

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**FAALİYET RAPORU**

**2013**

**YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR  
UYGUNLUK RAPORU**

**Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yönetim Kurulu'na,**

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli finansal tablolar ile uyumlu olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.

2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.

3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 03.03.2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolar ile uyumluluğuna ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile uyumuna ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, uygunluk görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Değerlendirmemiz sonucunda, ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, tüm önemli taraflarıyla, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolar ile uyumlu olmadığına dair önemli herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.  
Member Firm of Grant Thornton International

**ENGİN**  
BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST  
MUHASEBECİLİK MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Emre Halit  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 03.03.2014

## İÇİNDEKİLER

Bölüm 1 : YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

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 MEVSİMSEL FAKTÖRLER, İŞLETME KALİTE BELGELERİ BİLGİLERİ, ÜRÜN VEYA KALİTE HİZMET YÖNETİMİ, MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ İLE İLGİLİ POLİTİKALAR VE YENİDEN YAPILANMA FAALİYETLERİ

C. İŞLETMENİN GELECEĞİ İLE İLGİLİ BEKLENTİLERİ

I. Genel ekonomik durum ile ilgili beklentiler

II. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektörün geleceği hakkındaki beklentiler

III. İşletme yönetiminin geleceğe yönelik tahmin ve beklentileri

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

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

Bölüm 5 : İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Bölüm 6 : FİNANSAL DURUM

Bölüm 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

B. İÇ KONTROL SİSTEMİ, İŞ DENETİM YAPISI VE RİSKİN ERKEN SAPTANMASI

Bölüm 8 : DİĞER HUSUSLAR

EK 1 – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

## *Bugüne ve geleceğe değer katan projeler...*

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

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



GELECEĞE YATIRIM YAPAN GÜÇ BİRLİĞİ

# *Bölüm 1*

*Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı*





Değerli Hissedarlarımız,  
İş Ortaklarımız ve Paydaşlarımız,

2013 global ekonomik belirsizliğe ilişkin daha umutlu adımların atıldığı bir dönem olarak yerini aldı.

Son birkaç yıldır global ekonomiyi tesir altına alan krizin, nispeten hız kestiği bir süreci geride bıraktık. 2013'ün geçtiğimiz senelere nazaran, küresel anlamda daha olumlu adımların atıldığı, düşük hızla da olsa büyük resimde tüm dünyanın canlanma yaşadığı bir dönem olması, bunun ardında yatan dinamikler arasında sıralanabilir. Zaman zaman, önümüzdeki yakın günlerin krizin bitiminden önceki son evre olduğu yorumları yapılırsa da Euro Bölgesi'ndeki durgunluğun devam

etmesi, Çin ekonomisinde görülen yavaşlama ve ABD'nin parasal genişlemeci politikadan uzaklaşması gibi olgular bu değerlendirmeyi yapmak için henüz erken olduğunu gösteriyor. Diğer yandan küresel siyasette görülen istikrar sağlama çabaları da bu yargının erken olduğu konusundaki görüşü kuvvetlendiriyor.

Türkiye'nin ekonomik büyüme grafiği 2013'de yükselmeye devam etti.

Krizin yarattığı genel belirsizlik içerisinde, global ekonominin itici gücü; ülkemizin de aralarında bulunduğu, gelişmekte olan ülkeler oldu. Türkiye, 2011'de yakaladığı %11'lik büyümenin ardından, 2012'de vites düşürerek ilerlemeye devam etti. 2013 yılında ise büyümenin %3,8 civarında gerçekleşmiş olduğu tahmin ediliyor. Yine 2013 yılının son günlerinde başlayan ve 2014'ün ilk çeyreğine etki edecek döviz kuru ve faiz oranlarındaki hareketinde sağlam mali politikalarla dengeleneceğine inancımız oldukça kuvvetli.

2013 yılında gayrimenkul sektörü bir önceki yıla oranla oldukça parlak bir dönemi geride bıraktı.

2012 yılında oldukça düşük bir hızda büyüyen sektörümüz, 2013 yılında genel ekonomik performansta görülen iyileşmenin de etkisiyle 2013 yılını olumlu bir tabloyla tamamladı. Ekonominin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkulün 2013 yılında %5-6 seviyelerinde büyüme kaydetmiş olacağını tahmin ediyoruz. Gerçekleşen 1.114.989 konut satışı da bu dinamik seneyi teyit etti. Emlakta KDV oranı, kentsel dönüşüm ve mütekabiliyet yasası gibi olguların katkısıyla 2014 yılı için de oldukça umutlu bir tablo bekliyoruz.

YEŞİL GYO, sektörde açtığı "öncü" kulvarında hızla ilerlemeye devam ediyor.

Yeşil GYO olarak amacımız özgün projelerle, modern, teknolojik ve güvenli yaşam alanları inşa etmek. Yarattığımız iş modelleri ile sektörde "ilk" ve "yenilikçi" unvanlarıyla anılıyoruz. Elbette bu alışagelmış standartları değiştiren bakış açımızın ardında istikrar, güven ve şeffaflık değerlerimiz bulunuyor. Hedeflerimiz arasında şirketimizin değerini artırmak önemli bir yerde bulunuyor. Bu doğrultuda attığımız adımların da meyvelerini almaya devam ediyoruz. Geçtiğimiz yıl Yeşil GYO, JCR Eurasia Rating tarafından ulusal düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirildi, uzun vadeli ulusal kredi notu A- ve kısa vadeli ulusal kredi notu A-1 oldu. Turkrating tarafından verilen kredi derecelendirme notumuz: uzun vadeli TR BBB ve kısa vadeli TR A2 olarak belirlendi. Diğer yandan SPK lisansına sahip SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi

Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu"muz 2013 için 9,02 olarak güncellediğinin de gururla altını çizmek isterim.

Sektörümüze "marka" projeler katmayı sürdüreceğiz.

Sektörün oyun kurucularından biri olarak, doğru arsaların tespitiyle başlayan proje süreçlerimiz konutların, ticari ünitelerin, eğitim birimlerinin, sosyal donatıların, alt yapıların ve her türlü çevre düzenlemesinin kusursuz bütünlük içerisinde ortaya çıkarılmasıyla tamamlanıyor. Biz bu zincirde, kurumsal sorumluluğunun bilincinde bir şirket olarak, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket ediyor, sunduğumuz projenin başta bölgesine, daha sonra şehrine değer katmasını hedefliyoruz. Bu vizyon ve bilinçle sektöre değerli marka projeler katma görevini de üstleniyoruz.

Gücümüzü, teslim ettiğimiz 8100 daireyle bir kez daha tescil ettik.

2013 yılında devam eden ve planladığımız projelerde önemli gelişmeler kaydettik. Avrupa'nın en büyük markalı konut projesi olan Innovia'nın 3. Etap'ında 3.293 dairenin tesliminin tamamlanması ile Innovia 8.100 dairenin teslim edildiği ve yaklaşık 25 bin kişinin yaşamaya başladığı bir proje haline geldi. Dördüncü etabının tamamlanmasıyla Innovia, 14.000 konutluk, 40.000 sakini olan bir yaşam alanı haline gelecek. Gerek bulunduğu bölge, gerekse ülkemizin gayrimenkul alanındaki önemli projelerinden biri olan Innovia'nın son etabının inşaat ve satış çalışmaları ise bu yılki en önemli hedefimiz olacak.

Yeşil GYO olarak her daim büyüyen hedefler doğrultusunda ilerliyoruz.

2013 yılını hedeflerimiz doğrultusunda geride bırakmanın mutluluğuyla 2014 için yol haritamızı oluşturduk. Hedeflerimiz arasında önceliği tabii ki ulaşılabilir, konforlu yaşam alanları üretmek alıyor. Innovia markasını yeni lokasyonlara taşımayı hedeflediğimiz 2014 yılında Arifiye'deki Innovia Arifiye projemizin de satış ve inşaat sürecine başlayacağız.

Yeşil GYO olarak, bu yıl da başarımızdan ve yatırımcılarımızın bize duyduğu güvenden aldığımız güçle, tüm paydaşlarımızın ve toplumun faydasını gözeten, sorumluluk sahibi projelerle yolumuzda ilerlemeye devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Işık Gökkaya  
Yönetim Kurulu Başkanı

## YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

31.12.2013 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 26 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri 3 yıldır. Şirketimizin Yönetim ve Denetim Kurulları ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi ve görev süreleri aşağıda belirtilmiştir.

Ad Soyad	Görev	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Mesleği	Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.	Üst Düzey Yönetici	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.	Üst Düzey Yönetici	Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. Kurucu ve Şirket Sahibi
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.	İnşaat Mühendisi	Öğretim Görevlisi
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.	İş Adamı	Danışmanlık
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.	Hukukçu	Öğretim Görevlisi
Günay Yavaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.	Avukat	Avukat
Neşecan Çekici	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.	Üst Düzey Yönetici	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Kurucu ve Yönetici Ortak

### Yönetim Kurulu'nda Döneminde Yapılan Değişiklikler

01.03.2013 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda; Şirketimizin 16.03.2012 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu Üyeliği'ne ve 16.03.2012 tarihli yönetim kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne seçilen Adnan Başkır'ın iş yoğunluğu nedeniyle sunduğu istifasının kabul edilmiştir. Adnan Başkır yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Namık Bahri Uğraş'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak atanmasına karar verilmiştir.

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

Yönetim Kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır. 2013 faaliyet yılında yönetim kurulu 22 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu Toplantı nisabı tüm üyelerin tam aktif katılımı ile sağlanmıştır.



## Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Neşecan Çekici ve Günay Yavaş, 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."

## Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

### IŞIK GÖKKAYA

13.06.1962 - Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür

Ankara'da Tevfik Fikret Lisesi'ni bitirdikten sonra Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Daha sonra Boğaziçi Üniversitesi Stratejik Yöneticilik programını tamamlamıştır.

1986 yılında Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Pazarlama Departmanı'nda işe başlayan Gökkaya, 1987'de Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Satın Alma Şefi olmuştur. 1989'da Mint Mühendislik'de Yönetici Ortak olarak görev yapmıştır. 1993 yılında İhlas bünyesine katılmış ve İhlas Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998'de ise İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Gökkaya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve "Urban Land Institute - Türkiye Bölümü" yönetim kurullarında Başkan Yardımcısı ve üye olarak görev almıştır. 2006 yılından itibaren Forum İstanbul 2023 Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevine devam etmektedir.

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin satışı gerçekleşmiş olup 24 Mart 2011 tarihi itibarıyla şirket unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olan Gökkaya, halen bu görevini sürdürmektedir. Işık Gökkaya, GYODER'in 2002 yılı ve 2009-2010 dönemi Yönetim Kurulunda, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. 2011-2013 döneminde 2 yıl olmak üzere GYODER Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiş, halen başkan yardımcılığı görevini yürütmektedir. İyi derecede Fransızca bilen Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

### NAMIK BAHİRİ UĞRAŞ

17.08.1958 - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ege Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Bahri Uğraş, aynı zamanda Citibank Atina, Harvard Business School ve Bank of America-Bireysel Bankacılık'ta seminerlere katılmıştır.

Çalışma hayatına 1983 yılında İnterbank'ta Yönetici Adayı olarak başlayan Uğraş, daha sonra burada Müşteri Sorumlusu ve ardından Pazarlama Sorumlusu olarak görev yapmıştır. 1989'da Körfezbank'ın kuruluş aşamasında görev alan ekipte bulunmuş ve 1997 yılına kadar banka bünyesinde Pazarlama Müdürü, Şube Müdürü, Kurumsal Bankacılık Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1997-1999 yılları arasında Osmanlı Bankası Perakende Bankacılık-Bireysel Bankacılık Başkan Yardımcılığı, 1999-2001 yılları arasında İktisat Bankası Kurumsal Bankacılık Başkan Yardımcılığı, 2001-2003 yılları arasında Halk Bankası Ticari ve Perakende Bankacılık Başkan Yardımcılığı rollerini üstlenmiştir. 2003-2004 yılları arasında Ak Emeklilik kuruluş ekibinde yönetici olarak, 2004-2007 yılları arasında Şekerbank Kurumsal ve Bireysel Bankacılık Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır.

2007 yılından bu yana, kurucusu ve sahibi olduğu Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.'de çalışma hayatına devam etmektedir. Türk-Katar İşadamları Derneği, Türk-Türkmen İşadamları Derneği ve Türk-Kazak İşadamları Derneği üyesi olan Uğraş, aynı zamanda Deniz Yatırım, Kiler GYO ve Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

PROF. DR. DERİN ORHON

26.03.1942 - Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

26 Mart 1942 tarihinde İstanbul'da doğmuştur. Orta öğretimini 1953 - 1960 yılları arasında İstanbul, Saint Joseph lisesinde tamamlamıştır. 1965 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden Yüksek Mühendis ünvanı ile mezun olduktan sonra, Çevre Mühendisliği alanında, 1969 yılında University of California, Berkeley'de Yüksek Lisans, 1971 yılında ise aynı üniversitede doktora eğitimini tamamlamıştır.

1965 yılından itibaren İTÜ'de görev yapan Prof. Dr. Derin ORHON, 1978 yılında Doçentliğe, 1988 yılında Profesörlüğe yükseltilmiştir. İnşaat Fakültesi Çevre Mühendisliği Bölüm Başkanlığı ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı Başkanlığı'nın yanı sıra Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi ve Fen Bilimleri Enstitüsü Müdür Yardımcılıkları görevlerini de yürütmüştür. Ayrıca, 1997-2007 döneminde İnşaat Fakültesi Dekanlığı görevini üstlenmiştir. 2007 yılında, kendi talebi üzerine emekli olmuştur.

Prof. Dr. Derin ORHON, Çevre Biyoteknolojisi alanındaki bilimsel çalışmaları ile 1998 yılında Mühendislik alanında *TÜBİTAK Bilim Ödülünü* kazanmıştır. 2000 yılında International Water Association tarafından *Samuel H. Jenkins Medal* ödülüne layık görülmüştür. Aynı yıl Türkiye Akademisi asli üyeliğine ve 2001 yılında TÜBİTAK Bilim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. 2007 yılında da *Scopus/Elsevier* bilimsel yayın ödülünü almıştır.

BEKİR YÜKSEKDAĞ

01.01.1962 - Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

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

Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK

06.11.1943 - Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı

1964'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1982 yılında doktor, 1983 yılında yardımcı doçent, 1986 yılında doçent ve 1992 yılında profesör unvanını almıştır. Marmara Üniversitesi'nde İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku Anabilim dalında çalıştığı dönemde Rektör Yardımcılığı, Hukuk Fakültesi Dekanlığı ve Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu Müdürlüğü yapmıştır. 2011 yılında emekli olmuştur.1992–1993 ve 2003–2005 yıllarında Sağlık Projesi

Koordinatörlüğü'nde kısmi statülü danışman olarak görev yapmıştır. Halen Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı olarak görev yapmaktadır.

## GÜNAY YAVAŞ

18.04.1943 - Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

1969 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1971-2006 yılları arasında İstanbul Barosu'nda serbest avukatlık yapan Günay Yavaş, meslekte 35 yıl plaketini almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

## NEŞECAN ÇEKİCİ

20.01.1967 Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı

Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü mezunudur. İstanbul Üniversitesi'nde Para/Banka Anabilim Dalında Yüksek Lisans eğitiminin ardından, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme İktisadi Enstitüsü İşletmecilik İhtisasını da yaparak akademik kariyerini tamamlamıştır.

Türkiye'nin önde gelen holdinglerinde yedi yıl boyunca yöneticilik görevlerinde bulunduktan sonra 1995 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı birçok projede imzası bulunan Neşecan ÇEKİCİ, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin kurucusu ve yönetici ortağıdır. Çekici, Uluslararası Emlak Federasyonu (FIABCI) Türkiye Bölümü 2. Başkanlığı görevinde bulunmuştur. Halen mesleki amaçlı sivil toplum örgütlerinde aktif olarak görev yapan ÇEKİCİ, aynı zamanda birçok üniversitenin lisans ve yüksek lisans programlarında sektör öğretim görevlisi olarak ders vermektedir. Çekici, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Değerleme Uzmanlığı Lisansı'na sahiptir. Ayrıca American Appraisal Institute'un gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı konusundaki Türkiye'de yapılmış olan eğitim modüllerini tamamlayarak söz konusu kurumdan sertifika almıştır.

