



Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

## Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu



**17 Nisan 2013**

## İÇİNDEKİLER

Derecelendirme Sonucu ve Özeti . . . . .	3
Derecelendirme Metodolojisi . . . . .	5
Şirket Hakkında . . . . .	6
1.KISIM: PAY SAHİPLERİ . . . . .	8
Pay sahipliği haklarının kullanımının kolaylaştırılması . . . . .	9
Bilgi alma ve inceleme hakları . . . . .	9
Azınlık hakları . . . . .	9
Genel kurula katılım hakkı . . . . .	9
Oy hakkı . . . . .	11
Kâş payı hakkı. . . . .	11
Payların devri . . . . .	11
2. KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK . . . . .	12
Kamuyu aydınlatma esasları ve araçları . . . . .	13
İnternet sitesi. . . . .	13
Faaliyet raporu . . . . .	14
Bağımsız denetim . . . . .	15
3. KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ . . . . .	16
Menfaat sahiplerine ilişkin şirket politikası . . . . .	16
Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımının desteklenmesi. . . . .	17
Şirketin insan kaynakları politikası . . . . .	17
Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler . . . . .	17
Etik kurallar ve sosyal sorumluluk . . . . .	18
4. KISIM: YÖNETİM KURULU. . . . .	19
Yönetim kurulunun işlevi . . . . .	20
Yönetim kurulunun faaliyet esasları . . . . .	20
Yönetim kurulunun yapısı . . . . .	20
Yönetim kurulun toplantılarının şekli . . . . .	21
Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler . . . . .	21
Yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan mali haklar . . . . .	22
Notların Anlamı . . . . .	23
Çekinceler . . . . .	24

## Derecelendirme Sonucu ve Özeti

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAHA**  
Kurumsal Yönetim Notu:

**9.02**



**ANA BÖLÜMLER: Ort. 90.24**

**Pay Sahipleri : 89.74**



**Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık : 94.05**



**Menfaat Sahipleri : 92.75**



**Yönetim Kurulu : 83.91**



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunun derecelendirilmesine ilişkin bu rapor, şirket nezninde yapılan ayrıntılı incelemelerimizde elde edilen sonuçlardan yararlanılarak hazırlanmıştır. Derecelendirme metodolojimizin (Bkz. Sayfa 5) temelini, Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri" oluşturmaktadır.

Yeşil GYO, şirketimizce yapılan Kurumsal Yönetim Derecelendirme çalışmasının sonucunda **90,24** notu ile derecelendirilmiştir. Çalışmanın ayrıntıları, bu raporun devam eden bölümlerinde açıklanmaktadır. Yeşil GYO'nun, kurumsal yönetim risklerini belirleme ve bu riskleri yönetme yolunda önemli adımlar atmış olduğu; buna karşılık, Sermaye Piyasası Kurulu "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne tam uyum yolunda, halen belirli konularda bazı iyileştirmelere gerek olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca, SAHA'nın 30 Ocak 2013 tarihinde yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeşil GYO 1. grup içinde yer almaktadır. SAHA'nın yayınladığı Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'nin (WCGI) detaylarına <http://www.saharating.com/SpotsDetail.aspx?SpotsId=5> adresinden ulaşılabilir.

**Pay Sahipleri** başlığı altında **8,97** alan Yeşil GYO'da pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer iç düzenlemelere uyulmaktadır ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmıştır. Şirket pay sahipleri ile ilişkilerini, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi bünyesinde yürütmektedir. Oy hakkında üst sınır yoktur. Genel kurul öncesi prosedürler ve genel kurulun yapılışı mevzuata ve düzenlemelere uygundur. Şirketin kamuya açıklanmış bir kâr dağıtım politikası vardır. Hisse devrinde kısıtlama yoktur. Öte yandan, pay sahiplerinin özel denetçi atanmasını talep edememesi, şirket ana sözleşmesinde azınlık hakları konusunda, halka açık anonim şirketler için öngörülen oranın (%5) aynen benimsenmesiyle yetinilmiş olması gibi iyileştirmeye açık alanlar mevcuttur.

Yeşil GYO, **Kamuyu Aydınlatma ve Şeffalık** başlığı altında **9,40** almıştır. Şirketin, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin "Kamuyu Aydınlatma" maddesinde belirtilen bilgi ve belgelerin yer aldığı kapsamlı bir internet sitesi mevcuttur. Önemli olay ve gelişmeler, hemen her türlü iletişim olanağı kullanılarak SPK ve BİST mevzuatına uygun şekilde kamuya açıklanmaktadır. Buna karşılık, uyulmayan ilkelerin bazılarının gerekçeleriyle birlikte Kurumsal Yönetim Uyum Raporu aracılığıyla kamuya açıklanmayışı, dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile sadece gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip olduklarını gösterilecek şekilde kamuya açıklanmamış olması bu başlık altında düzenlemelere açık alanlar olarak göze çarpmaktadır.

Yeşil GYO, **Menfaat Sahipleri** başlığı altında **9,27** almıştır. Yeşil GYO menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının ihlâli halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlamaktadır. Çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası oluşturulup şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirketin yazılı ve gelişmiş bir insan kaynakları politikası vardır. Yeşil GYO, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında, müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirlerin alınması konusunda çalışmaları devam etmektedir. Şirketin internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmış etik kuralları bulunmaktadır. Dönem içinde şirketin kamu idareleri tarafından yükümlü tutulduğu herhangi bir uygulama söz konusu olmamıştır. Şirketin çevre yasaları ve genel olarak da çevre sorumluluğu bilinci doğrultusunda gerçekleştirdiği çalışmalar bulunmaktadır.

**Yönetim Kurulu** başlığından **8,39** alan Yeşil GYO'nun vizyon ve stratejik hedefleri belirlenmiştir ve yönetim kurulu, şirketin gereksindiği tüm görevleri yerine getirmektedir. Yönetim kurulu 7 üyeden oluşmaktadır. 2 üye bağımsızdır. Bağımsız üyelerin belirlenmesinde SPK kriterlerine uyulmuştur ve yazılı bağımsızlık beyanları vardır. Yönetim kurulunda 1 kadın üye bulunmaktadır. Ancak, son genel kurulda Yönetim kurulu başkanı ile icra başkanı aynı kişi olarak belirlenmiştir. Önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerine dair, SPK düzenlemelerine uyum için gerekli esas sözleşme değişiklikleri yapılmıştır. Yönetim kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komitelerin çalışma esasları kamuya açıklanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları şirketin internet sitesinde yer almaktadır. Yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirmemeleri nedeniyle şirketin ve üçüncü kişilerin uğradıkları zararların tazminini içeren sigorta uygulaması 2012 yılında yapılmamıştır.

