariç 98.742.217 TL olduğu belirtilmiştir.

BÖLÜM 5 :İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (TRY)	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Zincir Yapı A.Ş.	İnşaat	21.025.575	25	İş Ortaklığı
Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.	İnşaat	40.205.790	67,01	Finansal Yatırım
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	İnşaat	25.000	50	İş Ortaklığı

B) İŞLETMENİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemi içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

C) ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 : FİNANSAL DURUM

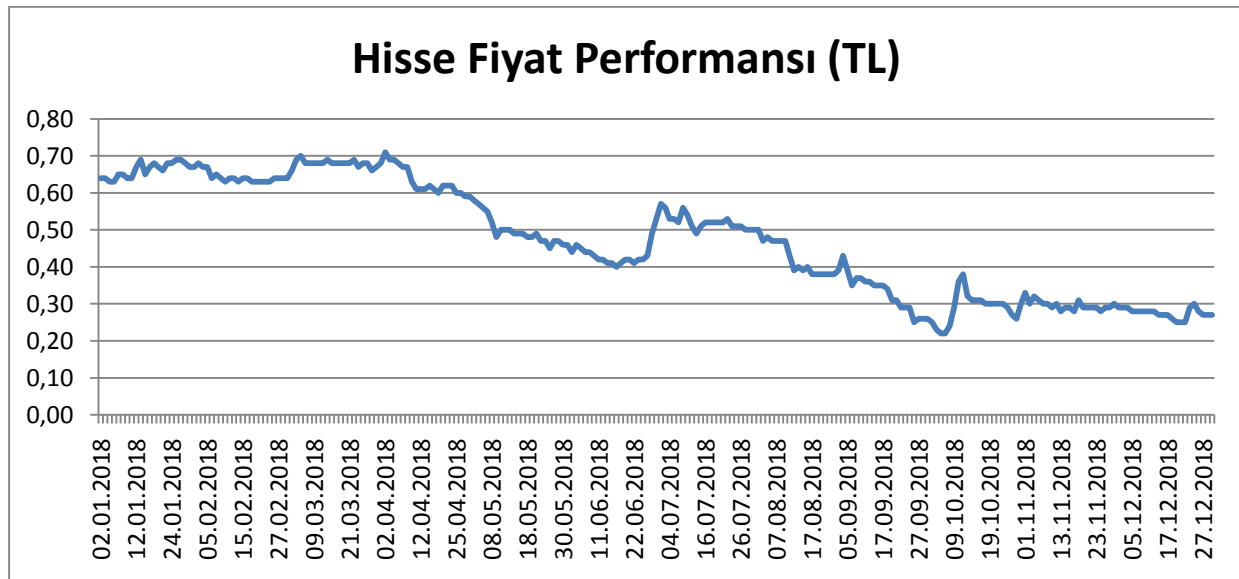
A) BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

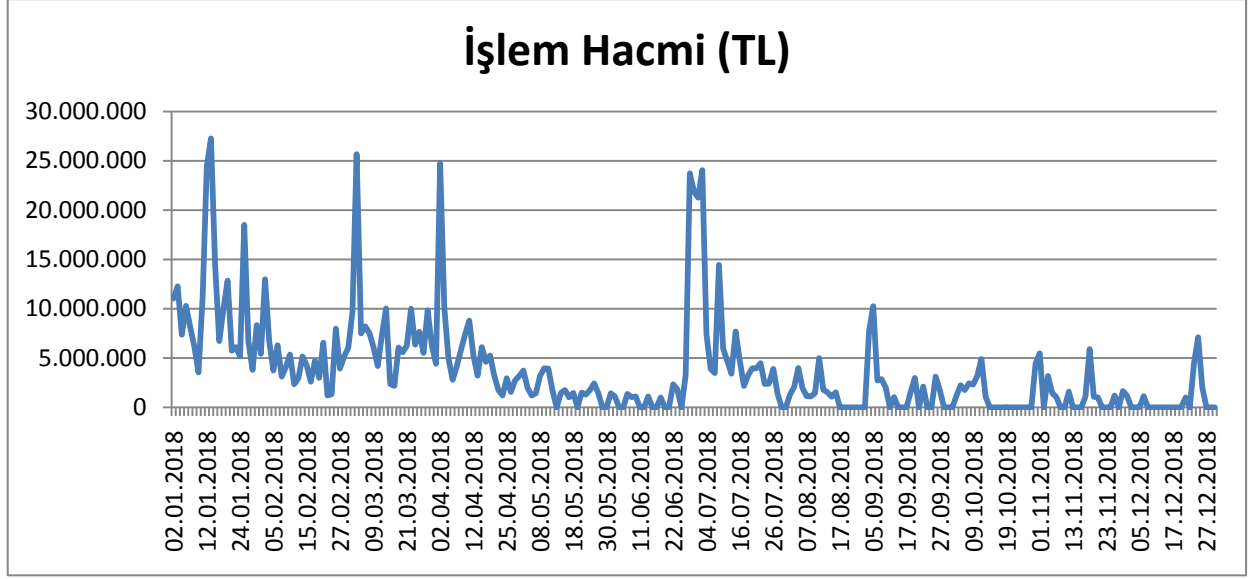
BAŞLICA GÖSTERGELER TL	31.12.2018	31.12.2017
Dönen Varlıklar	1.583.621.973	1.483.434.315
Stoklar	1.306.193.213	1.250.759.910
Duran Varlıklar	732.433.541	702.163.272
Aktif Toplamı	2.316.055.514	2.185.597.587
Kısa Vadeli Yükümlülükler	686.929.074	738.516.690
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.541.279.973	1.190.145.819
Özkaynaklar	87.846.467	256.935.078
	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Satış Gelirleri	17.260.711	73.376.927
Satışların Maliyeti	(3.576.147)	(46.724.426)
Net Dönem Karı/Zararı	(195.257.785)	(10.402.758)

B) HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

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

01.01.2018-31.12.2018 döneminde YGYO hisse senetleri sene başı ile dönem sonu arasında aşağı eğilimli bir seyir izlemiştir. Ağırlıklı ortalama hisse fiyatları 0,64 – 0,27 bandı arasında değişim göstermiştir. YGYO hissesinin 31.12.2018 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,27 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.





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 2018 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 arzulan 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 aşamalarında etkin tecrübesiyle başarılı projelere ve sonuçlara ulaşmaktadır.

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

Finansal Riskler

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Şirket, faaliyetlerinden dolayı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri 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.

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 alınincaya 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'dan 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 sigortalı olmakta 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 Yönetim Kurulu 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 bulunmaktadır. Komite, iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

BÖLÜM 8 : DİĞER HUSUSLAR

A) 31.12.2017 TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

Gerçekleşmemiştir.

B) NADİR VEYA BİR DEFAYA MAHSUS İŞLEMLER:

Şirket, 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirilmemiştir.

C) ŞİRKETİN PERFORMANSINDA KALICI ETKİSİ OLABİLECEK ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER:

1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap dönemi içerisinde Şirketimiz ; Devam etmekte olan Innovia 4 Projesinin gecikmesi ve artan maliyetler nedeniyle öngörülemeyen mali yük oluşturmaktan ötürü ödemelerimizde aksaklıklara neden olmuştur. Yönetmelik kapsamında bankalardan ilave kaynak elde ederek varlıklarımızın bir kısmını satma yolu gibi çözümler üreterek inşaatın tamamlanmasını planladığımızı finans kurumları ile kredi borçlarımızın yeniden yapılandırılması için gerekli görüşmelere başladığımızı Çerçeve anlaşması imzalanıncaya kadar devam etmekte olan inşaat projemiz geçici olarak durdurulmuştur.

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.

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 İsmail Suna'dır. İlgili kişilere +90 (212) 709 3745 numaralı telefon, +90 (212) 353 0909 numaralı faks ve bilgi@yesilgyo.com ile ismail.suna@yyapi.com.tr elektronik posta adreslerinden ulaşılabilir. Bölüm yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme 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 10 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, 2017 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.

4. Genel Kurul Toplantıları

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 10.09.2018 Pazartesi günü saat 14.00'da, Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Yeşil Plaza, Kat: 15, Cevizlibağ, 34020,

Zeytinburnu/İstanbul adresinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 07.09.2018 tarih ve 37065933 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sabire Elbüken gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya davet, Kanun ve Esas Sözleşme'de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, 17.08.2018 tarihli 9645.sayıli Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin, 17. 08.2018 tarihli 11664 sayılı Dünya Gazetesi'nin nüshalarında ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ile www.yyapi.com.tr 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 yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, Şirket'in toplam 235.115.706,01 TL'lik sermayesine tekabül eden toplam 235.115.706,01 adet paydan 6.014.621,21payın asaleten 64.433.879,804 adet payın da vekaleten olmak üzere toplam 70.448.501,014 TL karşılığı 70.448.501,014 adet hissenin toplantıda temsil edildiğinin böylece gerek kanun ve gerekse esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu, Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. temsilcisi Rashad Kazimov'un bulunduğu Yönetim Kurulu Üyesi Günay Yavaş tarafından açıklanmıştır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. Maddesi'nin 5. ve 6. fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylelikle, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

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 değerinde 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 değerinin 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 2017 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 olunan 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 dağıtımı 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 zorlaştıracı 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 İsmail Suna 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 ayırım 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 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-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

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

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

10.09.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 31.12.2018 itibari ile Yönetim Kurulu 6 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

Ad Soyad	Görev	Bağımsızlık Durumu
Yaşar Altıparmak	Yönetim Kurulu Başkanı	--
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	--
Resul Kurt	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Hacı Bayram Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Cengiz DİLLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu'nda Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