Neşecan Çekici, mesleki ve akademik çalışmaları, sektördeki etik, sofistike görüşleri ve sektörü en iyi şekilde temsil etmesi dikkate alınarak, 2009 Ocak ayında Ekonomi ve İş Dünyası Dergisi

Ekonometri'nin "Geleneksel Hizmet Ödülleri"nden olan "Yılın Gayrimenkul Danışmanı" ödülüne layık görülmüştür.

2011-2013 döneminde Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LideBİR)'nde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinde bulunmuştur. Neşecan Çekici GYODER Yönetim Kurulu Üyesidir

## Yürütme Komiteleri, Denetim Kurulu ve Risk Komitesi Bilgileri

### Denetim Kurulu

26.03.2013 tarihi itibari ile bir yıl süreyle, Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik 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 Ana 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

Ad Soyad	Görev	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Neşecan Çekici	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.
Günay Yavaş	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.
Prof. Dr. Derin Orhon	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.
Bekir Yüksekdağ	Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıl.

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ile ücret komitesi oluşturulamaması nedeniyle kurumsal yönetim komitesi 26.03.2013 tarihi itibari ile bu görevleri yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir. Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum kapsamında komitelerin ancak bağımsız üyelerden oluşmaları halinde görevlerini tam ve gereği gibi yerine getirebilecekleri düşüncesi ile Yönetim Kurulu yapılanması gereği yalnızca iki bağımsız üyemiz olması neticesinde Neşecan Çekici hem Kurumsal Yönetim Komite Başkanı hem de Denetimden Sorumlu Komite Üyesi olarak görev almaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin amacı Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısı ile meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak, yönetim kuruluna öneriler sunmak ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin çalışmalarını gözetmektir. Kurumsal Yönetim Komitesi toplantıları en az üç ayda bir gerçekleştirilir. Kurumsal Yönetim Komitesi;

a) Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunun nedenlerini saptamak ve tam uygulanmama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,

b) Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,

c) Çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri ile ilgili çalışmalar yapmak,



d) Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek,

e) Pay Sahipleri İlişkileri Birimi'nin çalışmalarını denetlemek, pay sahiplerinin bilgi alma haklarını etkin biçimde kullanabilmesini sağlamak,

f) Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ile ücret komitesi oluşturulamaması durumunda, bu komitelerin görevlerini de yerine getirmek.

Aday Gösterme Komitesi, Şirket'in Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında çalışmalar yapmak amacı ile oluşturulmuştur. Aday Gösterme Komitesi en az altı ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar. Yetkileri;

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.

Denetimden Sorumlu Komite her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumlu olup aşağıda belirtilen hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur:

a ) Kamuya açıklanacak mali tabloların ve dipnotlarının mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve onaylanması,

b ) Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetimin ve şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,

c ) Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması,

d ) Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması ile şirket çalışanlarının bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmesi,

e ) Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında oluşabilecek çıkar çatışmalarının önlenmesi ile şirket ticari sırlarının kötüye kullanılmasını önleyebilecek düzenlemelerin saptanması.

Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir Başkanın daveti üzerine toplanır. Gerekli gördüğü yönetici, iç ve bağımsız denetimciyi toplantılarına davet ederek bilgi alabilir. Denetimden sorumlu komite gerekli gördüğü takdirde şirket genel kurulunu bilgilendirebilir.

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 üç 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.

Ücret Komitesi, Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlendirme esaslarının belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak amacı ile oluşturulmuştur. Ücret Komitesi en az altı ayda bir 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 kullanılacak 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.

Komitelerin çalışma esasları internet sitemizde [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) detaylı olarak kamuya açıklanmıştır.

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dâhilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir.

2013 yılı içerisinde Denetimden Sorumlu Komite tarafından 14 toplantı yapılmış ve Yönetim Kurulu'na 14 adet rapor yazılmıştır. Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından gerçekleştirilen 7 toplantı sonucu Yönetim Kurulu'na 7 adet rapor yazılmış, Riskin Erken Tespiti Komitesi tarafından ise 8 toplantı gerçekleştirilmiş ve 8 adet rapor Yönetim Kurulu bilgisine sunulmuştur.

## *Bölüm 2*

### *Genel Bilgiler*



## YEŞİL GYO'NUN VİZYONU, MİSYONU, DEĞERLERİ VE HEDEFİ

### VİZYON

Yeşil GYO olarak, profesyonel organizasyon yapısı ve Şeffaf kurumsal yönetim anlayışıyla, alıŐılagelmiŐ 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

İliŐkide bulunduğumuz bütün kurum ve yatırımcılarla, etik kurallar çerçevesinde Şeffaf ve bağımsız bir yönetim anlayışıyla, güven, tutarlılık ve karşılıklı menfaatlere sayĐı ilkeleriyle hareket ediyoruz. Bu doğrultuda çalıŐmalarımızı 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.



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

## TARİHÇEMİZ

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak üzere kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir.

Eski unvanı "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan Şirket, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Rudolph Younes ortaklığı ile 2006 yılında satın alınmış ve Şirket unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Bu karar 29.01.2007 tarihinde ticaret siciline tescil ettirilmiştir.

Şirket'in 30.12.2010 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararı ile "Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş." ile birleşmesine karar verilmiştir.

Söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmış, birleşme oranı %10,27210 ve değiştirme oranı % 8438,57548 olarak belirlenmiştir. Birleşme sonrasında "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan unvanımız "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

Yeşil GYO, İfo Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyet konusunun değiştirilmesi ve SPK'nın 10.04.2012 tarihli kararı ile tescil edilerek söz konusu şirketin, "Yatırım Holding" statüsüne geçmesi ile kurulan Yeşil Holding A.Ş. bünyesine dâhil olan grup şirketler arasında yer almaktadır.

## Şirket Künyesi

Ticaret Sicil Numarası	303536
Kuruluş Tarihi	23.12.1997
Kayıtlı Sermayesi	1.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	235.115.706 TL
Faaliyet Merkezi	İstanbul
BİST'te İşlem Görme Tarihi	14.12.1999
Halka Açıklık Oranı	%23,93
Merkez Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İstanbul
Telefon Numarası	+90 (212) 709 37 45
Faks Numarası	+90 (212) 353 09 09
İnternet Adresi	<a href="http://www.yesilgyo.com">www.yesilgyo.com</a>
Elektronik Posta Adresi	<a href="mailto:bilgi@yesilgyo.com">bilgi@yesilgyo.com</a>



## 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 235.115.706,01-TL'ye artmıştır. Sermaye artırım tutarı 210.964.387 TL'dir. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

## Ortaklık Yapısı

31.12.2013 İTİBARIYLA		
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kamil Engin Yeşil	137.862.811	58,64
Rudolph Younes	4.070.672	1,73
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hiz. Tic. A.Ş.	27.748.809	11,80
Halka Açık Sermaye	56.427.641	23,93
Emel Yeşil Küçükçolak	782.000	0,33
Yeşil Yatırım Holding	5.455.000	2,32
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.944.445	0,83
Diğer	1.006.328	0,42
<b>TOPLAM</b>	<b>235.115.706</b>	<b>100,00</b>

31.12.2013 itibari ile %23,93'ü halka açık olan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Engin Yeşil %58,64, Rudolph Younes %1,73, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. %11,80, Yeşil Yatırım Holding %2,32, Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. %0,83, Emel Yeşil Küçükçolak %0,33 ve muhtelif ortaklar ise %0,42 paya sahip bulunmaktadır.

23.06.2011 tarih, 370 sayılı BİST Genelgesinin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren BİST Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı 31.12.2013 tarihi itibari ile yüzde 24 olmuştur.

#### İmtiyazlı Paylar ve Oy Hakkı

Şirket esas sözleşmesinde yer alan "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 6. Madde uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yine esas sözleşmenin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 29. Maddesi uyarınca;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan pay senetleri dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

#### Üst Yönetim

Ad Soyad	Unvan	Göreve Başlama Tarihi	Tahsil Durumu	Mesleki Tecrübe
Işık Gökkaya	Genel Müdür	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.	Üniversite	27 Yıl
Arda Tugay	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.	Yüksek Lisans	30 Yıl
Mesut Huriel	Proje Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	26.03.2013 tarihi itibari ile 3 yıldır.	Üniversite	21 Yıl

Arda Tugay

New York Üniversitesi'nden mezun olduktan sonra Texas Üniversitesi'nde finans üzerine master yapmıştır. Merrill Lynch'in Uluslararası Wall Street Sermaye Borsası bölümünde iş hayatına başlamıştır. Citi Bank'ın New York'taki Treasury ve Kurumsal Finans bölümünde görevler almıştır.

Enka İnşaat'ın Finans Direktörü olarak finans yapılandırmasında, Başer Holding'in holdingleşme aşamasında Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak Colgate & Palmolive satın alımında yer almıştır. Arda Tugay 29 yıllık yüksek kademe finans ve yöneticilik tecrübesine sahiptir. Hayat Holding Grubu bünyesinde yer alan Hayat Kimya'da Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak görevlendirilmiş, takiben Kibar Holding bünyesindeki Assan Aliminyum'da yine Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak ağır sanayi üretim bölümünde bulunmuştur. Madencilik ve Enerji sektöründe faaliyet gösteren Yıldızlar Holding bünyesinde Grup Baş Finans Sorumlusu (CFO) olarak elektrik dağıtım özelleştirmelerinde görev almıştır.

Mesut Huriel

ODTÜ Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü 1993 yılı mezunudur. Libya'da toplam keşif bedeli 215.000.000 Dolar mertebesinde olan bina ve yol projelerinde Proje Koordinatörü, Afganistan'da toplam keşif bedeli 65.000.000 Dolar mertebesinde olan yol projelerinde Teknik Müdür ve Türkiye'de toplam keşif bedeli 145.000.000 Dolar mertebesinde olan bina ve alt yapı projelerinde Proje Müdürü ve Teknik Müdür olarak çalışmıştır. Project Management Institute (PMI) tarafından verilen Project Management Professional (PMP) sertifikasyonuna sahiptir.

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

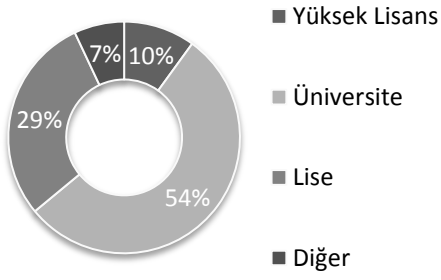
05.11.2012 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" başlıklı 395. ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri uyarınca gerekli iznin verilmesi hususu görüşülmüştür. Yapılan oylama ile maddelerdeki hususlar hakkında yönetim kurulu üyelerine oy birliği ile izin verilmiştir.

2013 yılında yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için genel kurul tarafından verilen bir onay bulunmamaktadır.

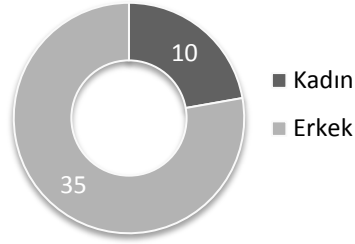
Organizasyon Yapısı

Şirketimizin 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.

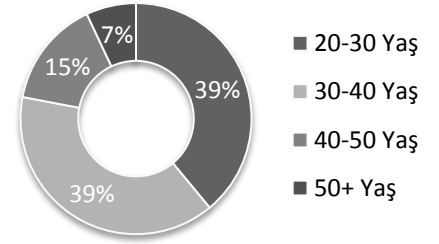
## Öğrenim Düzeyi Profili



## İnsan Kaynakları Profili

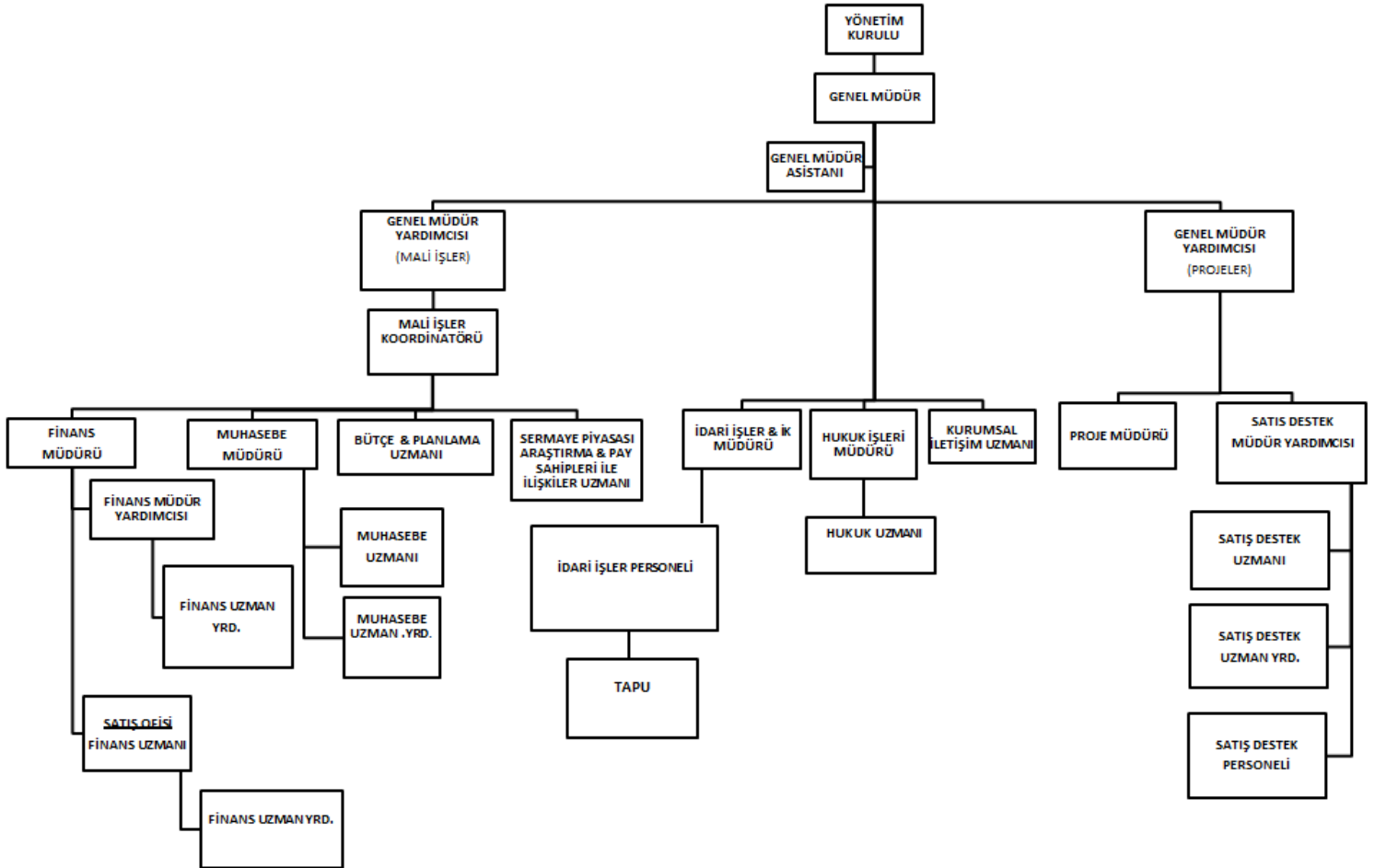


## Yaş Profili



## ORGANİZASYON ŞEMASI

31.12.2013 tarihi itibari ile Yeşil GYO personel sayısı 45 kişidir



## 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 istigal 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 düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

### • Portföy Kazançlarının Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1 No'lu fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme



bağlanmış olmakla birlikte, 2009 / 14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da % 0 olarak belirlenmiştir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının Menkul Kıymet İşlem Kazançlarının Vergilendirilmesi

2006 / 10731 sayılı Bakanlar Kurulu kararı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının menkul kıymet işlemlerinden elde ettikleri gelirler üzerinden %10 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Hisse Senetlerinin Alım Satım Kazancı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 5527 sayılı Kanunla birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin alım satım kazançları vergi kesintisine tabi tutulmuş ve stopaj oranı %10 olarak belirlenmiştir.



## FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖR VE İŞLETMENİN BU SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ, ÖNEMLİ HİZMET VE ÜRÜNLER, ÖNEMLİ MEVSİMSEL 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 temelinde

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

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

### Sektöre İlişkin Gelişmeler Hakkında Bilgi

#### Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi 2013 yılının ilk dokuz ayında %4 oranında büyümüştür. Ocak-Kasım 2013 döneminde cari açık bir önceki yıla göre %28,3 artarak 56 milyar dolara, 12 aylık kümülatif cari açık ise 60,8 milyar dolara yükselmiştir. 2013 yılının ilk 11 ayında ihracat hacmi bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,8 oranında daralmış, ithalat hacmi ise %5,4 oranında genişlemiştir. Böylece dış ticaret açığı %16,8 oranında artış kaydetmiş ve 89,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Para Politikası Kurulu'nun 26 Mart'taki toplantısında gecelik borçlanma faizi %4,5, gecelik borç verme faizi %7,5 olarak belirlenmiştir. Temmuz ve Ağustos aylarında ise faiz koridorunun üst bandı artırılmış ve sıkılaştırıcı para politikalarına devam edilmiştir. TÜFE, Nisan ayında %6,13 ile Nisan 2011'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Aralık ayında ise TÜFE artışı %7,40 seviyesine, ÜFE artışı %6,79 seviyesine çıkmıştır. İşsizlik oranı 2013 yılı ilk çeyreğinde yükselerek Mart ayında %10,1, Haziran ayında %8,8, Eylül ayında ise %9,9 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyrek dönemi sonu itibarıyla 1,2818 olarak gerçekleşen Euro-Dolar paritesi, 28 Haziran itibarıyla 1,3010 ve 31 Aralık itibarıyla 1,3524 düzeyine yükselmiştir.

## İnşaat Sektörü

2013 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,9 büyüme gösteren inşaat sektöründe büyüme ikinci çeyrek dönemde yüzde 7,6 ve üçüncü çeyrek dönemde yüzde 8,7 olarak gerçekleşmiştir. Böylece ilk dokuz aylık büyüme oranı yüzde 7,4 olarak kaydedilmiştir. Büyümede kamu yatırımlarının önemli etkisi bulunmaktadır. Sektörün ülke ekonomisindeki payında geçen yıla göre önemli bir değişiklik yaşanmamış ve oran yüzde 5,8 olarak gerçekleşmiştir.

## Konut Sektörü

2013 yılında konut sektöründe hem arz hem de talep yönünde artış yaşanmıştır. Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 31,2 artarak 490.990 seviyesine ulaşmıştır. Konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 63 artarak toplam 1.144.989 olarak gerçekleşmiştir.

Konut kredi hacmi yılın ilk on ayında yüzde 25 oranında bir artış göstermiş ve Kasım ayı itibariyle 108,5 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı ilk çeyreğinde yüzde 0,90 dolaylarında seyreden aylık konut kredisi ortalama faiz oranları Haziran ayında yüzde 0,62'ye kadar düşmüştür. Eylül ayında ise yüzde 0,91 seviyelerine yükselmiş, Aralık ayı itibariyle aylık ortalama yüzde 0,89 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde mevcut konut fiyatları artış eğilimini sürdürmüş ve geçen yıla göre yüzde 13,64 oranında artmıştır. Yeni konut fiyatları ise yüzde 13,62 oranında artmıştır. Konut kiralarda ise geçen yıla göre yüzde 8,10 oranında artış gerçekleşmiştir. En yüksek artış oranları İstanbul, Adana, Ankara ve İzmir gibi illerde yaşanmıştır.

## Ofis Sektörü

2013 yılı ilk dokuz ayında alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,9 oranında artarak 4.617.496 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul geneli ana ofis bölgelerindeki kiralarda birinci çeyrek dönemde belirgin bir değişiklik gözlenmezken, ikinci çeyrek dönemde alt segmentte yüzde 3,6, üst segmentte ise yüzde 5,8 artış gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrek dönemde ise Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfında yaklaşık 30 dolar artış yaşanırken, B sınıfında belirgin bir değişiklik gözlenmemiştir.

Boşluk oranları üçüncü çeyrek dönem itibariyle; MİA A sınıfı ofis binalarında yüzde 16,1 seviyesinde, B sınıfında ise yüzde 7,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı yüzde 12,5, B sınıfında ise yüzde 28,2 olarak gerçekleşirken, MİA Dışı-Asya'da ise A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı yüzde 16 ve B sınıfında yüzde 10,4 olarak gerçekleşmiştir.

## Alışveriş Merkezi

2013 yılının ilk dokuz ayında toplam 422.500 m<sup>2</sup> yeni arz gerçekleşmiştir. Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde toplam 333 AVM bulunmaktadır.

AVM toplam ciro endeksi Kasım ayında, 2012 yılı Kasım ayına göre %10,6 artmıştır.

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2013 yılı üçüncü çeyrek dönem itibariyle BİST'te işlem gören 29 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 16.945.351.000 TL ve aktif değerleri toplamı 32.196.883.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

8 Kasım 1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: VI, No: 11) yürürlükten kaldırılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ (III-48.1) 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

## Sektör İçinde İşletmenin Yeri ve Sahip Olduğu Kalite Belgeleri

Yeşil GYO, Yeşil İnşaat ve Rudolph Younes birlikteliğinin oluşturduğu farklı vizyonla gayrimenkul sektöründe yerini almıştır. Uluslararası finans potansiyeli ve proje deneyimine sahip iki gücün birleşmesinden doğan bu büyük enerji, alışılmış standartları değiştiren ve yaşam kalitesini yükselten projeleriyle Türkiye'de gayrimenkul yatırımlarında yeni bir dönem başlatmıştır.

Şirketimiz, İstanbul'daki mevcut projeler dışında, gelişen ve ön plana çıkan diğer büyük kentlerde de yeni projeler hayata geçirmektedir.

Şirketimiz şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme yaptıran ilk şirket olma özelliğine sahiptir. Şirketimiz için ilk 2007 yılında 7,88 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu, 2013 yılında 9.02'ye kadar yükselmiştir. Bu not, şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını ve şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlamış olduğunu, gerekli politika ve önlemleri uygulamaya koyduğunu göstermektedir.

Yeşil GYO, sektörde bir ilke daha imza atarak GYO'lar arasında kredi derecelendirmesi yaptıran ilk GYO olmuştur. Şirketimize JCR Euroasia Rating Kuruluşu tarafından verilen uzun vadeli ulusal kredi notu A- ve kısa vadeli ulusal kredi notu A1 iken, Turkrating tarafından verilen uzun vadeli ulusal kredi notu BBB, ve kısa vadeli ulusal kredi notu ise A2 olarak belirlenmiştir. Bu notlar Şirketimizin "Yatırım Yapılabilir" seviyede olduğunu göstermektedir. Yeşil GYO'nun konut piyasasında güçlü bir oyuncu olması, yönetim gücü, yönetim stratejileri ve Şirket'in bugünkü yapısı ve mali gücü kredi notunu yükselten faktörler arasında yer almıştır.

## Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" 01.01.2013 - 31.12.2013 döneminde de sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütülmüş ve bu doğrultuda gerekli iyileştirmeler gerçekleştirilmiştir. Şirketin, "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" Ek 1'de yer almaktadır.

## Faaliyet Alanları, Önemli Hizmet ve Ürünler Hakkında Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen kapsamda faaliyet gösterirler;

- Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak

izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak,

- Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında GYO Tebliği uyarınca gerekli hukuki Őartların 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 tasarrufta 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 ihtiyaa 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 alınmiş, projesi hazır ve onaylanmiş, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından onaylanmiş, 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.

#### 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 Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi oluşturulmuştur. Pay Sahipleri ile İlişkiler 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 Pay Sahipleri ile İlişkiler 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 değerlendirilmesi 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.



## İŞLETMENİN GELECEĞİ İLE İLGİLİ BEKLENTİLERİ

### Genel Ekonomik Durum İle İlgili Beklentiler

Dünya ekonomisi son dönemde özellikle ABD ve Euro Alanı'nda toparlanma eğilimine girmiştir. Bu ivme artışında hem kamu hem de özel sektördeki canlanmanın payı bulunmaktadır. Gelişmiş ülkelerde gerçekleşen bu iyileşmenin küresel talep koşullarını olumlu yönde etkileyerek ihracat aracılığıyla büyüyen ülkelere de olumlu etkisi olacağı düşünülmektedir. Beklentiler; 2014 yılında gelişmiş ülkelerin yüzde 2,2, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 5,3 ve küresel ekonominin ise yüzde 3,2 büyüyeceği yönündedir. Buna karşın; FED'in varlık alımlarını azaltması, gelişmekte olan ülkelerin bazılarında merkez bankalarının faizleri artırmaya ve bu ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar olmasına neden olmaktadır.

Türkiye'de ise 2013 yılının son çeyrek dönemindeki sanayi üretimi ve güven endekslerinin seyri açısından ülke ekonomisi olumlu bir görünüm sergilemektedir. Beklentiler; Türkiye ekonomisinin yüzde 3,5 büyüyeceği yönündedir. Ancak 17 Aralık'ta başlatılan yolsuzluk soruşturmalarıyla beraber ülkeye yönelik risk algısındaki bozulma, finansal piyasaları olumsuz yönde etkilemiş ve bu durumun portföy yatırımlarında dalgalanmalara neden olabileceği düşünülmektedir. Bununla birlikte; TCMB'nin para politikasını önemli ölçüde sıkılaştırmasının ve bireysel kredilere yönelik alınan tedbirlerin artmasıyla beraber tüketim harcamalarının sınırlanarak ödemeler dengesinin iyileşmesi beklenmektedir. Ayrıca Türkiye'nin en önemli ihracat pazarı AB'deki ekonomik toparlanma ve reel efektif döviz kurundaki gelişmelerle birlikte ihracat hacminde artış beklenmektedir. 2014 yılında bütçe açığının 33,2 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Buna ek olarak; TCMB'nin sıkılaştırma politikalarını enflasyon görünümünde iyileşme meydana gelene kadar sürdüreceğini açıklamasının da makroekonomik risklerin dengelenmesi açısından olumlu olduğu düşünülmektedir.

### İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektörün Geleceği Hakkında Beklentiler

2013 yılı inşaat sektörü açısından, kentsel dönüşüm ve müteakabiliyet gibi konuların da etkisiyle beraber oldukça hareketli geçmiştir. Genç nüfus, deprem riskli konutların çokluğu ve sektörün arz-talep dengesine bağlı olarak bu hareketliliğin önümüzdeki yıl da devam etmesi beklenmektedir.

2013 yılında yüzde 7'nin üzerinde büyüme kaydeden sektör, ülke ekonomisi için bir lokomotif sektör konumundadır. Bu konumunu; inşaatı devam eden mega projeler, kentsel dönüşüm ve büyük altyapı çalışmalarının katkısıyla 2014 yılında da koruyacağı ve sektörün en az yüzde 5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

FED kaynaklı gelişmeler ve siyasi istikrarsızlık gibi nedenlerle Türkiye, sermayenin yön değiştirmesi gibi bazı risklerle karşı karşıya bulunmaktadır. Buna rağmen; İstanbul'u finans merkezi haline getirme çalışmaları, üçüncü köprü, üçüncü havalimanı vb. projeler ve kamu yatırımları sayesinde inşaat sektörünün canlılığını koruyacağı düşünülmektedir. Döviz kurundaki gelişmeler ve TL'deki değer kaybı yabancı yatırımcılar açısından bir fırsat doğurmuştur. Ancak bu durum aynı zamanda malzeme maliyetlerini artırmıştır. Bu nedenle orta vadede konut fiyatlarında yüzde 10-15 artışa olması beklenmektedir.

## İşletme Yönetiminin Geleceğe Yönelik Tahmin ve Beklentileri

Türk gayrimenkul sektörü, kentsel dönüşüm ve mütekabiliyet yasası ile büyük ve olumlu gelişmelerin kaydedildiği bir dönemden geçmektedir. Türkiye’de önümüzdeki 9 yıllık dönem için nüfus artışı ve kentleşme, kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı toplam 7,56 milyon adet konut ihtiyacı olması beklenmektedir. Bu durum konut ağırlıklı olarak yatırım yapan şirketimiz için oldukça önemlidir. Ayrıca, mütekabiliyet yasasıyla beraber yabancı yatırımcılardan yüksek ilgi gören projelerimize yapılan yatırımların önü açılabacaktır. 2013 yılı itibari ile GSMH içindeki payı yüzde 5,8 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı itibari ile bu katkı payının yüzde 11 ila 12 seviyelerine kadar artacağı öngörülmektedir.

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 hayata geçirmektedir.

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 alıcılara 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, 2014 yılında yatırımcılarına ve müşterilerine maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atarak kâr maksimizasyonunun sağlanmasına öncelik verecektir. 2014 senesinde yatırımcılarına gerek ciro, gerekse kârlılık yönünde tatminkâr sonuçlar sunacak şekilde, onları memnun edecek çalışmaların içinde olacaktır.

## *Bölüm 3*

*Yönetim Organı Üyeleri İle  
Üst Düzey Yöneticilere  
Sağlanan Mali Haklar*

### III. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul'da tespit edilir. 26.03.2013 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.700-TL ödenmesine karar verilmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2013 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.183.193 TL'dir. Bu tutarın 1.021.351 TL'si ücret ve 10.642 TL'si sağlık sigortası olmak üzere üst düzey şirket yöneticilerine ödenmiştir. 151.200 TL'si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.115.240 TL'dir. Bu tutarın 1.106.033 TL'si ücret ve 9.207 TL'si sağlık sigortası olarak üzere üst düzey şirket yöneticilerine ödenmiştir. 130.900 TL'si ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır.

## *Bölüm 4*

*Planlanan Önemli Araştırma  
ve Geliştirme Faaliyetleri İle  
Yatırım Planları*

## 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](http://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 gelinen noktada 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.

## 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. Portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak yeni projelere yatırım yapmak ve devam eden projeleri tamamlamak amacı ile 920 milyon TL yatırım harcaması yapılmıştır. 01.01-31.12.2013 dönemine isabet eden yatırım harcaması tutarı 167 milyon TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Yapılan yatırım planlaması çerçevesinde Şirketimiz, portföyünde yer alan Tekirdağ-Barbaros ve Sakarya-Arifiye'deki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirecek olup, inşaatı devam eden Innovia Körfez Projesi, Innovia 4. etap projeleri ile 2014 yılında da yatırım faaliyetlerine devam edecektir.

## Önemli Varlık Alımları ve Satışlar

13.09.2013 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda; 23.01.2013 tarihli değerlendirme raporunda Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından toplam değerleri 42.578.000-TL olarak belirlenen Şirketimiz portföyünde olan İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 Ada, 36 No'lu Parsel'de kayıtlı "INNOVIA 4" adıyla maruf Proje'de D Blokte yer alan 37.948 m<sup>2</sup> 'lik bölümün Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'ye KDV dahil 160.000.000.-TL (Yüzaltmışmilyon Türk Lirası) bedelden satılmasına, satılabilir alanda emsal artışı söz konusu olabilmesi durumunda satış fiyatına emsal artışın minimum 3.400 TL/m<sup>2</sup> olarak yansıtılmasına; bu hususlarla ilgili olarak Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile Şirketimiz arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ve/veya sözleşmeleri akdedilmesine ve Yeşil İçmeler İnşaat Turizm Otelcilik Ticaret A.Ş bünyesinde projesi geliştirilen Tuzla'da yer alan



Innovia World Resort Termal Otel Projesi'ne, Şirketimizin yatırım yapabilmesi için gerekli çalışmalara başlanılmasına karar verilmiştir.

Şirket tarafından yürütülen faaliyetler kapsamında 31.12.2013 itibariyle portföyümüzde bulunan arsa ve projeler:

Arsalar	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii'nde 8103 ve 8104 No'lu parseller ile 201 ada 1 No'lu parselde konumlu toplam 8.166 m <sup>2</sup> alanlı arsa	25.12.2013	1.225.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 256 ada 2,3 ve 4 parseller, 257 ada 1 parsel, 258 ada 1 parsel, 262 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parselde konumlu 59.900,02 m <sup>2</sup> alanlı arsa	23.12.2013	13.695.000

Tamamlanan Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nde 3.731,63 m <sup>2</sup> alana sahip 12 adet işyeri	27.12.2013	6.810.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'tan kalan 3 adet hisseli daire	30.12.2013	386.820
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	25.12.2013	2.575.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet ticari ünite	30.12.2013	2.230.000
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 2.664 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz'da kalan 9 adet hisseli daire	24.12.2013	277.326
Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 2. Faz'da inşaatı tamamlanmış olan 43 adetten kalan 7 adet ticari ünite	25.12.2013	3.450.000
Innovia Projesi 3.Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 3.293 adet daireden kalan 104 adet tam, 16 adet hisseli daire	28.12.2013	12.130.000

Devam Eden Projeler	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m <sup>2</sup> arsa alanlı 20 adet parselden oluşan 65.534,51 m <sup>2</sup> inşaat alanlı arsa üzerinde geliştirilen proje	31.12.2013	56.025.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde 652.810 m <sup>2</sup> inşaat alanı ve 479.326,20 m <sup>2</sup> satılabilir alanı olan Innovia Projesi 4.Etap	27.12.2013	701.650.000

## TEKİRDAĞ BARBAROS ARSASI

Lokasyon : Tekirdağ İli, Merkez İlçesi,  
Barbaros Mevkii

Arsa Alanı : 8.166,05 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2004



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

Arsa, imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 201 No'lu ada, 1 Parsel ve 8103 ve 8104 No'lu parseller olmak üzere 3 adet parsel üzerinde bulunmaktadır. Arsa vasıflı parseller 4.058,40 m<sup>2</sup>, 624,71 m<sup>2</sup> ve 3.482,94 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam net 8.166,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.