## Derecelendirme Metodolojisi

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kurumsal yönetim derecelendirme metodolojisi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilk olarak Temmuz 2003 tarihinde yayınladığı ve son olarak 31 Aralık 2011 tarihinde revize ettiği "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alır.

Bu ilkeler, Dünya Bankası, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ve bu iki örgütün özel sektör temsilcilerinin katılımı ile birlikte oluşturduğu Global Kurumsal Yönetim Forumu (GCGF) öncü çalışmaları temel alınarak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kurulan komiteye Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Borsa İstanbul'un ve Türkiye Kurumsal Yönetim Forumu'nun uzmanları ve temsilcileri dahil edilerek, bir çok akademisyen, özel sektör temsilcisi, kamu kuruluşları ile çeşitli meslek örgütlerinin görüş ve önerileri dikkate alındıktan sonra ülke koşullarına göre uyarlanmıştır.

SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan ana prensipler "uygula, uygulamıyorsan açıkla" prensipleridir. Ancak bu prensiplerin bazıları tavsiye niteliğindedir ve uygulanıp uygulanmaması isteğe bağlıdır. Ancak; bu İlkelerde yer alan prensiplerin uygulanıp uygulanmadığına; uygulanmıyor ise buna ilişkin gerekli açıklamaya, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarına gelecekte şirketin yönetim uygulamalarında İlkelerde yer alan prensipler çerçevesinde bir değişiklik yapma plânının olup olmadığına ilişkin açıklamaya, yıllık faaliyet raporunda

yer verilmesi ve ayrıca kamuya açıklanması gerekmektedir.

İlkeler; pay sahipleri, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık, menfaat sahipleri, yönetim kurulu olmak üzere dört ana bölümden oluşmaktadır. Bu İlkeler baz alınarak SAHA Kurumsal Yönetim Derecelendirme metodolojisi 400'den fazla alt kriter belirlemiştir. Her bir kriter, derecelendirme sürecinde, şirket yöneticileri tarafından sağlanan ve kamunun kullanımına açık şirket bilgileri kullanılarak değerlendirilir. Bu kriterlerin bazıları basit bir Evet/Hayır yanıtıyla skorlanabildiği gibi, bazıları daha ayrıntılı açıklamaları gerektirir. Derecelendirme notları 1 (en zayıf) ilâ 10 (en güçlü) arasında verilir. En yüksek (10) dereceyi elde edebilmek için şirketlerin SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyum göstermiş olması gerekir (notların daha ayrıntılı bir açıklaması için bu raporun son bölümüne bakınız).

Toplam derecelendirme notunu belirlemede her bir ana bölüm için SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne paralel olarak aşağıdaki ağırlıklar kullanılır:

Pay Sahipleri: **%25**  
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık: **%35**  
Menfaat Sahipleri: **%15**  
Yönetim Kurulu: **%25**

Metodolojimizde her bir ana bölümün alt başlıklarına ağırlık tahsis edilip değerlendirme yapıldıktan sonra nihai "toplam" derecelendirme notuna ulaşılır. Bunun için, her bir bölüme verilen not belirlenmek suretiyle ilân edilerek "İlkeler"e uyum düzeyi ayrıntılı olarak tespit edilmiş olur.

## Şirket Hakkında

<b>Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>	
 <p>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</p>	<b>YÖNETİM KURULU BAŞKANI ve GENEL MÜDÜR</b> Işık GÖKKAYA
<b>Genel Müdürlük:</b> Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:12 Yeşil Plaza Topkapı / İstanbul <a href="http://www.yesilgyo.com">www.yesilgyo.com</a>	<b>Pay Sahipleriyle İlişkilerden Sorumlu Yönetici</b> Alican SANSAR Tel: (0212) 709 3551, Fax: (0212)353 0909 <a href="mailto:alicansansar@yesilgyo.com">alicansansar@yesilgyo.com</a>

Merkezi İstanbul'da bulunan, eski ismi "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan, "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." 23 Aralık 1997'de 2 milyon YTL sermaye ile kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu' nun gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiştir; usul ve esaslar dâhilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktır.

1999 yılından itibaren hisse senetleri, Borsa İstanbul'da (BİST) işlem görmeye başlamıştır.

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

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

Şirketin, 31.12.2012 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 41'dir.

Şirketin halka açık olan hisseleri "YGYO" kodu ile Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler Pazarı, BİST Tüm, BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, BİST Kurumsal Yönetim, BİST Mali, BİST Tüm-100 endekslerine dâhil bulunmaktadır.

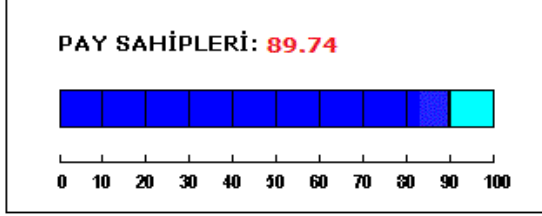
<b>Şirketin Sermaye Yapısı</b>		
<b>Ortakların Ünvanı</b>	<b>Pay Tutarı (YTL)</b>	<b>Pay Yüzdesi</b>
Kamil Engin Yeşil	128,862,810.93	% 54.81
Rudolph Younes	4,070,761.67	% 1.73
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	36,748,808.51	% 15.63
Yeşil Yatırım Holding	5,455,000.00	% 2.32
Borova Yapı End. A.Ş.	1,944,445.00	% 0.83
Muhtelif Ortaklar	7,467,293.32	% 3.18
Halka Açık Kısım	50,566,676.58	% 21.51
	<b>235.115.706,01</b>	<b>% 100</b>

23.06.2011 tarih, 370 sayılı BİST Genelgesininin 4.4.f maddesi gereğince, 01.02.2012 tarihinden itibaren BİST Hisse Senedi endekslerinin hesaplanmasında YGYO'nun fiili dolaşımdaki pay oranı 31.12.2012 tarihi itibari ile yüzde 26,99 olmuştur.