24.04.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

Yönetim kurulu üyeliğinden ayrılan Bekir Yüksekdağ'ın istifasının kabulüne, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerileri ile Hacı Bayram Gökhan'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu Madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne üye olarak seçilmesine, Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak görev yapan Mürüvvet Beyza Ünal'ın istifası ile yerine Hale Çırak'ın Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmasına ve ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

10.09.2018 tarihinde gerçekleşen şirketimiz Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu'na seçilenlerin listesi okundu ve görev taksimi oya sunuldu. Buna göre ;

1.)Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Yaşar Altıparmak, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Günay Yavaş, Yönetim Kurulu Üyeliği'ne Resul Kurt, Menderes Kültürel ve Hacı Bayram Gökhan'ın atanmasına; Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Fermani Özgür Altun ile Hamdi Selçuk Tuğrul'un da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi sıfatıyla yönetim kuruluna seçilmelerine,

2.)Şirketi temsil ve ilzama Yönetim Kurulu Başkanı Yaşar Altıparmak ve Yönetim Kurulu Üyesi Menderes Kültürel Şirketin Ticaret Ünvanı veya kaşesi altına atacakları müşterek imzaları ile Şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmalarına, Oy birliği ile karar verildi.

14.12.2018 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda;

1-Yönetim kurulu üyeliğinden ayrılan Menderes Kültürel'in istifasının kabulüne yerine Sn.Cengiz Dilli'nin ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine,

2- Şirketi temsil ve ilzama Yönetim Kurulu Başkanı Yaşar Altıparmak ve Yönetim Kurulu Üyesi Cengiz Dilli Şirketin Ticaret Ünvanı veya kaşesi altına atacakları müşterek imzaları ile Şirketi her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmalarına, Oy birliği ile karar verilmiştir.

Bağımsız üyenin nitelikleri şu şekildedir:

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

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

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

Yaşar ALTIPARMAK / Yönetim Kurulu Başkanı

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

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.

Hacı Bayram GÖKHAN / Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

02 Şubat 1969 doğumlu Hacı Bayram Gökhan, İnönü Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. İzollu Kültür Dayanışma ve Sosyal Yardımlaşma Vakfı, Türkiye Belediyeler Birliği Üyesi ve Hamidiye Kültür Eğitim Vakfı kurucu üyelerindendir. 2009-2014 yılları

arasında Malatya'nın Kale İlçesi Belediye Başkanlığı görevini icra etmiş, 2014 yılından bu yana gayrimenkul sektöründe üst düzey yönetici olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Hamdi 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.

Resul KURT
Yönetim Kurulu Üyesi

Resul Kurt, 1971 yılında Adıyaman'da doğmuştur. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. Marmara Üniversitesi Sosyal Sigortacılık programında Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır.

Çalışma hayatına 1995 yılında, Sosyal Sigortalar Kurumu Genel Müdürlüğü Sigorta Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Sigorta Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 3 yıllık Müfettiş Yardımcılığı dönemini müteakip yeterlik sınavında başarılı olarak 1998 yılında Sigorta Müfettişliğine atandı. Sosyal Sigortalar Kurumu Başkanlığı Sigorta Teftiş Kurulu Başkanlığında Sigorta Müfettişi, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığında Müfettiş ve Başmüfettiş, Rapor Okuma Komisyonu Başkanı olarak çalıştı. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkan Danışmanlığı görevinde bulundu. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanlığında Başmüfettiş olarak sürdürdüğü görevinden istifa ederek ayrıldı. Marmara Üniversitesi SBMYO'nda ve BSYO'da Öğretim Görevlisi olarak görev yaptı. Bahçeşehir Üniversitesi BÜSEM İş Hukuku ve Sosyal Güvenlik Uzmanlığı sertifika programı koordinatörüdür. Kendisine ait danışmanlık şirketinde yönetici ortak olarak çalışmaktadır. Halen birçok büyük kuruma çalışma hayatı, iş hukuku, sosyal güvenlik, iş sağlığı ve güvenliği konularında danışmanlık hizmeti veren bir şirkette yönetici ortaktır.

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.

2017 faaliyet yılında yönetim kurulu üyelerin tamamının katılımıyla yirmi bir 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 ve Yapısı hk.

Denetimden Sorumlu Komite	Komite Üyeleri
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Hamdi Selçuk Tuğrul
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Hacı Bayram Gökhan
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul

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, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemi içerisinde Altı 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, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemi içerisinde üç 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;

- e) Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler,
- f) Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirler,
- g) Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.
- h) 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, 01.01.2018-31.12.2018 faaliyet dönemi içerisinde 7 (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 dönemi süresince yönetim kurulu komitelerimiz etkin bir şekilde çalışmıştır. Komitelerimizin görev esasları ve çalışma usulleri ile ilgili detaylı bilgiye web sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

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 kullanarak 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.

10.09.2018 tarihli Genel Kurul’da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık net 2.000-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 2018 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 324.375 TL'dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.