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

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

## SAKARYA ARIFIYE ARSASI

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi

Arsa Alanı : 60.200,22 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2012



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

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

256 ada 2,3 ve 4 parseller, 257 ada 1 parsel, 258 ada 1 parsel, 262 ada 1 parsel ve 264 ada 1 parselde konumlu arsa tamamlanmış altyapıya ve şehir manzarasına sahiptir. Merkezi konumlu olan parsellerin bulunduğu bölge konut alanı olarak planlanmıştır. Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine olanak sağlamaktadır.

## INNOVIA KÖRFEZ PROJESİ

Lokasyon	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü
Arsa Alanı	: 121.014 m <sup>2</sup> (Yeşil GYO hissesi 90.754,09 m <sup>2</sup> )
Proje Toplam İnşaat Alanı	: 65.534,51 m <sup>2</sup>
Portföye Giriş Tarihi	: 2011



1999 Depremi sonrası bölgenin konut kullanımının artması yanı sıra bölgenin gelişimi ve gelişim potansiyeli göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Taşınmazların Belen Köyü'ne uzaklığı 3,5 km., E-5 (D-100) Karayolu Körfez Kavşağı'na uzaklığı 14 km. ve Anadolu Otoyolu Körfez Kavşağı'na uzaklığı 15 km.'dir. Taşınmazların yakın çevresinde 2 – 4 katlı binalar ile villa siteleri ile boş ya da tarım amaçlı kullanılan araziler yer almaktadır.

121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 20 adet parsel üzerinde Innovia Körfez Projesi inşası başlamıştır. Parsellerin büyük bir kısmı Marmara Denizi manzarasına sahiptir. Proje kapsamında toplam 204 adet 2 katlı müstakil villa (108 adedi ikiz nizam), 206 adet daire (52 adedi dubleks) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. Projenin 2015 yılı sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje tamamlandığında bünyesinde aşağıda sayılan özelliklere sahip sosyal donatılar yer alacaktır;

- Açık ve kapalı yüzme havuzları
- Sosyal tesis ve ticari üniteler
- Seyir ve güneşlenme terasları
- Fitness center
- Yürüme, koşu ve bisiklet yolları
- Açık otopark alanları
- 24 saat özel güvenlik



## İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE'DE GÜZELŞEHİR AVM

Lokasyon : İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce Mevkii

Arsa Alanı : 8.259,76 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2005

Güzelşehir Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu 555.210,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde aynı zamanda Güzelşehir Villaları ve sosyal tesis yer almaktadır. Projede toplam 721 adet villa bulunmaktadır. Site dışında ve site girişinin yanında konumlu olan Güzelşehir Alışveriş Merkezi, TEM Otoyolu Kumburgaz girişleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul İl merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.



AVM gerek mimarisi ve inşaat özellikleri, gerekse sahip olduğu güçlü ulaşım bağlantısı ve E-5 karayoluna cepheli olması nedenleriyle yüksek reklam kabiliyeti ve ticari potansiyeli şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir. Ulaşım imkânlarının kolaylığı, tamamlanmış alt yapısı, yeterli miktarda açık otopark alanına sahip olması ve yakın çevrede benzer özelliklerde (tasarım, otopark ve bina yaşı) iş merkezinin bulunmaması sebebi ile bölgede önem teşkil etmektedir.

Güzelşehir Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Alışveriş merkezindeki 12 adet işyeri portföye dâhil edilmiştir. 12 adet işyerinin kullanım alanı 3.731,63 m<sup>2</sup>'dir. Binanın 30.10.2009 tarih ve 2009/163 No ile düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskân ruhsatı) mevcuttur.

Hâlihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, pencere doğramaları takılmış, dış cephe ince sıvası ve boyası yapılmıştır. Binanın hâlihazırdaki kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı yaklaşık %65 mertebesinde.

## İSTANBUL ESENYURT'TA 4 ETAP'TAN OLUŞAN INNOVIA PROJESİ

İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt'ta Innovia Projesi standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve sağlıklı yapılaşma gibi nedenlerle ortaya çıkan merkezden uzaklaşma eğilimi ile Esenyurt Bölgesi en önemli toplu konut yerleşim yerlerinden biri haline gelmiştir. Kentsel rantın hızlı bir şekilde arttığı, modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişmekte olan bir bölgede yer almasının yanı sıra, konumu, ulaşım rahatlığı, tamamlanmış alt yapısı, sosyal ve sportif tesisleriyle alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilmesi ve bölgenin ticari potansiyeli projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir. Projenin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir: E-5 (D100) Karayolu'na 500 mt., Avclar'a 6,5 km., Büyükçekmece'ye 7 km., Atatürk Havalimanı'na 17 km.

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan Innovia Projesi portföyümüze dâhil edilmiştir.

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

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

	Proje Toplamları	Yeşil GYO'ya Ait Daireler
1. Etap Daireler	1.073	890
2. Etap 1. Faz Daireler	2.664	2.202
2. Etap 2. Faz Daireler	1.018	830
3. Etap Daireler	3.293	2.845
4. Etap Daireler	4.624	4.164

Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Faz ve 2. Faz'ın inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmıştır. 27.08.2013 tarihinde teslimatlar başlamış olup 31.12.2013 sonu itibariyle teslimatlar tamamlanmış ve yaşam başlamıştır.
- 4. Etap'ın tasarım çalışmaları tamamlanıp, hafriyat, fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam etmektedir.

## INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP DAİRELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Arsa Alanı : 58.240,13 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2007

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

Innovia Projesi 1. Etap'ının bünyesinde açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır. 31.12.2013 itibariyle portföyümüzde 1. Etap'tan 3 adet daire kalmıştır.





## INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP KREŞ BİNASI

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Arsa Alanı : 5.349,30 m<sup>2</sup>

Proje Toplam Kullanım Alanı : 1.155 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2010

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



31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan kreş binasındaki %70'lik hisse portföyümüze dâhil edilmiştir. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait hisseye tekabül eden arsa miktarı 3.740,48 m<sup>2</sup>'dir.

## INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP TİCARİ ÜNİTELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Brüt Kullanım Alanı : 771 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia Projesi 1. Etap bünyesinde muhtelif yerlerde konumlu 6 adet işyerinin kira getirisi elde etmek amacıyla portföyde tutulması planlanmaktadır.

1 No'lu işyeri, brüt 98 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Mutfak ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Sitenin "Living Room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Ayrıca teras kullanımına sahiptir. Site sakinleri özel gün ve gecelerinde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır.

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

3 No'lu işyeri açık teras olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık brüt 201 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

Fitness salonunun üzerinde konumlu olan 4 No'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca teras kullanımına sahiptir.

5 No'lu işyeri, yaklaşık brüt 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmaz resim atölyesi adı ile site ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Dairesel formda inşa edilmiş olan taşınmaz alüminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiştir.

Yaklaşık brüt 226 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan 6 nolu işyeri, cafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. Yapı, aynı etapta yer alan 5 No'lu bloğun önünde konumlanmıştır.



## INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP DAİRELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Arsa Alanı : 114.030,45 m<sup>2</sup>

Proje Toplam İnşaat Alanı : 522.167,56 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia 2 bünyesinde geniş sosyal ve spor olanakları, koru alanı, açık yüzme havuzu, fitness ve sauna, tenis kortu, basket ve voleybol sahaları, çocuk oyun ve park alanları yer almaktadır. 24 saat güvenlik, her yere kolayca ulaşılabilen konumu ve ayrıcalıkları ile yaşam standartlarını yükselten Innovia 2'de ayrıca, rezidans hizmeti veren özel konuma sahip dairelerin sahip olduğu teknolojik yenilikler ve geniş sosyal olanakları ayrıcalıklı bir dünyanın kapılarını açmaktadır.



2 faz olarak inşa edilen proje 19 adet konut bloğu ve 3.682 adet daireden oluşmaktadır. Bloklar 2 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

Projenin 2.664 adet daireden oluşan 2. Etap 1. Faz'ı 2011 yılının son çeyreğinde teslim edilmiştir. 2. Etap 2. Faz ise toplam 1.018 adet daire ve AVM/Ofis bloğundan oluşmaktadır. 2. Etap 2. Faz'daki 1.018 adet daire Aralık 2013 itibari ile teslimi tamamlanmıştır.



## INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP TİCARİ ALANLAR

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Toplam Kullanım Alanı : 47.682,57 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2010



Innovia Projesi 2. Etap bünyesindeki blokların bodrum ve zemin katlarında toplam 267 adet ticari ünite bulunmaktadır. Dükkan, depo gibi çeşitli amaçlarla kullanılan üniteler konut bloklarının muhtelif

bölgelerinde yer almaktadır. Site bünyesindeki AVM'de 226 adet işyeri, konut bloklarının muhtelif bölgelerinde ise 41 adet işyeri bulunmaktadır. Toplam 267 adet ticari ünite içeren projede aynı zamanda sosyal tesis yer almaktadır.

Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli olan A Çarşısı toplam 544,91 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli ve 3 katlı olan B Çarşısı ise toplam 916,89 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Site içine bakan, tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilen C Çarşısı toplam 786,80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. D Çarşısı ve F Çarşısı tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilmiştir. D Çarşısı 546,63 m<sup>2</sup>, F Çarşısı ise 398,75 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. 2 katlı ve 2.180,91m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip E Çarşısı 27 adet işyerinden oluşmaktadır.

AVM bünyesinde 34 adet mağaza, ofis bloğu bünyesinde 183 adet ofis/işyeri ve 1 adet sosyal tesis / SPA merkezi, yola cepheli olan 930,38 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 8 adet işyeri içeren G Çarşısı ile birlikte toplam 226 adet ticari ünite bulunmaktadır.

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

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmıştır. Mimari plana göre toplam 26.182,34 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 183 adet ofis / işyeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ve blok girişi, 1-13. katlarında ofis ve 14.katta lounge/çatı restoran yer alacaktır.

Sosyal Tesis / SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen 2 bloğun 1. ve 2. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3.972,98 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olacak olan tesis bünyesinde, resepsiyon, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları, cafe, bay-bayan odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

## INNOVIA PROJESİ - 3. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Proje Toplam İnşaat Alanı : 382.660,87 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2010

Innovia 3. Etap konumu, etkileyici çevre düzeni ve farklı açık hava olanaklarıyla benzersiz bir yaşam sunmaktadır. 1. Etap ve 2. Etap ile aynı sosyal olanakları bünyesinde bulunduran 3. Etap, 1. ve 2. Etap'tan daire sahibi olamayanlar için yeni bir fırsat sunmaktadır.

Önemli ölçüde yeşil alana sahip proje bünyesinde, açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, çocuk oyun alanı, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis, parti evi, kulüp evi ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

Etap bünyesinde 10 adet konut bloğunda 15 ayrı tipte toplam 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

A çarşısı, H çarşısı ve K çarşısı olarak adlandırılan toplam 3 çarşıda 77 adet ticari alan bulunmaktadır. A ve H çarşısı yol kenarında olup, A çarşısı AVM tarzındadır. K çarşısı site içerisinde havuz kenarında yer almaktadır. A çarşısında 72 adet, H çarşısında 2 adet ve K çarşısında ise 3 adet ticari alan bulunmaktadır. A çarşısı 6388 m<sup>2</sup>, H çarşısı 1833 m<sup>2</sup>, K çarşısı ise 477 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmıştır. 27.08.2013 tarihinde teslimatlar başlamış olup 31.12.2013 sonu itibariyle teslimatlar tamamlanmış ve yaşam başlamıştır.



## INNOVIA PROJESİ - 4. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Proje Toplam İnşaat Alanı : 652.810 m<sup>2</sup>

Portföye Giriş Tarihi : 2010

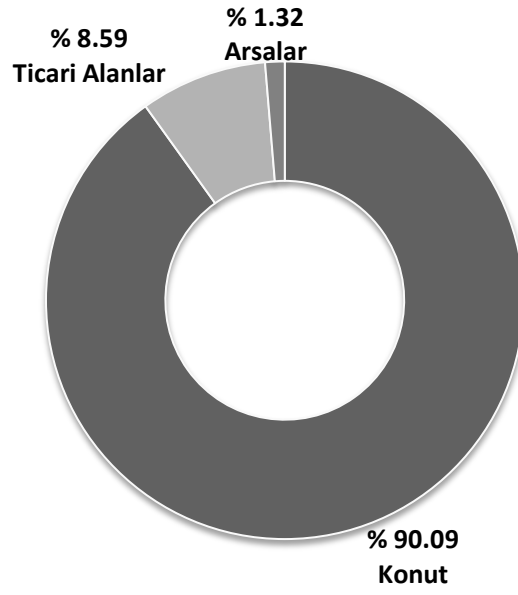
4.624 adet daire ile 25.217,20 m<sup>2</sup>'lik ticari alandan oluşması planlanan Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde açık yüzme havuzları, seyir ve güneşlenme terasları, koru alanı, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, voleybol ve mini futbol sahaları, bowling salonu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi yer alacaktır.



19 adet konut bloğu ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daire seçenekleri ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. Projede, D blok altında AVM tarzında ticari üniteler (mağaza+ofis) ve E blok olarak adlandırılan cadde kenarında sıralı ticariler üniteler yer almaktadır.

4.Etap'ın tasarım çalışmaları tamamlanıp, hafriyat, fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam etmektedir.

## Portföy Dağılım Grafiği



### Bağımsız Ekspertiz Kuruluşu

Portföyümüzde bulunan varlıkların değerlendirme işlemiyle ilgili Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmıştır.

Portföyümüze 2013 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmıştır.



## *Bölüm 5*

*İşletme Faaliyetleri  
ve Faaliyetlere İlişkin  
Önemli Gelişmeler*

## A

### İŞLETMENİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ VE PAY ORANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır. Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş., Yeşil Yatırım Holding A.Ş. ve Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. bağlı ortaklıklardır.

## B

### İŞLETMENİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 yılını kapsayan dönem içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

## C

### ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

25.03.2013 tarihinde Şirket Ana Sözleşmesi'nin 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin tadiline; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2013 ve 270/2906 sayılı izin yazısı ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü'nün 25.03.2013 tarih ve 2146 sayılı izni ile onay verilmiştir. Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin detaylı bilgi ve Şirket Ana Sözleşmesi [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) adresindeki internet sitemizde ve [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinde yer almaktadır.

## D

### 01 OCAK - 31 ARALIK 2013 DÖNEMİ İÇERİSİNDE YAPILAN ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2012 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız dış denetim için "Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (Grant Thornton International)" seçilmiş ve söz konusu firma 2013 yılı 6 ve 12 aylık finansal tablolarımızın denetimini gerçekleştirmiştir.



## İŞLETME ALEYHİNE AÇILAN VE İŞLETMENİN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI

31.12.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in aleyhine 7.999.443 TL tutarında dava açılmıştır, ayrıca Şirket'in yürüttüğü 82.610 TL tutarında 3 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek 100.000-TL üzerindeki davalara yer verilmiştir. Bu rakamın altındaki davalar toplamı Yeşil GYO açısından önemli davalar kapsamında bulunmamaktadır.