Yönetim Kurulu, 26.03.2013 tarihinde yapılan Genel Kurul itibariyle aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

<b>YEŞİL GYO YÖNETİM KURULU</b>	
<b>İsim</b>	<b>Görevi</b>
İŞİK GÖKKAYA	Yönetim Kurulu Başkanı Genel Müdür
BAHRİ UĞRAŞ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
PROF. DR. DERİN ORHON	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
BEKİR YÜKSEKDAĞ	Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi
PROF. DR. H. FEHİM ÜÇİŞİK	Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı
NEŞECAN ÇEKİCİ	Bağımsız Üye Kurumsal Yönetim Komite Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
GÜNAY YAVAŞ	Bağımsız Üye Kurumsal Yönetim Komite Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

## 1.KISIM: PAY SAHİPLERİ



### SİNOPSİS

+	Tüm pay sahiplerine "eşit işlem ilkesi" çerçevesinde muamele edilmektedir
+	Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme hakkı sınırlandırılmamıştır
+	Oy hakkında üst sınır yoktur
+	Oy hakkının kullanımı kolay bir şekilde sağlanmaktadır
+	Genel kurul öncesi çalışmalar ve sağlanan bilgi ve belgeler yeterlidir
+	Genel kurullar mevzuata uygun yapılmaktadır
+	Şirketin bir kâr dağıtım politikası vardır, kamuya açıklanmıştır
+	Hisse devrinde kısıtlama yoktur
=	Azınlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamıştır
-	Esas Sözleşmesinde, özel denetçi atanması talebi her pay sahibi için bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir

Pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılması amacıyla Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi ihdas edilmiştir ve tüm pay sahiplerine eşit muamele edilmektedir.

Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme hakkı esas sözleşmeyle sınırlandırılmamıştır ve şirketle ilgili her türlü bilgi, tam, zamanında ve dürüst bir şekilde verilmektedir. Ancak belirli olayların incelenmesi için özel denetim istemeyi, her pay sahibinin bireysel olarak genel kuruldan talep edebileceği yönünde bir hüküm esas sözleşmeye konulmamıştır.

Herhangi bir pay sahibinin oy hakkına üst sınır getirilmemiştir ve her bir payın bir oy hakkı vardır. Ancak, azınlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamıştır.

Genel kurulların yapılış şekli mevzuata uygundur ve pay sahiplerinin haklarını ihlâl etmeyecek niteliktedir.

Yeşil GYO'da Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluş şartları gereği yalnızca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz vardır. Şirket oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmaktadır ve sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlamaktadır.

Şirketin belirli ve tutarlı bir kâr dağıtım politikası vardır ve bu politika faaliyet raporunda ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Şirketin hisselerinin devri bakımından herhangi bir zorlaştırıcı uygulama bulunmamaktadır.



### **1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması:**

Yeşil GYO'nun pay sahipleri ile ilişkileri, Sn. Alişan Sansar başkanlığında Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi bünyesinde yürütülmekte ve tüm pay sahiplerine eşit muamele edilmektedir.

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulan "Pay Sahipliği İlişkileri Birimi", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere, pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamakta ve aşağıdaki görevleri yerine getirmektedir;

a. Pay sahiplerine ilişkin kayıtlar sağlıklı ve güncel olarak tutulmaktadır.

b. Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi talepleri yanıtlanmaktadır.

c. Genel kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket düzenlemelerine uygun olarak yapılması sağlanmaktadır.

d. Genel kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanlar hazırlanmaktadır.

e. Oylama sonuçlarının kaydının tutulması ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanması sağlanmaktadır.

Bunlara ilaveten, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak şirketin internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

### **1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakları:**

Pay sahiplerinin bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle veya şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılmamış veya sınırlandırılmamıştır. Ancak, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde, bilgi alma ve

inceleme hakkının daha önce kullanılmış olması koşuluyla, belirli olayların incelenmesi için özel denetim istemeyi, gündemde yer almasa dahi, her pay sahibinin bireysel olarak genel kuruldan talep edebileceği yönünde bir hüküm esas sözleşmeye konulmamıştır. Buna mukabil, şirketle ilgili her türlü bilgi, tam, zamanında ve dürüst ve özenli bir şekilde verilmektedir.

### **1.3. Azınlık Hakları:**

Azınlık haklarının kullanılmasında azami özen gösterilmektedir ve herhangi bir pay sahibinin oy hakkına üst sınır getirilmemiştir. Her bir payın bir oy hakkı vardır. Ancak, azınlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamıştır.

### **1.4. Genel Kurula Katılım Hakkı:**

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılmaktadır. 26.03.2013 tarihli son genel kurul ilanı 28.02.2013 tarihinde yüksek tirajlı ulusal gazetelerde ve şirket web sitesiyle beraber Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanmıştır. Bu bildirimlerde;

- a. toplantı günü ve saati,
- b. tereddüt yaratmayacak şekilde toplantı yeri,
- c. gündem,
- d. gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanı,
- e. gündemde esas sözleşme değişikliğine ilişkin değişen maddelerin, ilgili kurumdan izin alınan eski ve yeni şekilleri,
- f. davetin hangi oran tarafından yapıldığı,
- g.olağan toplantı ilânlarında faaliyet raporu ile mali tabloların, diğer genel

kurul evrakının ve dokümanının hangi adreste incelenebileceği açıkça belirtilmiştir.

Aşağıdaki dokümanlar, genel kurul toplantısına davet için yapılan ilân tarihinden itibaren, şirketin merkez ve şubeleri ile elektronik ortam hariç, pay sahiplerinin ulaşabileceği yerlerde incelemeye açık tutulmuştur;

- a. yıllık faaliyet raporu,
- b. mali tablo ve raporlar,
- c. gündem maddelerine dayanak teşkil eden diğer belgeler,

Şirketin internet sitesinde; genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, aşağıdaki hususlar pay sahiplerine duyurulmaktadır;

- a. Açıklamanın yapılacağı tarih itibariyle, şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, şirket sermayesinde imtiyazlı paylar ve her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı,
- b. Genel kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin seçimi yönetim kurulu üyeliğine aday gösterilecek kişiler hakkında bilgi;

01. Özgeçmişleri,
02. Son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler,
- c. Gündemde esas sözleşme değişikliği ile ilgili yönetim kurulu kararı ile birlikte, esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri,

Genel kurul gündemi hazırlanırken, her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasına dikkat edilmiş ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir. Gündemde "diğer", "çeşitli" gibi ibareler yer almamaktadır. Genel kurul toplantısından önce verilen bilgiler, ilgili oldukları gündem maddelerine atıf yapılarak verilmiştir.