NO	KONUSU	TUTAR	DAVANIN KONUSU VE BULUNDUĞU AŞAMAYA İLİŞKİN AÇIKLAMA
1	Tapu İptali Alacak	145.600-TL	Büyükçekmece 2.Asıl.Huk. 2011/856 – Görevsizlik kararı verildi. Temyiz edildi. Onandı. Duruşma gününe gelmedi.
2	Satış Sözleşmesi Hakkında	515.063-TL	İstanbul 33.Asıl.Tic.2011/2463 – Duruşma günü 21.01.2014 tarihindedir.
3	Tazminat	349.419-TL	Silivri İcra Hukuk Mah.2012/252 – 4.kez bilirkişiye gitti. Duruşması 10.01.2014 tarihindedir.
4	Tazminat	Fazlaya ait haklar saklı 101.000-TL	İstanbul 8.İş.Mah.2012/571 – Duruşması 01.04.2014 tarihindedir.
5	Alacak Tespiti	Fazlaya ait haklar saklı 300.000-TL	Bakırköy 4.İş. Mah. 2013/135 – Duruşması 17.02.2014 tarihindedir.
6	Alacak Senet İptali, Tedbiri	107.640-TL	İstanbul 6.Tük. 2013/1830 – Cevap- Delil verildi. Duruşması 13.05.2014
7	Alacak Senet İptali, Tedbiri	103.500-TL	İstanbul 2.Tük. 2013/1784- Cevap-Delil verildi. Duruşması 20.02.2014 tarihindedir.
8	Menfi Tespit, Senet İptali- Tedbiri	189.600-TL	Bakırköy 2.Tük 2013/1405- Delil-Cevap verildi. Duruşması 19.02.2014 tarihindedir.

Borç durumları mali tablolarda yer almaktadır. Söz konusu davalar şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkilemeyecektir. Hukuk departmanımız tarafından davaların takipleri yapılmaktadır.



## ŞİRKET VE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARİ VE ADLİ YAPTIRIMLAR

Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında mevzuat hükümlerine aykırılık nedeniyle uygulanan herhangi bir idari ve adli yaptırımlar bulunmamaktadır.



## BELİRLENEN HEDEFLER VE ALINAN GENEL KURUL KARARLARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

26 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 faaliyet yılı için Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda;

2012 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi Raporları ve Finansal Tablolar okunarak müzakere edilmiş ve yapılan oylama sonucu oybirliği ile kabul edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirilmelerine İlişkin Politikası hakkında bilgi verilmiştir.

2012 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 15.030.749 TL kârın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 33.972.927,16 TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeni ile kar dağıtımını yapılamamasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi neticesinde yapılan oylama sonucunda oybirliği ile kabul edilmiştir.

Şirketin yönetim kurulu üyeliklerine, 3 yıl süreyle görev yapmak üzere; Işık Gökkaya, Günay Yavaş, Neşecan Çekici, Namık Bahri Uğraş, Derin Orhon, Hasan Fehim Üçışık, Bekir Yüksekdağ'ın seçilmelerine ve bu sürenin sonunda herhangi bir nedenle Genel Kurul'un gecikmesi halinde Genel Kurul toplanıp yeni üyelerinin seçimine kadar mevcut üyelerin görev ve yetkilerinin devamına oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.700,00 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Işık Gökkaya, Huzur Hakkından feragat ettiğini ve bu feragatin, tutanağa geçirilmesini talep etmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü ile Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile bağımsız dış denetim için seçilen Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca bağımsız denetim kuruluşu olarak Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve uygunluğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirket Ana Sözleşmesinin 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin tadili, tadilinin görüşülmesi neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2013 ve 12233903-330-99-270/2906 sayılı izin yazısı ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Müdürlüğü'nün 25.03.2013 tarih ve 2146 sayılı izin yazısı doğrultusunda maddelerin değiştirilmelerine oybirliği ile karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 22.03.2013 ve 12233903-330-99-270/2906 sayılı izin yazısı ile onaylanan esas sözleşme değişikliklerine ilişkin detaylı bilgi [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) adresindeki internet sitemizde genel kurul belgeleri arasındaki Esas Sözleşme tadil metninde yer almaktadır.

Bağış ve Yardımlara İlişkin Politika kapsamında Şirketin 2012 yılı içerisinde yapılan toplam 54.200 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunulmuştur. Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2013 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 150.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edilmiştir.



## 01 OCAK - 31 ARALIK 2013 DÖNEMİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

İlgili dönemde olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirilmemiştir.



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

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

2013 Yılında Yapılan Bağış ve Yardımlar;

Dinar SPK Yatılı İlk Öğretim Okulu'na farklı tarihlerde toplam 7.500 TL ve Tüketici Hukuku Enstitüsü Demeği'ne 17.500 TL maddi yardım gerçekleştirmiş ve desteklerde bulunmuştur.

2013 Yılında Yeşil GYO'nun Desteklediği Sosyal Faaliyetler;

10 Aralık 2013 tarihinde GYODER tarafından düzenlenen 13. Gayrimenkul Zirvesi'nde global pazar ve Türkiye gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler ve trendler değerlendirilmiştir. Yeşil GYO'nun ana sponsor olarak desteklediği Zirve, sektörün önemli temsilcilerini yeni işbirliği ve yatırım fırsatları oluşturmak üzere bir araya getirmiştir.

18 Haziran 2013 tarihinde İhlas Vakfı tarafından 8.'si düzenlenen ve Yeşil GYO'nun resmi sponsor olarak desteklediği Kariyer Zirvesi'nde Türkiye'nin 80 üniversitesinden ve 20 farklı ülkeden 900 yetenekli genç iş, siyaset ve bürokrasi dünyasının duayenlerinden "başarılarla dolu meslek hayatları"nın sırlarını dinlemek, iş ve hayat tecrübesinin püf noktalarını öğrenmek üzere "ustalarla" buluşmuştur.

7-8 Mayıs 2013 tarihlerinde düzenlenen ve Yeşil GYO'nun sponsor olarak desteklediği Forum İstanbul konferansında 2023 Vizyonunda Küreselleşme ve Yeni Dengeler değerlendirilmiştir.

12-15 Mart 2013 tarihlerinde Fransa'da 24.'sü düzenlenen ve Yeşil GYO'nun sponsor olarak desteklediği MIPIM'e 80'den fazla ülkeden 20 bin ziyaretçi katılmıştır.

Yeşil GYO'nun destek sponsoru olarak destek verdiği "2. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi" 28 Mart 2013 tarihinde sektörün lider oyuncularını bir araya getirmek amacıyla Dedeman İstanbul'da gerçekleştirilmiştir. Gayrimenkul ve inşaat sektöründen çok sayıda önemli konuşmacı konuşun yer aldığı Zirve'de; 2013 yılında gayrimenkul sektörünü etkileyen gelişmeler tartışılarak, sektörün sorunlarına çözüm önerileri getirilmiştir.

Yeşil GYO ayrıca Eylül 2013'te GYODER tarafından yayımlanan "Bireysel Yatırımcı Kitapçığı"na sponsor olmuştur. Bireysel yabancı yatırımcıya gayrimenkul alırken yol gösteren tüm sorulara cevap veren önemli bir kaynak hazırlamaktadır. Türkiye'de gayrimenkul edinmenin tüm prosedürlerini en ince ayrıntısına kadar içeren kitapçık; en doğru gayrimenkul yatırımını yapma, onu değerlendirme ve değerinde satmaya kadar ki tüm süreçlerle ilgili dikkat edilmesi gereken temel konuları kapsayan bir başvuru kaynağı olma amacındadır.



## BAĞLI OLUNAN ŞİRKET TOPLULUĞUNA KARŞI ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMLER

Şirketimizin ilişkili taraf işlemlerinin ayrıntıları finansal tablolarında yer almaktadır. Bu işlemler dışında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi gereği hazırlanan 2013 yılına ait Bağlı Şirket Raporunun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

"Şirketimiz ile ana ortağımız olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. ve diğer grup şirketleri arasında,

- Alacak, borç veya mal varlığı aktarımı,
- Kefalet, garanti veya aval verilmesi gibi sorumluluk yaratıcı hukuki işlem,
- Kâr aktarımı sonucunu doğurabilecek hukuki işlem

bulunmamaktadır. Şirketimizin 2013 yılında ana ortağı ve diğer grup şirketleri ile gerçekleştirdiği raporda ayrıntıları sunulan ticari işlemler Şirket faaliyetinin gerektirdiği işlemler olup, piyasada geçerli olan emsal bedeller üzerinden gerçekleştirilmiştir. Şirketin aleyhine alınmış bir karar veya zarara uğraticı bir işlemi bulunmamaktadır."

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

### A- Taraflar

- a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
- c) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a), (b) ve bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Şirketin iştirakleri.
- f) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler

### B- Özellik arz eden kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Şirkete işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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



## *Bölüm 6*

### *Finansal Durum*



## FİNANSAL DURUMA VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN YÖNETİM ORGANININ ANALİZİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ, PLANLANAN FAALİYETLERİN GERÇEKLEŞME DERECESESİ, BELİRLENEN STRATEJİK HEDEFLER KARŞISINDA ŞİRKETİN DURUMU

Şirketin satış gelirleri 2012 yılında 148.890.747-TL'den 2013 yılında %202 oranında artarak 450.263.685-TL'ye yükselmiştir.

Şirketin 2012 yılında 15.030.749-TL olarak gerçekleşen net dönem karı, 2013 yılında %160 oranında artarak 39.001.995-TL'ye yükselmiştir.

Şirket özkaynakları 2012 yılında 216.176.104-TL iken 2013 yılında %18,04 oranında artış göstererek 255.178.099-TL'ye yükselmiştir.

31.12.2012 tarihi itibari ile 510.117.348 TL olan stoklar 2013 yılsonunda 304.180.500-TL'ye düşmüştür. Stoklardaki %40 oranındaki azalma, Innovia Projesi 3. Etap'ta yer alan dairelerin dönem içerisinde gerçekleşen teslimleri ile ilişkilidir.

BAŞLICA GÖSTERGELER TL (000)	31.12.2013	31.12.2012
Dönen Varlıklar	725.058	899.870
Stoklar	304.181	510.117
Duran Varlıklar	283.466	237.989
Aktif Toplamı	1.008.524	1.137.859
Kısa Vadeli Yükümlülükler	237.829	549.161
Uzun Vadeli Yükümlülükler	515.517	372.522
Özkaynaklar	255.178	216.176
Net Dönem Karı	39.002	15.031
Satış Gelirleri	450.264	148.891
Satışların Maliyeti	-413.667	-119.161
Brüt Kar/Zarar	36.597	29.729
FVÖK	39.897	15.624
FVÖK Marjı (%)	%8,86	%10,30
Net Kar Marjı (%)	%8,66	%10,10
Brüt Kar Marjı (%)	%8,13	%19,97



GEÇMİŞ YILLARLA KARŞILAŞTIRMALI OLARAK İŞLETMENİN YIL İÇİNDEKİ SATIŞLARI, VERİMLİLİĞİ, GELİR OLUŞTURMA KAPASİTESİ, KÂRLILIĞI VE BORÇ / ÖZ KAYNAK ORANI İLE İŞLETME FAALİYETLERİNİN SONUÇLARI HAKKINDA FİKİR VERECEK DİĞER HUSUSLARA İLİŞKİN BİLGİLER VE İLERİYE DÖNÜK BEKLENTİLER

2013 yılında teslimi gerçekleşip gelir tablosuna yansıyan satışlar karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	31.12.2013	31.12.2012
Konut ve Ticari Alan Satışı	449.775.223	147.658.756
Arsa Satışı	--	--
Diğer Gelirler	--	112.537
Kira Geliri	488.462	1.119.454
Satış Gelirleri	450.263.685	148.890.747

Yıllar itibari ile proje satışlarının avans ve gelir tablosuna yansımaları detayları ile aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	TOPLAM CİRO	2010	2011	2012	2013
Innovia Projesi 1.Etap	146.520.796	127.996.000	3.894.645	14.630.151	0
Innovia Projesi 2.Etap 1.Faz	299.247.691	0	287.319.923	11.677.483	250.285
Innovia Projesi 2.Etap 2.Faz	205.699.303	0	0	122.156.636	83.542.667
Innovia Projesi 3.Etap	366.087.537	0	0	0	366.087.537
Innovia Projesi 4.Etap	0	0	0	0	0
Toplam	1.017.555.327	127.996.000	291.214.568	148.464.270	449.880.489

Yukarıda detayları verilen satışlar kapsamında Şirketimiz, proje başlangıcından itibaren 1. Etap'ta yer alan 1.073 daireden Şirket'e ait 890 adet dairenin tamamının, 2.Etap 1.Faz'da yer alan 2.664 daireden Şirket'e ait 2.202 adet dairenin tamamının, 2.Etap 2.Faz'da yer alan 1.018 adet daireden Şirket'e ait 830 dairenin tamamının, 3.Etap'ta yer alan 3.293 adet daireden Şirket'e ait 2.845 adet daireden 2.741 dairenin satışlarını gerçekleştirmiştir.

Ayrıca Şirket, proje başlangıcından itibaren 1.Etap'ta yer alan ticari ünitelerden Şirket'e ait 8 adet ticari ünitelerden 1 adet ticari ünitenin, 2.Etap 1.Faz'da yer alan ticari ünitelerden Şirket'e ait 37 adet ticari ünitenin tamamının, 2.Etap 2.Faz'da yer alan ticari ünitelerden Şirket'e ait 36 adet ticari ünitenin 29 adet ticari ünitenin, 3.Etap'ta yer alan ticari ünitelerden Şirket'e ait 75 adet ticari ünitenin tamamının satışını gerçekleştirmiştir.

Böylece, inşaatı tamamlanmış konut ve ticari ünitelerimizle ilgili olarak hedeflenen satışlarda 2013 sonu itibari ile % 98 oranında başarı sağlamıştır. 2014 yılında kalan % 2'lik kısmın satışı ve yeni projelerin satışları hedeflenmektedir.

LİKİDİTE RASYOLARI	31.12.2013
Cari Oran	3,04
Asit-Test Oranı	1,77
Net İşletme Sermayesi	487.229.321

MALİ YAPI RASYOLARI	31.12.2013
Finansal Kaldıraç Oranı	0,75
Finansman Oranı	0,34

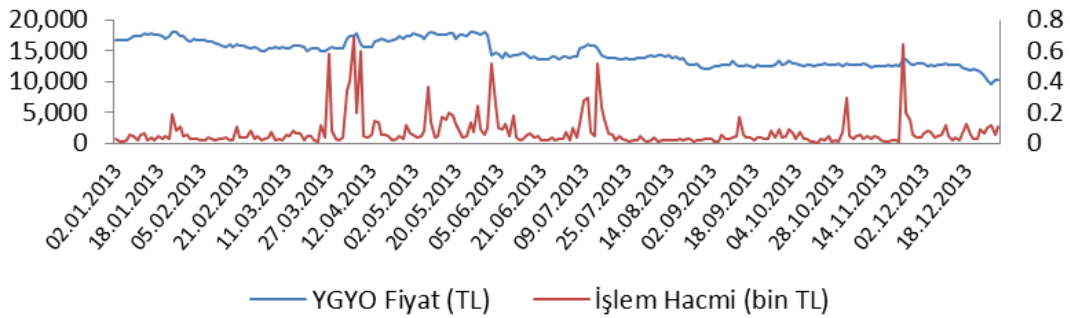
KARLILIK RASYOLARI	31.12.2013
Aktif Karlılığı	%3,87
Özkaynak Karlılığı	%15,28
Brüt Kar Marjı	%8,13
Net Kar Marjı	%8,66
Faaliyet Karlılığı	%8,86

31.12.2013 mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 3,04'tür, bir başka deyişle, kısa vadeli varlıkları kısa vadeli borçlarını karşılamaktadır. Finansal yapı olarak işletme borçlarının aktif toplamına oranı 0,75'tir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Satışların karlılığını gösteren Net Kâr Marjı 2013 yılında %8,66 ve Faaliyet Karlılığı %8,86 olarak gerçekleşmiştir.

#### Hisse Senedi Performansı

2013 yılında YGYO hisse senetleri en düşük 0,38TL'den ve en yüksek 0,72TL'den işlem görmüştür. Olağandışı miktar ve fiyat hareketlerine neden olacak kamuya açıklanmamış özel bir durum yoktur.

31.12.2013 tarihi itibari ile Yeşil GYO'nun piyasa değeri 96.397.439,46-TL'dir. Aralık sonu itibari ile Yeşil GYO hisse senetleri %59 iskontoludur.





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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin yapmış olduğu raporlama neticesinde Yönetim Kurulu tarafından detaylı inceleme yapılmıştır. Sermayenin karşılıksız kalması veya borca batık olması gibi bir durum tespiti söz konusu değildir.



## VARSA ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2014 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.



## KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kar dağıtım 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.

2013 yılı içerisinde yapılan, 2012 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul toplantısında 2012 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 15.030.749-TL kar'ın, mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kar'a dönüşebilmek adına öncelikle 33.972.927,16-TL geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeniyle kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.