Kendisini vekil ile temsil ettirecekler için, toplantıdan önce vekâletname örnekleri ilân edilmiş ve elektronik ortamda da pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur.

Genel kurul toplantısı şirket merkezinde yapılmıştır. Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna toplantı başkanı özen göstermiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir.

Toplantı başkanı genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan ve ticari sır kapsamına girmeyen her sorunun, doğrudan genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlamıştır.

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına Türk Ticaret Kanunu'nun 385. ve 386. maddeleri ile SPK düzenlemeleri çerçevesinde şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için izin verilmesi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda 2012 yılında bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesi hususu genel kurul gündemine dahil edilmiştir.

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 bulunmuşlardır. Ayrıca, genel kurul toplantısında yıllık faaliyet raporunun ve şirketin

performans göstergelerinin tartışılması imkânı pay sahiplerine tanınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Önemli Nitelikte İşlemlere ilişkin hükümlerine esas sözleşmede yer verilmiştir.

Şirketin bağış ve yardımlara ilişkin politikası daha önceden oluşturulduğu için genel kurul gündemine dahil edilememiştir. Dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiştir.

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

Genel kurul toplantı tutanakları yazılı ve elektronik ortamda her zaman erişilebilir vaziyettedir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve genel kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuştur.

#### **1.5. Oy Hakkı:**

Şirket, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmakta ve, sınır ötesi de dahil olmak üzere, her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlamaktadır.

Oy hakkında imtiyaz vardır. Bu imtiyaz; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' nın kuruluş şartlarından biri olan ve 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" hükmü nedeniyle yalnızca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde kullanılmaktadır.

#### **1.6. Kâr Payı Hakkı:**

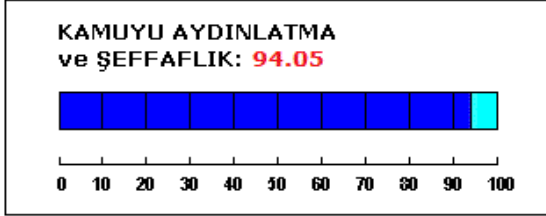
Şirketin belirli bir kâr dağıtım politikası vardır. Şirketin kâr dağıtım politikası yatırımcıların şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgiler içermektedir.

2012 faaliyetleri sonucu oluşan kârın öncelikle geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi nedeni ile kâr dağıtımını yapılmamasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifi 26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Yönetim Kurulu bu durumun nedenlerini pay sahiplerine sunmuştur ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklamıştır.

#### **1.7. Payların Devri:**

Payların devri hususunda; halka açık kısım için herhangi bir zorlaştırıcı hüküm veya uygulama gerek esas sözleşmede, gerekse genel kurul kararlarında bulunmamaktadır.

## 2.KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK



SİNOPSİS	
+	Bilgilendirme Politikası kapsamlı
+	İnternet sitesi kapsamlı, kamunun aydınlatılmasında aktif olarak kullanılmakta ve İngilizcesi var
+	Faaliyet raporu mevzuata uygun, kapsamlı ve bilgilendirici
+	İçerden öğrenebileceklerin listesi tanımlanmış
+	Kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler mevzuata uygun yapılmakta
+	Tazminat politikası oluşturulmuş ve web sitesi aracılığıyla kamuya duyurulmuş
-	Gerçek kişi nihai hakim pay sahipleri kamuya açıklanmamış
-	Sıkça sorulan sorular internet sitesinde aktif değil
-	Şirketin ortaklık yapısı; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile sadece gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları gösterilecek şekilde açıklanmamakta

Yeşil GYO'da, kamuyu aydınlatma görevi ve pay sahipleri ile ilişkiler, Pay Sahipleri İlişkileri Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

Şirketin Bilgilendirme Politikası kapsamlıdır ve kamuya hangi bilgilerin, ne şekilde ve hangi yollardan duyurulacağını içermektedir. Ayrıca; yönetim kurulunun veya yöneticilerin basın ile hangi sıklıkla görüşeceğini de içermektedir. İçerden öğrenenlerin listesi tanımlanmıştır. Uyulmayan İlkelerin bir kısmı, gerekçeleriyle birlikte, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu aracılığıyla kamuya açıklanmamıştır.

Şirketin kapsamlı ve kullanışlı bir internet sitesi mevcuttur. Ancak; internet sitesinde yer alan sıkça sorulan sorular başlığı aktif değildir. Kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler SPK ve BİST mevzuatına uygun olarak yapılmaktadır.

Çalışanlara yönelik tazminat politikası ve değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayıları da internet sitesi aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır.

Hazırlanan faaliyet raporu da büyük ölçüde kapsamlı ve bilgilendiricidir.

Şirketin ortaklık yapısı; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile sadece gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları gösterilecek şekilde açıklanmamıştır.

Seçilen bağımsız denetim kuruluşu ile şirket arasında mahkemeye yansımış herhangi bir ihtilaf söz konusu değildir. Bağımsız denetim şirketi son raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

## 2.1. Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları:

Kamuyu aydınlatma görevi ve pay sahipleri ile ilişkiler, Pay Sahipleri İlişkileri Birimi bünyesinde yürütülmektedir. Yatırımcılar, finansal analistler, basın mensupları ve benzeri kesimler, bilgi için bu birime yönlendirilmektedir.

Şirketin Bilgilendirme Politikası, mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını, bu bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkla ve hangi yollardan kamuya duyurulacağını, kamunun bilgilendirilmesi için hangi sıklıkla toplantılar düzenleneceğini, şirkete yöneltilen sorunların yanıtlanmasında nasıl bir yöntem izleneceğini içermektedir. Ayrıca; bilgilendirme politikası, yönetim kurulunun veya yöneticilerin basın ile hangi sıklıkla görüşeceğini de içermektedir.

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir biçimde "Kamuyu Aydınlatma Platformu" ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) ve şirketin internet sitesinde kamunun kullanımına sunulmaktadır.