## *Bölüm 7*

*Riskler ve Yönetim Organının  
Değerlendirilmesi*



## SATIŞLAR, VERİMLİLİK, GELİR YARATMA KAPASİTESİ, KÂRLILIK, BORÇLARA KAYNAK ORANI VE BENZERİ KONULARDA İLERİYE DÖNÜK RİSKLER VE İŞLETMENİN RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

### Operasyonel Riskler

#### Müşteri Kaynaklı Riskler

İnşaat şirketleri fiyat ve ödeme koşulları açısından bakıldığında Türkiye'nin sadece %20'sini 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 %25'inin yabancılar için satışa sunulması gibi konuları içermektedir. Tüm bu maddelerin bir arada olması sayesinde projelerimizi daha uygun şartlarda gerçekleştirme imkânı oluşturup, daha uygun fiyat ve ödeme koşullarıyla müşteri katılımını artırırken, ürün riskini de azaltmaktayız.

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

#### Ürün Kaynaklı Riskler

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

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

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

## İnsan Kaynakları İle İlişkisi Riskler

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

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

## Dış Etkenlerden Kaynaklanan Riskler

Faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul sektöründe 31.12.2013 tarihi itibari ile halka açık 29 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. 2013 yılında 5 adet GYO halk arz edilerek sektöre dâhil olmuştur. 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,

Ŗirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve Ŗirket iç kontrol sisteminin iŖleyiŖinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Finansal risklerle ilgili detaylı bilgiye KAP'ta açıklanan denetim raporundan veya [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) adresinden ulaŖılabilir.

#### Sermaye Risk Yönetimi

Ŗirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya alıŖırken, diğer yandan da borç ve zkaynak dengesini en verimli Ŗekilde kullanarak krliliğını artırmayı hedeflemektedir.

Ŗirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla iliŖkilendirilen riskler st yönetim tarafından değerlendirilir. st yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesi yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

#### Likidite Riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının eriŖilebilirliđinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Ŗirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek örneğin ticari alacakların tahsilatı ile fonlamada esnekliği sağlamaya alıŖmaktadır.

#### Alacak Riski

Ŗirket yönetimi, bilanço tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koŖullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karŖılayacađına inandiğı tutarları Ŗüpheli alacak karŖılıklarına yansıtılmaktadır. Alacakların değer dŖklđne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken iliŖkili kuruluŖ ve anahtar mŖteriler dıŖında kalan borçluların gemiŖ performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden grŖlen koŖullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karŖılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dıŖında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

Ŗirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karŖılıđı oluŖturulur. Söz konusu bu karŖılıđın tutarı, alacağın kayıtlı değerı ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akıŖlarının, oluŖan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değerdir.

31.12.2013 itibari ile Ŗüpheli alacak riski bulunmadığından karŖılık ayrılmamıŖtır.

#### Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içermektedir. Ŗirket'in finansman bölümü, finansal piyasalara eriŖimin düzenli bir Ŗekilde sağlanmasından ve Ŗirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini

gösteren şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur.

#### Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar- Vadeli Mevduatlar		13.558.939
Finansal Yükümlülükler	243.278.093	214.922.390

#### Kur Riski

Döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunulan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riski yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip edilmektedir.

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

31.12.2013 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçların döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2013	31.12.2012
Varlıklar	6.745.234	8.732.365
Yükümlülükler	(927.101)	(4.730.493)
Net Yabancı Para Pozisyonu	5.818.133	4.001.872

#### Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

#### 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 yer alan davaların şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir. Şirketin finansal tablolarında herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

## 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.

Damga Vergisi'nden istisna edilen kâğıtlarla ilgili 2 No'lu tabloda; 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;

- Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- (a), (b) ve bentlerinde sayılanların %10'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 kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu 3 ayda bir, faaliyet raporu ise her yıl düzenli olarak yayınlanmaktadır. Ayrıca söz konusu raporlara web sitesinden [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) ulaşmak mümkündür.

Yeşil GYO gerçekleştirdiği yatırımları süresince projelerin çevresel ve sosyal etki, risk ve fırsatlarını belirlemek için kapsamlı bir değerlendirme yapmaya, projeye 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 görülmeyle birlikte birçok kazanın yaşandığı ortamlardır. Bu nedenle ofis içerisinde kayma, takılma ve düşme, elektrik, ergonomi ve kişisel güvenliğin oluşturulması ve gerekli ekipmanların tedarik edilmesi öncelikle ele alınan unsurlar olmuştur. Ayrıca yaptırılan ofis sigortası kapsamında yangın, deprem, elektrik hasarları ve ferdi kaza gibi riskler teminat altına alınmıştır.

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

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

#### Acil Durum Eylem Planı

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

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

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

#### İşletmenin Haleflik Planı

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



## İÇ KONTROL SİSTEMİ, İÇ DENETİM YAPISI VE RİSKİN ERKEN SAPTANMASI

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

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

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

Şirketimiz, SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidir.

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.

Riskin erken saptanması komitesi görevleri kapsamında;

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar,
- Şirketin kârlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatları belirler, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlar ve bunları Yönetim Kuruluna raporlar,
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar,
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder,
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az üç ayda bir ve en az iki üyenin katılımı ile toplanır, katılanların oybirliği ile karar alır. Komite almış olduğu kararları Yönetim Kuruluna sunar. Komite yaptığı çalışmalar kapsamında risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulunu bilgilendirir.

## *Bölüm 8*

### *Diğer Hususlar*



## 31.12.2013 TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

- 30.01.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimiz'in Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile imzalamış olduğu Satış ve Pazarlama Sözleşmesi kapsamında Premium Emlak Sistemi (kısaca "PES") adı verilen sistem içerisinde rolü ve yeri hakkında yatırımcılarımıza yönelik detaylı bir açıklama yapılması kararı alınmıştır. Bu kapsamda oluşturulan açıklamamız aşağıdaki gibidir: Öncelikle belirtmek isteriz ki; PES, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. tarafından oluşturulup yürütülmekte olan ve Yeşil İnşaat Grubu projelerinde gayrimenkul sahibi olmak isteyenler için geliştirilmiş bir yatırım, satış ve pazarlama sistemidir. Şirketimiz, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile imzalamış olduğu Satış ve Pazarlama Sözleşmesi çerçevesinde PES ile oluşturulan satış ve pazarlama enstrümanlarını kullanmaktadır. Ancak PES kapsamında yer alan taahhütlerin hiçbirine taraf değildir. Söz konusu kampanyalara ilişkin taahhütler yalnızca Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'nin yükümlülüğü altındadır. Bu nedenlerle Şirketimiz'in PES kapsamında katlandığı hiçbir mali yükümlülük ve/veya taahhüt bulunmamaktadır. Her ne kadar 10.01.2014 tarihinde yapmış olduğumuz özel durum açıklamamızda PES ile portföyümüzdeki gayrimenkullerin pazarlanmayacağı algısı ortaya çıkıyor olsa da; söz konusu açıklamamız ile kasıt, yukarıda belirtildiği üzere PES içerisindeki rolümüzün ve yerimizin yalnızca Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. tarafından oluşturulan satış ve pazarlama enstrümanlarının yine Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile imzalanan Satış ve Pazarlama Sözleşmesi çerçevesinde kullanılmasıdır.
- 31.01.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantımızda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca; portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketinin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak belirlenmesine ve 2014 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için "Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." veya "Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." den değerlendirme hizmeti alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
- 04.02.2013 tarihinde Şirketimizin; İstanbul İli, Hamidiye mevki, 6801, 6802, 6803, 6804, 6805, 7001, 7002, 7003 numaralı adalar ve bu adalara komşu veya yakın civardaki ada ve parseller üzerinde gerçekleştirilecek olan projeleri hayata geçirmek amacıyla, Öz ve Ay İnşaat Gıda Turizm San. ve Tic. Ltd. Şti. ile "Yeşil Reliance Yapı Adi Ortaklığı" unvanlı bir adi ortaklık kurulmasına ve bahsi geçen ortaklığa %70 oranında iştirak edilmesine karar verilmiştir.
- 13.02.2014 tarihinde; Şirketimiz ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. arasında, kurumsal yönetim derecelendirme notunun yenilenmesi konusunda, "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" akdedilmiştir. Sözleşme bir yıl sonra sona erecektir. Sözleşme süresi sonunda, tarafımızdan sözleşmenin uzatılması talep edilirse, devam eden dönem, bir önceki dönemin bitmesini takip eden iş gününden başlayacak ve bir yıl sürecektir.

**B****NADİR VEYA BİR DEFAYA MAHSUS İŞLEMLER:**

Şirket, 2013 yılı hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirmemiştir.

**C****ŞİRKETİN PERFORMANSINDA KALICI ETKİSİ OLABİLECEK ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER:**

2013 yılı hesap dönemi içerisinde Şirket'in durumunu veya geleceğini etkileyebilecek kalıcı etkisi olan bir değişiklik meydana gelmemiştir.

**D****DERECELENDİRME KURULUŞLARI TARAFINDAN VERİLEN DERECELER:****YEŞİL GYO KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRMESİ**

Yeşil GYO, şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda "Kurumsal Yönetim Derecelendirme" notu alan ilk GYO olarak sektöre öncülük etmiştir. 31 Ağustos 2007 tarihi itibarıyla hesaplanmaya başlanan ve Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayan şirketlerin dâhil olduğu Kurumsal Yönetim Endeksi, kurumsal yönetim derecelendirme notu 10 üzerinden en az 6 olan 44 şirket içermektedir. YEŞİL GYO da bu endekse dâhil olan şirketler arasında yer almaktadır.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda ilk derecelendirme notunun tahsis edildiği 2007 yılından bu yana gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu her yıl yükselerek 2013 yılında 10 üzerinden 9,02 olarak gerçekleşmiştir.

Nihai derecelendirme notu SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde ağırlıklandırılmış dört ana başlık altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmektedir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarına ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'na internet sitemizden [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com) ulaşılması mümkündür.

ALT KATEGORİLER	AĞIRLIK	ALINAN NOT
Pay Sahipleri	0,25	%89,74
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	%94,05
Menfaat Sahipleri	0,15	%92,75
Yönetim Kurulu	0,25	%83,91
TOPLAM	1,00	%90,24



## YEŞİL GYO KREDİ DERECELENDİRMESİ

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

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

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

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

YGYO'nun yönetim gücü, yönetim stratejileri ve önümüzdeki yıllarda mali yapısının güçlenmesine yönelik beklentileri Şirket'in "Yatırım Yapılabilir" seviyede kredi derecelendirme notu almasında rol oynayan önemli etkenler arasındadır.

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

Şirket'in bugünkü yapısı ve mali gücü kredi notunu yükselten faktörlerden biridir. Mevcut satış anlaşmaları çerçevesinde konutların teslimi ile oluşacak satış hasılatları 2014 ve daha sonraki yıllarda Yeşil GYO'nun mali performansını daha da güçlendirecektir.

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

Ait Olduğu Hesap Dönemi	01.01.-31.12.2012
Tarihi	26.06.2013
Saati	11:30
Adresi	Büyükdere Cad. No:185 Kanyon Ofis Bloğu Kat: 5 Levent/İstanbul

- 1) Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
- 2) Genel Kurul Toplantı Tutanağının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,
- 3) Şirket Yönetim Kurulunca hazırlanan 2012 Yılı Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,
- 4) 2012 yılı hesap dönemine ilişkin Denetçi Raporlarının okunması,
- 5) 2012 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki,
- 6) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin ibrası,
- 7) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirilmelerine İlişkin Politikası hakkında bilgi verilmesi,
- 8) 2012 yılı karı hakkında yönetim kurulu teklifinin görüşülmesi,
- 9) TTK madde 363 uyarınca yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde meydana gelen değişikliklerin onaya sunulması,
- 10) Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ile diğer yeni Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçimi ve görev sürelerinin tespiti, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında aldığı görevlere ilişkin bilgi verilmesi
- 11) Yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
- 12) Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme Hakkında Yönetmelik gereği Yönetim Kurulu tarafından yapılan bağımsız denetim kuruluşu seçimine ilişkin teklifin görüşülmesi,
- 13) Yönetim Kurulunun Genel Kurul çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren "Genel Kurul İç Yönergesi" teklifinin onaya sunulması,
- 14) 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,
- 15) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde,2012 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında genel kurula bilgi verilmesi,
- 16) Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onayın alınmış olması şartıyla; yönetim kurulunun şirket esas sözleşmesinin 1, 3, 4, 5, 6, 7.4, 7.5, 7.6, 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 27, 28 ve 29'uncu maddelerinin tadili teklifinin görüşülmesi,
- 17) Bağış ve Yardımlara İlişkin Politika kapsamında Şirketin 2012 yılı içinde yaptığı bağışların genel kurulun bilgisine sunulması,
- 18) Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi,
- 19) Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.,3. Ve 7. maddesinde yer alan işlemler hakkında izin verilmesi,
- 20) Dilekler ve Kapanış.

## 1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Temmuz 2003'te yayınlanan ve Şubat 2005 tarihinde revize edilen "Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri " ışığında 30.12.2011 tarihinde yayınlanarak 03.02.2013'de değişiklik yapılan "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ"e uyum sağlama yönünde elinden gelen her türlü gayreti özveriyle gösteren Yeşil GYO, 2013 faaliyet yılında da azami derecede dikkat göstererek ilkelerin uygulanırlılığını sağlamıştır. Bu doğrultuda da, yönetim kurulumuzun teklifi üzerine Şirketimiz ile Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. arasında "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi" 13.02.2013 tarihinde akdedilmiştir.

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., Şirketimizin 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ulusal Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu, 2008 yılında 8,16'ya (%81,56) yükseltmiş, 2009 yılında ise 8,16 (%81,55) olarak teyit etmiştir. 2010 yılında derecelendirme notumuz 8,27'ye, 2011 yılında 8,56'ya, 2012 yılında 8,66'ya ve 2013 yılında 9,02'ye yükselmiştir. Saha'nın Şirketimiz için vermiş olduğu not, Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne verdiği önemi, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarını sağladığını göstermektedir.

Şirketimiz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme faaliyetini ilk yaptıran ve en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme notuna sahiptir, Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarımıza şirketimiz internet sitesinden ([www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com)) ulaşılması mümkündür.

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

ALT KATEGORİLER	AĞIRLIK	ALINAN NOT
Pay Sahipleri	0,25	%89,74
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	%94,05
Menfaat Sahipleri	0,15	%92,75
Yönetim Kurulu	0,25	%83,91
TOPLAM	1,00	%90,24

Işık Gökkaya

Yönetim Kurulu Başkanı

## BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

### 2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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 "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" oluşturulmuştur. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi Sorumlusu Beyza Ünalın'dır. +90 (212) 709 3551 numaralı telefon, +90 (212) 353 0909 numaralı faks ve [beyza.unalan@yesilgyo.com](mailto:beyza.unalan@yesilgyo.com) elektronik posta adresinden yetkili kişiye ulaşılabilirken dönem içinde birim, Kurumsal Yönetim Komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve bu doğrultuda pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını gözeterek; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak karşılamıştır. Dönem içinde birime telefon ve elektronik posta yoluyla otuz başvuru yapılmıştır ve her birine yanıt verilmiştir. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olabilmeleri, şirket yönetimi ile yeterli düzeyde iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için aktif şekilde çalışan Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin 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 yansıtacak 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. Özel denetçi tayinini istemek hakkı da bilgi alma hakkının bir parçası olduğunun farkında olan Şirketimiz, tavsiye niteliğinde olan bu prensibin uygulanabilirliği üzerinde çalışmaktadır.

### 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 yapmış olduğu özel durum açıklamalarına erişebilecekleri şekilde düzenlenmiştir.

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 Rapor 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, 2013 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya Şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari / kanuni takip bulunmamaktadır. Pay sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklar konusunda ise sorun pay sahibinin iletmesi veya Şirketin fark etmesi ile hızlı bir şekilde uzman personel, Kurumsal Yönetim Komitesi ve yönetim kurulu vasıtasıyla çözüme ulaştırılacaktır.

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

#### 4. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimiz 2012 yılına ait olağan Genel Kurul Toplantısını 26 Mart 2013 tarihinde Şirket merkezinde sermayenin %72'sini temsil eden pay sahiplerinin huzurunda yapmış, toplantıya davet ilanı Türkiye ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde usulüne ve ilan sürelerine uygun olarak yayınlanmıştır. Medya toplantıya katılmamıştır. Pay sahibi veya vekili sıfatı ile giriş kartı almayan kişilerin toplantıda söz ve oy hakkı yoktur.