Şirket, geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanması durumunda, varsayımlar ve varsayımların dayandığı verileri de açıklamaya çaba göstermektedir. Bilgilerin, dayanağı olmayan, abartılı öngörüler içermediği, kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, güncellenen bilgiler derhal gerekçeleri ile birlikte kamuya açıklanacağı da şirket yetkililerince beyan edilmiştir. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin

esaslar bilgilendirme politikasında yer almaktadır.

Kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler tebliği kapsamında, şirket SPK veya BİST'ten ceza/uyarı v.b. almamıştır.

Şirket, ortaklık nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişilerin bir listesini hazırlamıştır ve bu listeyi değişiklik olduğunda güncellemektedir.

SPK tebliği gereğince uyulmayan ilkelerin bazıları, gerekçeleriyle birlikte, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu aracılığıyla kamuya açıklanmamıştır.

## 2.2. İnternet Sitesi:

Kamunun aydınlatılmasında, şirkete ait internet sitesi aktif olarak kullanılmakta ve burada yer alan bilgiler sürekli güncellenmektedir. Şirket antetli kağıdında internet sitesinin adresi yer almaktadır.

Şirketin internet sitesinde, mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin yanı sıra;

- ticaret sicili bilgileri,
- son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı,
- imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi,
- değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali,
- özel durum açıklamaları,
- finansal raporlar, faaliyet raporları, izahnameler ve halka arz sirküleri,
- genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları,
- Vekaleten oy kullanma formu,
- Kâr dağıtım politikası,

- j. Bilgilendirme politikası,
- k. şirket tarafından oluşturulan etik kurallar,
- l. çalışanlara yönelik tazminat politikası,
- m. Komitelerin çalışma esasları,
- n. Ücretlendirme politikası yer almaktadır.

Şirketin ortaklık yapısı; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile sadece gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları gösterilecek şekilde internet sitesinde yer almamaktadır.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından ayrıca İngilizce olarak hazırlanmıştır.

### **2.3. Faaliyet Raporu:**

Yönetim kurulunun hazırladığı faaliyet raporunda;

- a. raporun dönemi, ortaklığın unvanı, dönem içinde yönetim ve denetleme kurullarında görev alan başkan ve üyelerin isimleri, özgeçmişleri, yetki sınırları, görev süreleri, şirket dışında yürüttükleri görevler, komiteler ve çalışma esasları,
- b. şirketin performansını etkileyen ana etmenler, şirketin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, şirketin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, şirketin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve kâr payı politikası,
- c. şirketin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları,
- d. finansal tablolarda yer almayacak; ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar,
- e. işletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler,
- f. kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu,
- g. yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri,

- h. dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri,
- i. işletmenin faaliyet gösterdiği sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi,
- j. yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği,
- k. işletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar,
- l. faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve produktivite katsayılarındaki gelişmeler,
- m. finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar,
- n. üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesine yer verilmiştir.

Aynı şekilde;

- a. yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin imzasız beyanlarına,
- b. yönetim kurulu komitelerinin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,
- c. yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- d. şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- e. şirket leyhine açılan önemli davalar 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 iştiraklara 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. kâr dağıtım politikasına,

j. yönetim kurulu üyelerinin görev dağılımına,

k. iç kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında bilgiye,

l. operasyonel ve finansal hedeflere ulaşamadığına dair bilgilere ve gerekçelerine,

m. yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatlere,

n. derecelendirme notlarına yer verilmiştir.

anlaşmazlığı olmadığı şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

#### **2.4. Bağımsız Denetim:**

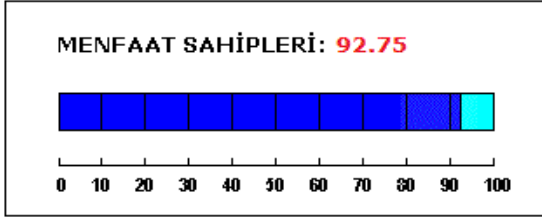
Şirketin bağımsız denetimini yapan kuruluş; Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'dir.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçim süreci; denetim komitesinin uygun gördüğü denetim firmasının teklifini yönetim kuruluna sunması, yönetim kurulunda da bu firmayı uygun gördüğünü genel kurulun onayına sunması biçiminde gerçekleşmektedir.

Bağımsız denetçiler 2012 yılı için olumlu görüş bildirmişlerdir.

Şirketin, bağımsız denetçiler ile mahkemeye yansımış herhangi bir

### 3.KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ



SİNOPSİS	
+	Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde tazmin imkânı sağlanmakta
+	Etkin bir İnsan Kaynakları politikası var
+	Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulmakta
+	Etik kurallar kamuya açıklanmakta
+	Çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası, internet sitesinde kamuya açıklanmakta
=	Şirketin çevre bilinciyle ilgili çalışmaları bulunmakta
=	Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici mekanizmalar var

Yeşil GYO'nun, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına alması konusunda çalışmaları vardır. Hakların ihlali halinde tazmin imkânı sağlanmıştır. Çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası oluşturulup, şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirilmiş ve bunlar şirketin Kurumsal Yönetim Uyum Raporu'nda açıklanmıştır ve söz konusu mekanizmalar iç düzenlemelerde yer almaktadır.

Şirketin yazılı ve gelişmiş bir insan kaynakları politikası vardır. Tüm çalışanlara açık bir platformda şirket hedeflerinin çalışanlara yayılması sağlanmakta ve çalışanların hedefleri gerçekleştirmedeki başarıları ölçülmektedir. Görev tanımları, gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilmektedir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilmiştir. Çalışanların kendilerini geliştirmeleri için eşit fırsatlar verilmiştir ve iyi performanslar objektif bir şekilde ödüllendirilmektedir.

Yeşil GYO, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirleri alma konusunda ilerleme kaydetmiştir. Bu konuda etkinliği artıracak araştırma ve çalışmalar yapmaktadır.

Şirketin internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmış etik kuralları bulunmaktadır.

2012 yılı içinde şirketin kamu idareleri tarafından yükümlü tutulduğu herhangi bir uygulama yoktur.

#### 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası:

Şirketin işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma açısından kayda değer bir çatışma veya olumsuzluğa rastlanmamıştır.

Şirket, hakların ihlali halinde tazmin imkânı sağlamaktadır.