Şirket ortaklarının, toplantı günlerinden (26.03.2013) bir iş günü öncesi mesai saati sonuna kadar Şirketimizden giriş kartları almaları gerektiği, bilanço, kâr/zarar cetveli ve faaliyet raporlarının ilan tarihinden itibaren Şirket merkez adresinde incelemeye açık bulundurulduğu, pay sahiplerinin toplantıda hazır bulunmaları veya kendilerini örnek gösterilen vekâletname ile temsil etmeleri gerektiği Türkiye ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde ilan edilmiştir. Genel kurul ilanı ve gündem maddeleri ile ilgili dokümanlar (Yıllık Faaliyet Raporu, mali tablo ve raporlar, kâr dağıtım önerisi, Genel kurul gündem maddeleri ile ilgili hazırlanan bilgilendirme dokümanı ve gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler ile Esas Sözleşmenin son hali), mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, www.yesilgyo.com adresli şirket internet sayfamızda da yayınlanmıştır. Böylelikle en fazla sayıda pay sahibine ulaşılması ve kolaylığın sağlanması hedeflenmiştir.

Şirketimizin nama yazılı hisseleri bulunmamaktadır. Genel kurul toplantısından önce pay sahiplerine sunulan bilgi, gündem maddeleri ile ilişki kurulmasında kolaylık sağlayacak şekilde olması gözetilerek genel kurul toplantısı için davet usulü, içeriği ve zamanlaması; pay sahiplerinin toplantı gündem maddeleri hakkında yeterince bilgilendirmelerini sağlayacak şekilde yapılmıştır. Genel kurul toplantısı öncesinde kendisini vekil vasıtasıyla temsil ettirecekler için vekâletname örnekleri ilan edilmekte ve İnternet sitesi vasıtasıyla pay sahiplerinin bilgilerine sunulmaktadır.

Genel kurulda kullanılabilir toplam oy adedi ve sahip olunan imtiyaz, pay sahipleri bazında sınıflandırılarak yönetim kurulunca tespit ettirilir ve toplantı başlangıcında pay sahiplerinin bilgisine sunulur. Genel kurul toplantısında Yıllık Faaliyet Raporunun ve şirketin performans göstergelerinin tartışılması imkânı pay sahiplerine tanınır. Medyada çıkan Şirket hakkındaki ihtilafli konulara ilişkin haber ve analizler hakkında pay sahiplerine bilgi verilir. Toplantı başkanı, toplantıyı adil, etkin ve pay sahiplerinin haklarını kullanmalarını sağlayacak şekilde yönetir. Toplantı başkanı Genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan her sorunun doğrudan Genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlar. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması ve hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde ise, sorulan soru en geç bir hafta içerisinde yazılı olarak cevaplanır. Yönetim kurulu üyeleri, mali tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler ile gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere konu ile ilgili kişiler toplantıda hazır bulunurlar. Toplantı başkanı, toplantıya katılan pay sahiplerinin çoğunluğunun iradesini yansıtacak oylama yöntemlerini uygulama konusunda gerekli tedbirleri alır. Toplantıda her gündem maddesi ayrı ayrı oylanır. Oylama sonuçlarına ilişkin herhangi bir şüphe oluşmaması için genel kurul toplantısı bitmeden oylar sayılır ve oylama sonuçları duyurulur.

Şirketimizin geçmiş hesap döneminde gerçekleşen veya bilgimiz dâhilinde gelecek dönemlerde planladığı yönetim ve faaliyet organizasyonunda önemli bir değişiklik söz konusu değildir. Böyle bir değişiklik söz konusu olduğu takdirde mevzuat hükümleri dâhilinde kamuya duyurulacaktır.

2013 yılı içerisinde pay sahipleri tarafından gündeme madde eklenmesi yönünde herhangi bir talep olmamıştır. Olağan genel kurul, her hesap dönemi sonundan itibaren üç ayı geçmemek üzere mümkün olan en kısa sürede toplanır.

Genel kurul toplantılarımız, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak şekilde, pay sahipleri için mümkün olan en az maliyetle ve en az karmaşık usulde gerçekleştirilmektedir. Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya aynı ilde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Önceden muhtemel katılımcı sayısı tespit edilmeye çalışılmıştır. Dolayısıyla genel kurul toplantılarımızın yapıldığı mekân bütün pay sahiplerinin katılımına olanak verecek özelliktedir.

Genel kurul toplantılarında gündemde yer alan konular ayrıntılı açık ve anlaşılır bir yöntemle aktarılmakta; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmekte ve sağlıklı bir tartışma ortamı oluşturulmaktadır. Toplantı tutanakları, hazırlanmış cetveli, vekâlet örneği ve gündem maddeleri internet sitesinde her zaman ulaşılabilecek şekilde yayınlanmaktadır.

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde karar gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Borsa'ya bildirilir, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

#### A- Taraflar

- a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,



- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Şirketin iştirakleri.

#### B - Özellik Arz Eden Kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Şirketin hisse senetlerinin halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Şirketin internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra; açıklamanın yapılacağı tarih itibarıyla şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, şirket sermayesinde bulunan imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı, genel kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin azli, değiştirilmesi veya seçimi varsa, azil ve değiştirme gerekçeleri, yönetim kurulu üyeliğine aday gösterilecek kişiler hakkında bilgi, özgeçmişleri, pay sahiplerinin, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın ve / veya şirketin ilgili olduğu diğer kamu kurum ve kuruluşlarının gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri, Gündemde esas sözleşme değişikliği olması durumunda ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri yer verilir.

Genel kurul gündemi hazırlanırken, her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasına dikkat edilir ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilir. Gündemde "diğer", "çeşitli" gibi ibarelerin yer almamasına özen gösterilir. Genel kurul toplantısından önce verilecek bilgiler, ilgili oldukları gündem maddelerine atfı yapılarak verilir.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin şirketin Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'ne yazılı olarak iletmiş olduğu ve gündemde yer almasını istedikleri konular, yönetim kurulu tarafından dikkate alınır. Yönetim kurulunun pay sahiplerinin gündem önerilerini kabul etmediği hallerde, kabul görmeyen öneriler ile ret gerekçeleri genel kurul toplantısında açıklanır.

Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna toplantı başkanı özen gösterir. Pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilir. Toplantı başkanı genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan ve ticari sır kapsamına girmeyen her sorunun doğrudan genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlar. Sorulan sorunun gündemle ilgili olmaması veya hemen cevap verilemeyecek kadar kapsamlı olması halinde, sorulan soru en geç 30 iş günü içerisinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından yazılı olarak cevaplanır.

Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için genel kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmelidir.

Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere genel kurul toplantısında hazır bulunurlar.

Şirketlerin; varlıklarının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde aynı hak tesis etmesi veya kiraya vermesi, önemli bir varlığı devir alması veya kiralaması, imtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, borsa kotundan çıkması Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlem sayılır. İlgili mevzuat uyarınca önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul kararı gerekmedikçe, söz konusu işlemlere ilişkin yönetim kurulu kararının icra edilebilmesi için bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunması gerekir. Ancak, önemli nitelikteki işlemlerde bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmaması ve bağımsız üyelerin çoğunluğunun muhalefetine rağmen anılan işlemlerin icra edilmek istenmesi halinde, işlem genel kurul onayına sunulur. Bu durumda, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin muhalefet gerekçesi derhal kamuya açıklanır, SPK'ya bildirilir ve yapılacak genel kurul toplantısında okunur. Önemli nitelikteki işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, genel kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Bu maddede belirtilen yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz ve karar, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır. Bu hususa ilişkin hükümlere esas sözleşmede yer verilir.

Şirket bağış ve yardımlara ilişkin politikasını oluşturarak genel kurulun onayına sunar. Genel kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir.

Genel kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılabilir ve bu hususta esas sözleşmeye hüküm konulmuştur.

## 5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği madde 16 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 zorlaştıran 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 2013 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.

Şirketimizin karşılıklı iştirak içinde bulunduğu şirket yoktur.

## 6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Şirket kar dağıtım 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 akça 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.

Yönetim kurulunun, genel kurula 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 şirketin internet sitesinde açıklanır.

Kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenir.

## 7. Payların Devri

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 zorlaştıran herhangi bir hükme yer verilmemektedir.

## BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Pay sahiplerinin mal varlıksal haklarının yanında mal varlıksal haklarının kullanımını sağlamak bakımından yönetsel hakları bulunmaktadır, zira pay sahibi sermayedar olarak ekonomik anlamda şirket malvarlığının önemli yapı taşıdır; Şirket'in yönetimi ve hukuki durumu ile ilgili olarak düzenli ve güvenilir bilgiye erişim ihtiyacı duyarlar. Kamuya da duyurulan ve internet sitemizde yer alan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgilendirme Yönetimi'nin amacı; pay ve menfaat sahipleri ile ilgililerin 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

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 Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi faaliyettedir. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nde Beyza Ünalın Birim Sorumlusu olarak pay sahipleri ile yönetimin iletişimini sağlarken pay sahipliği haklarının kullanılmasını gözetirler. Kurumsal Yönetim faaliyetlerine şirketimizin entegrasyonu dünya ve ülkemizde gerçekleştirilen yaklaşımlar Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi 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.

SPK düzenlemeleri uyarınca, Şirketimiz tarafından 2013 yılı içerisinde 39 (Otuzdokuz) adet özel durum açıklaması yapılmıştır. 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. Şirket hisse senetleri yurt dışında kote olmadığından ötürü ek yükümlülükler bulunmamaktadır. Özel durumlar zamanında Sermaye Piyasası mevzuatına ve ilkelere uygun ve özenle yapıldığından ötürü SPK tarafından herhangi bir yaptırım ile karşılaşmamıştır.

## 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi adresi [www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com)'dur. SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde kamunun aydınlatılmasında internet adresi aktif olarak Türkçe ve yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak SPK ilkelerinin paralelliğinde kullanılmaktadır. İnternet sitesinde; ticaret sicil bilgileri, ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında bilgi, değişikliklerin yayınlandığı Ticaret Sicil Gazeteleri'nin tarih ve sayısı ile birlikte şirket Esas Sözleşmesi'nin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirkülerleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu, çağrı yoluyla hisse senedi veya vekalet toplanmasında hazırlanan

zorunlu bilgi formları ve benzeri formlar, sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli yönetim kurulu kararlarının toplantı tutanakları ve sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ve bunlara verilen cevaplar ile projeler hakkında bilgiler, kâr dağıtım politikası, bilgilendirme politikası, etik kurallar yer almakla birlikte, Şirket tarafından kamuya açıklanmış bilgilere internet üzerinden erişim sağlanmaktadır. Şirketin antetli kâğıdında internet sitesinin adresi yer almaktadır.

Yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek bir şekilde yer verilmiştir.

#### 10. Faaliyet Raporu

Şirketimiz faaliyet raporunu, kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlamaktadır.

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) Varsa mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında verilen önemli nitelikteki idari yaptırım ve cezalara ilişkin açıklamaya, e) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında 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) %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,
- i) Kurumsal yönetim ilkelerinin 1.3.7 numaralı bölümünde yer alan bilgilere yer verilir.

### BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

#### 11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahipleri, şirketin hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar gruplarıdır. Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına alır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet



kuralları çerçevesinde ve şirket imkânları ölçüsünde korunur. Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması sayesinde menfaat sahipleri Şirket'in durumu hakkında doğru bilgilendirilir. 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 doğrudan yönetime 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 doğrudan 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, demek 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 14 maaş verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla Çalışanlara, pozisyon-ihitiyaç 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) Toplumla 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 alınız.

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. Bu amaçla çeşitli sosyal faaliyetleri destekleyen şirket, küresel ısınma tehdidine karşı çalışanları ile birlikte neler yapılabileceğini belirlemiştir.

Şirketimiz, 2013 yılında da maddi yardım ve bağışlarda bulunmuş, sosyal sorumluluklara önem vermiştir. Dinar SPK Yatılı İlk Öğretim Okulu'na farklı tarihlerde toplam 7.500 TL ve Tüketici Hukuku Enstitüsü Derneği'ne 17.500 TL maddi yardım gerçekleştirmiş ve desteklerde bulunmuştur.

Şirketin Desteklediği Sosyal Faaliyetler - 2013

#### Gayrimenkul Zirvesi 2013 (10 Aralık 2013)

GYODER'in 2000 yılından bu yana geleneksel olarak düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi'nin on üçüncüsü 10 Aralık 2013 tarihinde İstanbul'da Four Seasons the Bosphorus'da gerçekleştirilmiştir.

T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Urban Land Institute (ULI), National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) ve European Public Real Estate Association (EPRA)'nın katkılarıyla gerçekleşen bu organizasyonda global pazar ve Türkiye gayrimenkul piyasasında 2013 yılında yaşanan gelişmeler ve trendler değerlendirilirken 2014 yılının da yeni rotası çizilmiştir.

Yeşil GYO'nun ana sponsor olarak desteklediği Türkiye ve dünyadan gayrimenkul ve ekonomi alanındaki önemli isimleri ve uzmanları bir araya getiren bu önemli Zirvede yapılan oturumlarda "Türkiye Ekonomisinin Bugünü ve Geleceğinin Değerlendirilmesi", "Gayrimenkul Sektörüne Yabancı Yatırımcının Bakışı", "Oyunun Yeni Kuralları ile Sürdürülebilirlik", "Mega Projelerden Marka Şehirlere" ve "Burada Çok Laf Var" başlıklı oturumlarda sektörü ilgilendiren çeşitli konular hakkında değerlendirme ve sunumlar yapılmıştır.

#### Kariyer Zirvesi (18 Haziran 2013)

İhlas Vakfı Kariyer Akademisi'nin bu yıl 8.'sini düzenlediği ve bu seneki teması "İnovasyon ve Gençlik" olan Kariyer Zirvesi, 18 Haziran 2013 Salı günü, İstanbul Haliç Kongre Merkezi'nde gerçekleşmiştir.

Yeşil GYO'nun resmi sponsor olarak desteklediği zirvede; Türkiye'nin 80 üniversitesinden ve 20 farklı ülkeden 900 yetenekli genç iş, siyaset ve bürokrasi dünyasının duayenlerinden "başarılarla dolu meslek hayatları"nın sırlarını dinlemek, iş ve hayat tecrübesinin püf noktalarını öğrenmek üzere "ustalarla" buluşmuştur. Zirvede "Küreselleşme ve Kariyer", "İnovasyon ve Kariyer", "Girişimcilik ve Kariyer", "Değerler ve Kariyer" ve "Hayat ve Kariyer" başlıklı oturumlar düzenlenmiştir.

### Forum İstanbul (7-8 Mayıs 2013)

7-8 Mayıs 2013 tarihlerinde düzenlenen ve Yeşil GYO'nun sponsor olarak desteklediği Forum İstanbul konferansında 2023 Vizyonunda Küreselleşme ve Yeni Dengeler değerlendirilmiştir.

### MIPIM (12-15 Mart 2013)

12-15 Mart 2013 tarihlerinde Fransa'da 24.'sü düzenlenen ve Yeşil GYO'nun sponsor olarak desteklediği MIPIM'e 80'den fazla ülkeden 20 bin ziyaretçi katılmıştır.

### Gayrimenkul 'de Liderler Zirvesi (28 Mart 2013)

Yeşil GYO'nun destek sponsoru olarak destek verdiği "2. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi" 28 Mart 2013 tarihinde sektörün lider oyuncularını bir araya getirmek amacıyla Dedeman İstanbul'da gerçekleştirilmiştir. Gayrimenkul ve inşaat sektöründen çok sayıda önemli konuşmacı konuşun yer aldığı Zirve'de; 2013 yılında gayrimenkul sektörünü etkileyen gelişmeler tartışılarak, sektörün sorunlarına çözüm önerileri getirilmiştir.

Zirvede "Gayrimenkulde Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik", "Değişen Medya Düzeninde Geleneksel Gazeteciliğin Sürdürülebilirliği", Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Edinilmiş Taşınmazların Hukuksal Güvencesi", "Gayrimenkul Sektöründe Farklılık Yaratmanın Önemi" ve "Gelecekte Gayrimenkul Sektörünü Bekleyen Fırsatlar" başlıklı oturumlar düzenlenmiştir.