Şirket, çalışanlarına yönelik tazminat politikasını oluşturmuş ve bunu internet sitesi aracılığıyla kamuya



açıklamıştır. Menfaat sahiplerinin haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında yeterli şekilde bilgilendirmek amacıyla, şirketin internet sitesi ([www.yesilgyo.com](http://www.yesilgyo.com)) aktif olarak kullanılmaktadır.

Şirketin kurumsal yönetim yapısının başta çalışanlar olmak üzere tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime ilemesine imkân verecek yapıda olduğu görülmüştür.

### **3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi:**

Yeşil GYO, başta şirket çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin, şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde, şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller geliştirmesi ve menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin alınması konularında iyi durumdadır. Bu konulardaki iyileştirmeler sürmektedir.

### **3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası:**

Şirketin yazılı bir insan kaynakları politikası vardır. Bu politikada; doğru işe doğru insan, eşit işe eşit ücret, performansla göre farklılaştırma, başarıya bağlı tanıma ve takdir ile herkes için eşit fırsat amaçlanmıştır.

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

İşe alım politikaları, kariyer plânlaması, çalışanlara yönelik iyileştirme ve eğitim politikaları gibi hususlar Personel Yönetmeliği kapsamında sağlanmaktadır.

Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılmakta, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim programları gerçekleştirilmekte ve eğitim politikaları oluşturulmaktadır.

Çalışanlara yönelik şirketin finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulmaktadır.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara veya temsililerine bildirilmekte ve görüş alınmaktadır.

Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulmaktadır.

Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe dikkat edilmekte olduğu şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınmıştır.

### **3.4. Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler:**

Şirketin, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirleri alma konusunda bazı tedbirler almıştır.

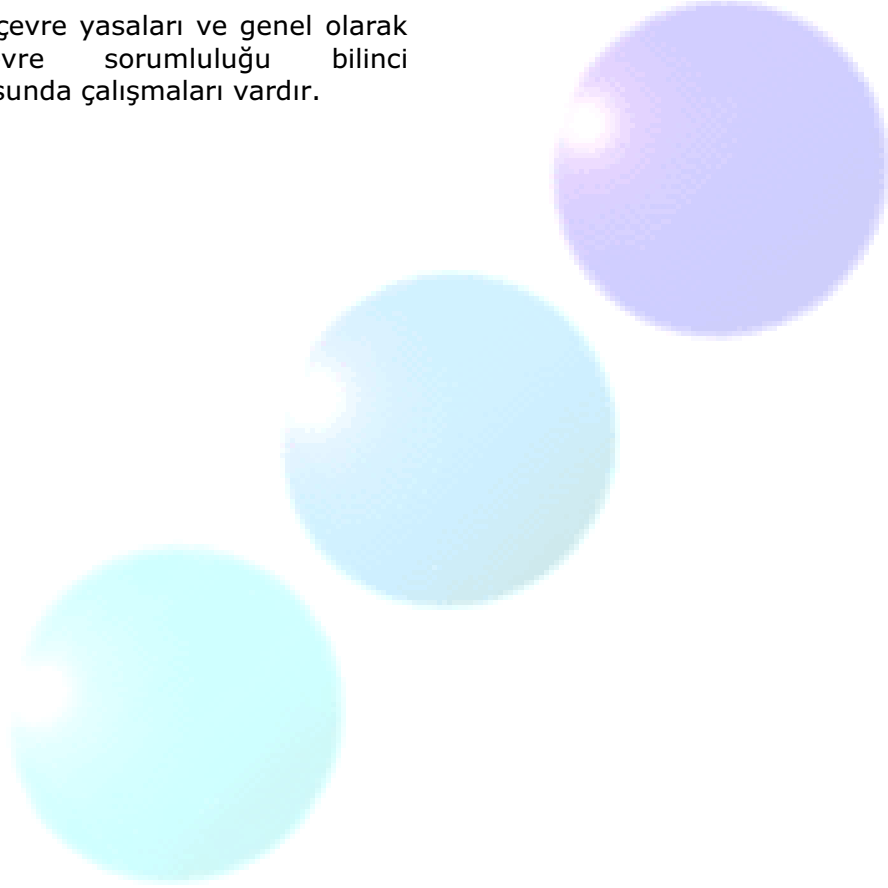
Müşterilerin taleplerinin özenle karşılandığı, olası gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin bilgi verildiği ifade edilmiş, bu bilgilerin yapılan sözleşmelerde yazılı hale getirildiği belirtilmiş ve tarafımızdan da görülmüştür. Ticari sır kapsamında, müşteri ve tedarikçiler ile ilgili bilgilerin gizliliğine özen gösterilmektedir.

### **3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk:**

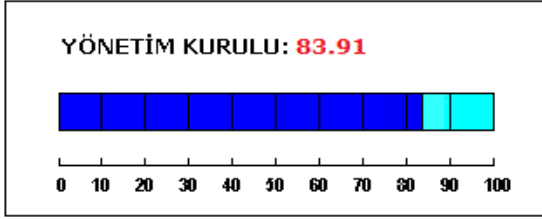
Şirketin internet sitesi vasıtasıyla kamuya da açıklanmış etik kuralları vardır.

Son bir yılda şirketin kamu idareleri tarafından yükümlü tutulduğu herhangi bir uygulama yoktur. Sivil toplum örgütleri ve kamusal nitelikli sosyal kuruluşlar ile ilişkiler iyi düzeydedir.

Şirketin çevre yasaları ve genel olarak da çevre sorumluluğu bilinci doğrultusunda çalışmaları vardır.



## 4.KISIM: YÖNETİM KURULU



### SİNOPSİS

+	Yönetim kurulu etkin ve nitelikli üyelerden oluşuyor
+	Yönetim kurulu toplantı ve karar nisabına esas sözleşmede yer verilmiş
+	Her üyenin 1 oy hakkı var
+	Yönetim kurulunda 2 bağımsız üye var
+	Yürütme, Denetim, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri var
+	Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları belirlenmiş ve kamuya açıklanmış
+	Yönetim kurulunda kadın üye var
-	Yönetim kurulu başkanı ile icra başkanı aynı kişi
-	Yöneticilerin mesleki sorumluluk sigortaları yok

Yönetim kurulu; şirketin misyon, vizyon ve stratejik hedeflerini belirlemiş olup, şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu gözetmektedir.

Yönetim kurulu üyeleri arasındaki görev dağılımı, faaliyet raporunda açıklanmıştır. Yönetim Kurulu Başkanı ile icra başkanı/genel müdürün

yetkileri net bir biçimde ayrıştırılmıştır; bu ayırım yazılı olarak esas sözleşmede ifade edilmiştir.

Son Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu başkanı ile icra başkanı/genel müdür aynı kişi olarak seçilmiştir.

Şirketin yönetim kurulu 7 üyeden oluşmuştur. Aralarından 2 üye bağımsızdır. Bağımsız üye adaylarının belirlenmesinde SPK kriterlerine uyulmuştur. Bağımsız yönetim kurulu üye adayları, mevzuat, esas sözleşme ve SPK kriterleri çerçevesinde bağımsız olduklarını yazılı olarak beyan etmişlerdir. Yönetim kurulunda kadın üye bulunmaktadır.

Yönetim kurulu şirket işlerine yetecek sıklıkta toplanmaktadır. Her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemelerde, toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede yazılı hale getirilmiştir.

Önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerine dair SPK düzenlemelerine uyum için gerekli esas sözleşme değişiklikleri yapılmıştır.

Yönetim kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim ve Risk Yönetim komiteleri kurulmuştur. Komitelerin çalışma esasları kamuya açıklanmıştır. Denetim komitesi üyelerinin tamamı ve kurumsal yönetim komitesinin başkanı bağımsız üyeden oluşmaktadır. Ancak; Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmemiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Kurumsal yönetim komitesinde, icracı üye bulunmamaktadır. Komitelerin etkinlikleri hakkında daha kesin bir

görüş sahibi olabilmek için gözlemlerimiz devam edecektir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, şirketin internet sitesinde yer almaktadır. Şirket, yönetim kurulu üyelerine veya üst düzey yöneticilerine borç vermemekte, kredi kullandırmamaktadır.

Yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirmemeleri nedeniyle şirketin ve üçüncü kişilerin uğradıkları zararların tazmini için bir uygulamaya gidilmemiştir.

#### **4.1. Yönetim Kurulunun İşlevi:**

Yönetim kurulu; aldığı stratejik kararlarla, şirketin risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akül ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla şirketin öncelikle kısa vadeli çıkarlarını gözetmekte, şirketi bu prensiplerle idare ve temsil etmektedir.

Yönetim kurulu şirketin stratejik hedeflerini tanımlamış, şirketin ihtiyaç duyacağı insan ve finansal kaynaklarını belirlemiştir ve şirket yönetiminin performansını denetlemektedir.

Şirket faaliyetlerinin mevzuata, esas sözleşmeye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu da gözetmektedir.

#### **4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları:**

Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütmektedir.

Yönetim kurulu üyeleri arasındaki görev dağılımı faaliyet raporunda açıklanmıştır.

Yönetim kurulu, risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmuştur. Bu çerçevede, yönetim kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmektedir. İç kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.

Yönetim kurulu başkanı ile icra başkanı/genel müdürün yetkileri net bir biçimde ayrıştırılmıştır ve bu ayrım yazılı olarak esas sözleşmede ifade edilmiştir. Ancak, son genel kurul toplantısında seçilen yönetim kurulu başkanı ile icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olacağı ortakların bilgisine sunulmuştur.

Yönetim kurulu şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin korunmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaşılmasında öncü rol oynamaktadır.

#### **4.3. Yönetim Kurulunun Yapısı:**

Şirketin yönetim kurulu 7 üyeden oluşmuştur. Bu üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan üyelerden seçilmiştir. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip 2 bağımsız üye vardır. Bağımsız üye adaylarının belirlenmesinde SPK kriterlerine uyulmuştur. Bağımsız yönetim kurulu üye adayları, mevzuat, esas sözleşme ve SPK kriterleri çerçevesinde bağımsız olduklarını yazılı olarak beyan etmişlerdir.

Yönetim kurulunda 1 kadın üye bulunmaktadır.

#### **4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli:**

Yönetim kurulu şirket işlerine yetecek sıklıkta toplanmaktadır. 2012 yılında toplam 22 adet yönetim kurulu kararı alınmıştır.

Yönetim kurulu başkanı, diğer yönetim kurulu üyeleri ve icra başkanı/genel müdür ile görüşerek yönetim kurulu toplantılarının gündemini belirlemektedir.

Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan yeterli zaman önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır. Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.

Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemelerde, toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede yazılı hale getirilmiştir.

Şirketin önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranmasıyla ilgili madde esas sözleşmeye dahil edilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri şirket işleri için gereken zamanı ayırmalarına özen gösterdikleri şirket yetkilileri tarafından ifade edilmiştir. Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma getirilememiştir. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin yönetim kuruluna önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmadığı şirket yetkilileri tarafından beyan edilmiştir.

Genel kurul öncesinde üyelerin özgeçmişleri ile birlikte, şirket dışında yürüttüğü görevler de pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

#### **4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler:**

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla kurul bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim ve Risk Yönetim komiteleri kurulmuştur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenmiş ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

Denetim komitesi üyelerinin tamamı, kurumsal yönetim komitesinin başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Ancak; Riskin erken saptanması komitesi başkanı, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin içinden seçilmemiştir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. 7 kişilik yönetim kurulunda, 2 bağımsız üye bulunduğu için, denetim komitesinde yer alan bağımsız üyelerden 1 üye kurumsal yönetim komitesine de başkanlık etmektedir. Kurumsal yönetim komitesinde, icracı üye bulunmamaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanmaktadır.

Komitelerin toplanma sıklığı ve etkinlikleri hakkında daha kesin bir görüş sahibi olabilmek için gözlemlerimiz devam edecektir.

#### **4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar:**

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve genel kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuştur.

Bu amaçla hazırlanan ücretlendirme politikası, şirketin internet sitesinde yer almaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde hisse senedi opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme plânları kullanılmamaktadır.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticilerine borç vermemekte, kredi kullanılmamakta, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılmamakta veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemektedir.

Yöneticiler verilen görevleri ifa edebilmeleri için, gerekli profesyonel nitelikleri haizdirler. İcra başkanı/genel müdür görevine atanan kişi, konusunda uzman ve yeterli yöneticilik tecrübesine sahiptir. İcra başkanı/genel müdür şirket dışında, grup şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği yapmaktadır.