### GYODER – Bireysel Yatırımcı Kitapçığı (Eylül 2013)

Yeşil GYO Eylül 2013'te GYODER tarafından yayımlanan "Bireysel Yatırımcı Kitapçığı"na sponsor olmuştur. Bireysel yabancı yatırımcıya gayrimenkul alırken yol gösteren tüm sorulara cevap veren önemli bir kaynak hazırlamaktadır. Türkiye'de gayrimenkul edinmenin tüm prosedürlerini en ince ayrıntısına kadar içeren kitapçık; en doğru gayrimenkul yatırımını yapma, onu değerlendirme ve değerinde satmaya kadar ki tüm süreçlerle ilgili dikkat edilmesi gereken temel konuları kapsayan bir başvuru kaynağı olma amacındadır.

## BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

Yönetim kurulu, genel kurulda pay sahiplerinin kendisine vermiş olduğu yetki doğrultusunda, mevzuat, esas sözleşme, şirket içi düzenlemeler ve politikalar çerçevesinde yetki ve sorumluluklarını kullanırken alacağı stratejik kararlarla, şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek, şirketi idare ve temsil eder.

Görevlerini gerektiği gibi yerine getirmemeleri nedeni ile şirketi ve dolayısıyla pay sahiplerini zarara uğratan yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler, sebep oldukları zarar şirkete ve pay sahiplerine ödemek durumundadırlar. Yönetim kurulu üyesi görevini basiretli biçimde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde yerine getirir. Görevin basiretli ve iyi niyet kuralları çerçevesinde ifa edilmesi, benzer durumlarda ve benzer koşullar altında, asgari olarak gösterilmesi gereken dikkat ve özenin gösterildiği anlamına gelmektedir.

Yönetim kurulu üyeleri görevlerini rasyonel şekilde ve iyi niyet kuralları çerçevesinde, şirketin çıkarları ile pay ve menfaat sahipleri arasındaki hassas dengelyi gözeterek yerine getirirler.



Yönetim kurulu üyeleri, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan ve/veya ticari sır niteliğindeki bilgileri, ilgili mevzuatı da dikkate alarak, kendi, eşleri ve üçüncü kişilerin çıkarları için kullanmazlar.

Yönetim kurulu üyesi, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; bu kuralların tüm şirket çalışanları tarafından da uygulanmasını sağlayıcı önlemleri alır.

#### 15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Ad Soyad	Görev	Görev Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür	02.05.1997	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	26.03.2013	Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş. Kurucu ve Şirket Sahibi
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	09.03.2007	Öğretim Görevlisi
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	07.06.2011	Danışmanlık
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	16.09.1997	Öğretim Görevlisi
Günay Yavaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	30.12.2008	Avukat
Neşecan Çekici	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.03.2013	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. Kurucu ve Yönetici Ortak

Yönetim kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmıştır. Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdürlük görevlerini; şirketi ilgilendiren kararların daha etkin ve hızlı alınmasını sağlamak nedeniyle aynı kişi yürütmektedir. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın icra etme niteliğine ve potansiyeline sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyesine yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeydedir.

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 hisimleri arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari 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 mesleki 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, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.
- i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.

Bağımsız yönetim kurulu üyesi, mevzuat, Esas Sözleşme ve yukarıda yer alan kriterler çerçevesinde bağımsız olduğuna ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atama esnasında yönetim kuruluna vermektedir:

"Yeşil GYO'da

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu; ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim."

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

26.03.2013 tarihinde kamuya açıkladığımız üzere; bağımsız yönetim kurulu üyeliğine adaylığını ileten adaylar, bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamama hususu dikkate alınarak, ilgili tebliğ uyarınca değerlendirilmiş ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aday Listemiz:

- Günay Yavaş,

- Neşecan Çekici olarak kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerinin Özgeçmişleri:

İŞIK GÖKKAYA

13.06.1962 - Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür

Ankara'da Tefik Fikret Lisesi'ni bitirdikten sonra Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Daha sonra Boğaziçi Üniversitesi Stratejik Yöneticilik programını tamamlamıştır.

1986 yılında Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Pazarlama Departmanı'nda işe başlayan Gökkaya, 1987'de Dokap Yapı Elemanları A.Ş.'de Satın Alma Şefi olmuştur. 1989'da Mint Mühendislik'de Yönetici Ortak olarak görev yapmıştır. 1993 yılında İhlas bünyesine katılmış ve İhlas Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 1998'de ise İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kurucu ortakları arasında yer almış ve 2006 sonuna kadar Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Gökkaya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği ve "Urban Land Institute - Türkiye Bölümü" yönetim kurullarında Başkan Yardımcısı ve üye olarak görev almıştır. 2006 yılından itibaren Forum İstanbul 2023 Yönetim Kurulu Üyesi olan Gökkaya, halen bu görevine devam etmektedir.

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin satışı gerçekleşmiş olup 24 Mart 2011 tarihi itibarıyla şirket unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olan Gökkaya, halen bu görevini sürdürmektedir. Işık Gökkaya, GYODER'in 2002 yılı ve 2009-2010 dönemi Yönetim Kurulunda, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. 2011-2013 döneminde 2 yıl olmak üzere GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiş, halen Başkan Yardımcılığı görevine devam etmektedir. İyi derecede Fransızca bilen Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

#### NAMIK BAHRİ UĞRAŞ

17.08.1958 - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ege Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Bahri Uğraş, aynı zamanda Citibank Atina, Harvard Business School ve Bank of America-Bireysel Bankacılık'ta seminerlere katılmıştır. Çalışma hayatına 1983 yılında İnterbank'ta Yönetici Adayı olarak başlayan Uğraş, daha sonra burada Müşteri Sorumlusu ve ardından Pazarlama Sorumlusu olarak görev yapmıştır. 1989'da Körfezbank'ın kuruluş aşamasında görev alan ekipte bulunmuş ve 1997 yılına kadar banka bünyesinde Pazarlama Müdürü, Şube Müdürü, Kurumsal Bankacılık Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1997-1999 yılları arasında Osmanlı Bankası Perakende Bankacılık-Bireysel Bankacılık Başkan Yardımcılığı, 1999-2001 yılları arasında İktisat Bankası Kurumsal Bankacılık Başkan Yardımcılığı, 2001-2003 yılları arasında Halk Bankası Ticari ve Perakende Bankacılık Başkan Yardımcılığı rollerini üstlenmiştir. 2003-2004 yılları arasında Ak Emeklilik kuruluş ekibinde yönetici olarak, 2004-2007 yılları arasında Şekerbank Kurumsal ve Bireysel Bankacılık Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır.

2007 yılından bu yana, kurucusu ve sahibi olduğu Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.'de çalışma hayatına devam etmektedir. Türk-Katar İşadamları Derneği, Türk-Türkmen İşadamları Derneği ve Türk-Kazak İşadamları Derneği üyesi olan Uğraş, aynı zamanda Deniz Yatırım, Kiler GYO ve Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

#### PROF. DR. DERİN ORHON

26. 03. 1942 - Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

26 Mart 1942 tarihinde İstanbul'da doğmuştur. Orta öğretimini 1953 - 1960 yılları arasında İstanbul, Saint Joseph lisesinde tamamlamıştır. 1965 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden Yüksek Mühendis unvanı ile mezun olduktan sonra, Çevre Mühendisliği alanında, 1969 yılında University of California, Berkeley'de Yüksek Lisans, 1971 yılında ise aynı üniversitede doktora eğitimini tamamlamıştır.

1965 yılından itibaren İTÜ'de görev yapan Prof. Dr. Derin ORHON, 1978 yılında Doçentliğe, 1988 yılında Profesörlüğe yükseltilmiştir. İnşaat Fakültesi Çevre Mühendisliği Bölüm Başkanlığı ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı Başkanlığı'nın yanı sıra Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi ve Fen Bilimleri Enstitüsü Müdür Yardımcılıkları görevlerini de yürütmüştür. Ayrıca, 1997-2007 döneminde İnşaat Fakültesi Dekanlığı görevini üstlenmiş 2007 yılında, kendi talebi üzerine emekli olmuştur.

Prof. Dr. Derin ORHON, Çevre Biyoteknolojisi alanındaki bilimsel çalışmaları ile 1998 yılında Mühendislik alanında *TÜBİTAK Bilim Ödülünü* kazanmıştır. 2000 yılında International Water Association tarafından *Samuel H. Jenkins Medal* ödülüne layık görülmüştür. Aynı yıl Türkiye Akademisi asli üyeliğine ve 2001 yılında TÜBİTAK Bilim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. 2007 yılında da *Scopus/Elsevier* bilimsel yayın ödülünü almıştır.

## BEKİR YÜKSEKDAĞ

01.01.1962 - Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

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

## Prof. Dr. H. FEHİM ÜÇİŞİK

06.11.1943 - Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı

1964'de İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur.

1982 yılında doktor, 1983 yılında yardımcı doçent, 1986 yılında doçent ve 1992 yılında profesör unvanını almıştır. Marmara Üniversitesi'nde İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku Anabilim dalında çalıştığı dönemde Rektör Yardımcılığı, Hukuk Fakültesi Dekanlığı ve Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu Müdürlüğü yapmıştır. 2011 yılında emekli olmuştur. 1992-1993 ve 2003-2005 yıllarında Sağlık Projesi Koordinatörlüğü'nde kısmi statülü danışman olarak görev yapmıştır. Halen Doğuş Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı olarak görev yapmaktadır.

## GÜNAY YAVAŞ

18.04.1943 - Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

1969 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1971-2006 yılları arasında İstanbul Barosu'nda serbest avukatlık yapan Günay Yavaş, meslekte 35 yıl plaketi almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

## NEŞECAN ÇEKİCİ

20.01.1967 - Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı

Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü mezunudur. İstanbul Üniversitesi'nde Para/Banka Anabilim Dalında Yüksek Lisans eğitiminin ardından, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme İktisadi Enstitüsü İşletmecilik İhtisasını da yaparak akademik kariyerini tamamlamıştır.

Türkiye'nin önde gelen holdinglerinde yedi yıl boyunca yöneticilik görevlerinde bulunduktan sonra 1995 yılında gayrimenkul sektörüne adım atan ve bugüne değin farklı birçok projede imzası bulunan Neşecan ÇEKİCİ, Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin kurucusu ve yönetici ortağıdır. Çekici, Uluslararası Emlak Federasyonu (FIABCI) Türkiye Bölümü 2. Başkanlığı görevinde bulunmuştur. Halen mesleki amaçlı sivil toplum örgütlerinde aktif olarak görev yapan ÇEKİCİ, aynı zamanda birçok üniversitenin lisans ve yüksek lisans programlarında sektör öğretim görevlisi olarak ders vermektedir. Çekici, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Değerleme Uzmanlığı Lisansı'na sahiptir. Ayrıca American Appraisal Institute'un gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı konusundaki Türkiye'de yapılmış olan eğitim modüllerini tamamlayarak söz konusu kurumdan sertifika almıştır.

Neşecan Çekici, mesleki ve akademik çalışmaları, sektördeki etik, sofistike görüşleri ve sektörü en iyi şekilde temsil etmesi dikkate alınarak, 2009 Ocak ayında Ekonomi ve İş Dünyası Dergisi Ekonometri'nin "Geleneksel Hizmet Ödülleri"nden olan "Yılın Gayrimenkul Danışmanı" ödülüne layık görülmüştür.

2011-2013 döneminde Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LideBİR)'nde Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinde bulunmuştur. Neşecan Çekici GYODER Yönetim Kurulu Üyesidir.

## 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 ana 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, Ana Sözleşmeye, iç düzenlemelere uygunluğunu gözetir,
- Ana 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 ana sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler.



Yönetim kurulu gerek yasa ve gerekse Ana 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.

2013 faaliyet yılında yönetim kurulu 22 kez 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 1 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. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Üyelerden hiçbiri 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.

Yönetim kurulunun seyahat / toplantı giderleri, görevi ile ilgili özel çalışma istekleri ve benzer masrafları herhangi bir sınırlama olmaksızın genel bütçeden karşılanmaktadır.

#### 17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dâhilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir. Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komitelerin tüm yazışma ve bilgilendirme

işleri yönetim kurulu sekretaryası tarafından yürütülür. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite, her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumlu olup aşağıda belirtilen hususların gerçekleştirilmesinden görevli ve sorumludur:

- Kamuya açıklanacak mali tabloların ve dipnotlarının mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve onaylanması,
- Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetimin ve şirketi iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması,
- Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi ve bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklığa ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması ile Şirket çalışanlarının bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde incelenmesi,
- Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarının önlenmesi ile şirket ticari sırlarının kötüye kullanılmasını önleyebilecek düzenlemelerin saptanması.

Denetimden Sorumlu Komite en az üç ayda bir Başkan'ın daveti üzerine toplanır. Gerekli gördüğü yönetici, iç ve bağımsız deneticiyi toplantılarına davet ederek bilgi alabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olan Komite, en az üç ayda bir toplanarak özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile ilgili çalışır:

- Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Çalışanların sosyal hakları ve mesleki eğitimleri ile ilgili çalışmalar yapmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek,
- Pay Sahipleri İlişkileri Birimi'nin çalışmalarını denetlemektir.

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. 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.

Ad Soyad	Unvanı	Bağımsızlık	Komitelerde Aldığı Görev
Neşecan Çekici	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı/ Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi
Prof. Dr. H. Fehim Üçışık	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımlı	Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Başkanı/Genel Müdür	Bağımlı	Yok
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımlı	Yok

## 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.

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren Yeşil GYO özel bir portföy yönetim şirkettir. Sermaye Piyasası mevzuatında bir Sermaye Piyasası Kurumu olarak sayılan Şirketimiz, genel olarak yatırım ortaklığı mantığı ile faaliyet göstermesine rağmen SPK'nın Seri: VI, No: 11 Sayılı Tebliği ile özel olarak düzenlenmiş olan gayrimenkule yatırım yapan halka açık anonim şirkettir. Bu anlamda bakıldığında Yeşil GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı unvanıyla hem gayrimenkul hem de finans sektöründe yer alan karma nitelikli bir şirkettir.

Emlakçılık, danışmanlık ve inşaat işleri yapamayacak olduğumuz işler olarak belirlenmişken, yapabileceğimiz işler, ilgili Tebliğ ile detaylı olarak sayılmış olup, gayrimenkul sektöründe halka açıklığı, kaydiliği ve kurumsallaşmayı teşvik etmek maksadıyla farklı bir statüde kurulmuştur.

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.

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

#### 19. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

SPK tarafından belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktır. Müstakil, bahçeli ev projelerine ağırlık verilmesi düşünülmektedir. Her türlü sosyal alanları içeren, depreme dayanıklı, az katlı konutları içeren, şehirden uzak olmayan, ana arterlere yakın projelere yatırım yapılması planlanmaktadır.

## 20. Mali Haklar

Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel kurulca tespit olunur. Bu kapsamda Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslar kamuya açıklanmıştır. 26.03.2013 tarihli Genel kurulda yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.700-TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yöneticilerin görevlerini adil, şeffaf, hesap verebilir ve sorumlu bir şekilde yürütürler. Yöneticiler şirket işlerinin; misyon, vizyon, hedefler, stratejiler ve politikalar çerçevesinde yürütülmesini sağlarlar. Yöneticilerin görevlerini ifa edebilmeleri için gerekli yetkiler kendilerine verilmiştir.

Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel Müdür olarak görev yapacak kişilerin ekonomi, finans, işletme, hukuk, inşaat, mimarlık veya benzer alanlarda eğitim veren dört yıllık yükseköğrenim kurumlarından mezun olmuş olması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat ve finans gibi alanlarda en az 5 yıl tecrübeli olması şartı aranır. Yalnızca gayrimenkul alım satımı ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Genel Müdür, Yönetim Kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirket'i yönetmekle yükümlüdür. Genel Müdür'ün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur.

Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, Esas Sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyarlar; yapılan işlerin bunlara uygunluğu ile ilgili olarak her ay Yönetim Kurulu'na rapor verirler.

Yöneticiler, şirket hakkındaki gizli ve kamuya açık olmayan bilgiyi kendileri veya başkaları lehine kullanamaz, Şirket hakkında yalan, yanlış, yanıltıcı, mesnetsiz bilgi veremez, haber yayamaz ve yorum yapamazlar.

Yöneticiler, Şirket işleri ile ilgili olarak doğrudan veya dolaylı hediye kabul etmezler, haksız menfaat sağlamazlar.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış; üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminat vermemiştir. Yöneticiler şirket için gizli ve kamuya açık olmayan bilgileri kendi veya 3. Kişilerin lehlerinde kullanamazlar.