Yöneticiler görevlerini yerine getirirken mevzuata, esas sözleşmeye, şirket içi düzenlemelere ve politikalara uymaktadırlar.

Yöneticilerin, şirket hakkındaki gizli ve kamuya kapalı bilgileri kendileri veya başkaları lehine kullandıklarına dair kârîne yoktur. Şirket işleri ile ilgili olarak doğrudan veya dolaylı hediye kabul etmiş, haksız menfaat sağlamış yönetici yoktur. Yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirmemeleri nedeniyle şirketin ve

üçüncü kişilerin uğradıkları zararların tazmini ile ilgili düzenleme yoktur.

Yöneticilere verilecek ücret, kişilerin nitelikleriyle ve şirketin başarısına yaptıkları katkıyla orantılı olup, piyasa koşullarına göre belirlenmiştir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretleri genel kurulca 1.700 TL/ay (Brüt) olarak tesbit edilmiştir.

## Notların Anlamı

Not	Anlamı
9 - 10	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne büyük ölçüde uyum sağlamış ve tüm politika ve önlemleri uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları etkin bir şekilde oluşturulmuş ve işlemektedir. Tüm kurumsal yönetim riskleri tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. Pay ve menfaat sahiplerinin hakları en akil şekilde gözetilmektedir; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri en üst düzeydedir ve yönetim kurulunun yapı ve işleyişi en iyi uygulama kategorisindedir. Bu alanlarda hemen hemen hiçbir zaaf bulunmamaktadır. BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'ne en üst düzeyde dahil edilmek hakkedilmiştir.
7 - 8	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne önemli ölçüde uyum sağlamış ve çoğu gerekli politika ve önlemleri uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, az sayıda iyileştirmelere gerek duyulsa da etkin bir şekilde oluşturulmuş ve işlemektedir. Kurumsal yönetim risklerinin çoğunluğu tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. Pay ve menfaat sahiplerinin hakları adil şekilde gözetilmektedir; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık faaliyetleri üst düzeydedir ve yönetim kurulunun yapı ve işleyişi sağlam temellere dayandırılmıştır. Çok büyük riskler teşkil etmese de, bu alanların biri veya birkaçında bazı iyileştirmeler gereklidir. BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'ne üst düzeyde dahil edilmek hakkedilmiştir.
6	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne orta derecede uyum sağlamış ve gerekli politika ve önlemlerin bir kısmını uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, orta derecede oluşturulmuş ve işlemekte, ancak iyileştirmelere gerek vardır. Kurumsal yönetim risklerinin bir kısmı tespit edilmiş ve aktif bir şekilde yönetilmektedir. BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'ne dahil edilmek hakkedilmiş ve ulusal standartlara uyum sağlanmıştır ancak uluslararası platformlarda bu standartların gerisinde kalınabilir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık; ve yönetim kurulu alanlarının bazılarında iyileştirmeler gerekmektedir.
4 - 5	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne gereken azami derecede uyum sağlamış ve gerekli politika ve önlemlerin standartların altında bir kısmını uygulamaya sokmuştur. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, gereken asgari derecede oluşturulmuş, ancak tam etkin bir şekilde işlememektedir. Kurumsal yönetim riskleri tamamen tespit edilmemiş ve aktif bir şekilde yönetilememektedir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ve yönetim kurulu alanlarının bazılarında veya hepsinde önemli iyileştirmeler gerekmektedir.
<4	Şirket SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum sağlamamıştır ve gerekli politika ve önlemleri zayıftır. Yönetim ve iç kontrol mekanizmaları, gerekli etkinlikte oluşturulmamıştır. Önemli kurumsal yönetim riskleri mevcut olup bu riskler aktif bir şekilde yönetilmemekte ve şirket kurumsal yönetim ilkelerine duyarlı değildir. Pay sahipleri; menfaat sahipleri; kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ve yönetim kurulu alanlarının hepsinde önemli zaaf vardır. Yatırımcı güveni zedelenebilir ve maddi zararlar oluşabilir.

#### ÇEKİNCELER

Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri baz alınarak, hem Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. işbirliğiyle sağlanan ve hem de Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin kamunun kullanımına açık olarak yayınladığı bilgilere dayanılarak Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor Saha A.Ş. analistleri tarafından eldeki bilgi ve verilerin iyi niyet, bilgi birikimi ve deneyim ile çözümlenmesinden sonra ortaya çıkmış olup, kurumların hissedar haklarına verdikleri önemin, kamuyu aydınlatma faaliyetlerinin, menfaat sahipleri ile ilişkilerinin ve yönetim kurullarının genel kredibilitesi hakkında bir görüştür. Derecelendirme notu ise, derecelendirilen şirketin menkul kıymetleri için asla bir al/sat önerisi olamayacağı gibi, belli bir yatırımcı için o yatırım aracının uygun olup olmadığı hakkında bir yorum da değildir. Bu sonuçlar esas alınarak doğrudan veya dolaylı olarak uğranabilecek her türlü maddi/manevi zararlardan ve masraflardan Saha A.Ş. sorumlu tutulamaz. Bu yorumların üçüncü şahıslara yanlış veya eksik aksettirilmesinden veya her ne şekilde olursa olsun doğacak ihtilaflar da Saha A.Ş. analistlerinin sorumluluğu altında değildir.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. bağımsızlık, tarafsızlık, şeffaflık ve analitik doğruluk ilkeleriyle hareket eder ve davranış kuralları olarak IOSCO (Uluslararası Sermaye Piyasaları Komisyonu)'nun kurallarını aynen benimsemiş ve web sitesinde yayınlamıştır ([www.saharating.com](http://www.saharating.com)).

© 2013, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. Bütün hakları saklıdır. Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme raporunda sunulan bilgilerin, Saha A.Ş.'nin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin izni olmaksızın yazılı veya elektronik ortamda basılması, çoğaltılması ve dağıtılması yasaktır.

#### **İrtibat:**

S. Suhan Seçkin

[suhan@saharating.com](mailto:suhan@saharating.com)

Ali Perşembe

[apersembe@saharating.com](mailto:apersembe@saharating.com)

Tuba Bektaş

[tbektas@saharating.com](mailto:tbektas@saharating.com)