

# **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**01.01.2019 – 31.12.2019 DÖNEMİ  
KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

- Bölüm 1** : YÖNETİM KURULU
- Bölüm 2** : GENEL BİLGİLER
- A. İŞLETMENİN VİZYONU MİSYONU DEĞER VE HEDEFLERİ
- B. GENEL BİLGİLER, ORGANİZASYONEL YAPI, İŞLETMENİN TABİ OLDUĞU YASAL ÇEVRE VE DÜZENLEMELER, YÖNETİM ORGANİZASYONU VE ÖNEMLİ İŞLETME BİRİMLERİ
- C. FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖR VE İŞLETMENİN BU SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ, ÖNEMLİ HİZMET VE ÜRÜNLER, ÖNEMLİ 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

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

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

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



GELECEĞE YATIRIM YAPAN GÜÇ BİRLİĞİ

# BÖLÜM 1

## YÖNETİM KURULU

16.05.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 31.12.2019 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

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

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

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

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

Yönetim Kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır. 01.01.2019 – 31.12.2019 döneminde yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla 25 (Yirmibeş) defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Toplantı nisabı tüm üyelerin tam aktif katılımı ile sağlanmıştır.

### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Hamdi Selçuk Tuğrul ve Metin Başer, 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 sıhri hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1'in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görev süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim."

Hamdi Selçuk Tuğrul

### **Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri**

#### **Yaşar ALTIPARMAK / Yönetim Kurulu Başkanı**

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

#### **Günay YAVAŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

18.04.1943 yılında İstanbul'da doğan Yavaş, 1963 yılı İstanbul Lisesi ve 1969 yılı İstanbul Hukuk Fakültesi mezunudur. 1971-2005 yıllarında İstanbul Barosu'nda kayıtlı serbest avukatlık yapmıştır. Torunlar A.Ş. ve

Orjin Deri A.Ş.'de uzun bir süre hukuk danışmanlığı görevini üstlenmiştir. İstanbul Barosu'nda avukatlığı devam etmektedir.

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

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

**Hamdi Selçuk TUĞRUL / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı**

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

**Resul KURT / Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

**Metin BAŞER / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi**

Metin Başer, 1953 yılında Nevşehir İli Kozaklı ilçesinde doğmuştur. 1957 yılında ailesi ile birlikte Kayseri'ye göç etmiştir. Babası ile amcası ortaklaşa Kayseri'de ticaret ile uğraşmıştır. İlk, orta ve ticaret lisesi öğrenimini Kayseri'de tamamlamıştır. Üniversite öğrenimini bugünkü ismi Gazi Üniversitesi olan Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nde Maliye ve Muhasebe bölümünde 1977 yılında tamamlamıştır.

1978 yılında Maliye Bakanlığı'nın açmış olduğu sınavı kazanarak 1979 yılında İstanbul Vergi Denetmenliği görevine atanmıştır. Vergi Denetmenliği görevini kendi isteği ile 1991 yılı Eylül ayında sonlandırmıştır. 1992 yılından bu yana Eminönü, Cağaloğlu'nda serbest olarak Mali Müşavirlik mesleğini icra etmektedir. Mesleki icrasında ağırlıklı olarak; vergi hukuku danışmanlığı, vergi davaları, vergi incelemeleri, vergi uzlaşmaları ve şirketlerde muhasebe uygulamaları ve denetimi işlerini yapmaktadır. 1990 yılında yürürlüğe giren Mali Müşavirlik meslek yasası ile kurulan İstanbul Mali Müşavirler Odası'nda sırasıyla; 1992-1994 yılları arasında Disiplin Kurulu Üyeliği, 1994-1998 yılları arasında Denetleme Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkan Yardımcılığı görevlerini yapmıştır. Halen aynı kurumda (İSMMMO) 2003 yılından beri Mevzuat Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Metin Başer, 2000 Yılından itibaren mali müşavirlik yeterlilik sınavlarında eğitim veren kurumlarda ve vakıf üniversitesinde vergi hukuku ve muhasebe uygulamaları dersleri vermektedir. Çeşitli gazete, dergi ve internet sitelerinde vergi ve muhasebe uygulamaları konularında makaleleri yayımlanmaktadır. Evli ve bir çocuk babasıdır.

### **Yürütme Komiteleri, Denetim Kurulu ve Risk Komitesi Bilgileri**

#### **Denetim Kurulu**

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

#### **Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetleme Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri**

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

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

| <b>Denetimden Sorumlu Komite</b>        | <b>Komite Üyeleri</b>             |
|---|-----------------------------------|
| Denetimden Sorumlu Komitesi             | Hamdi Selçuk Tuğrul – Metin Başer |
| <b>Riskin Erken Saptanması Komitesi</b> | <b>Komite Üyeleri</b>             |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi        | Metin Başer – Hacı Bayram Gökhan  |
| <b>Kurumsal Yönetim Komitesi</b>        | <b>Komite Üyeleri</b>             |
| Kurumsal Yönetim Komitesi               | Metin Başer – Hamdi Selçuk Tuğrul |

Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi oluşturulmaması nedeniyle Kurumsal Yönetim Komitesi, bu komitelerin de görevleri yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.

#### **Denetimden Sorumlu Komite**

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

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

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

Komite, 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet dönemi içerisinde 8 (Sekiz) kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, kamuya açıklanan yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ve gerçeğe uygunluğu ve doğruluğu hususunda değerlendirmeler yaparak olumlu görüş bildirmiştir.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

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

Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen iki kişiden oluşmaktadır. Komite, 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet dönemi içerisinde 4 (Dört) kez toplanmış ve toplantı sonucu tutanağa bağlanarak görüşler yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını değerlendirerek şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulandığı konusunda olumlu görüş bildirmiştir.

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

### **Aday Gösterme Komitesi**

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

Aday Gösterme Komitesi;

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



## **Ücret Komitesi**

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

Ücret Komitesi;

- a) Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler,
- b) Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede 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.

## **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

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

Komite, 01.01.2019-31.12.2019 faaliyet dönemi içerisinde 6 (Altı) kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek herhangi bir risk teşhis etmemiştir.

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

## **BÖLÜM 2 GENEL BİLGİLER**

### **A) YEŞİL GYO'NUN VİZYONU, MİSYONU, DEĞERLERİ VE HEDEFİ**

## **VİZYON**

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

## **MİSYON**

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

## **DEĞERLER**

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

## **HEDEF**

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

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

### **TARİHÇEMİZ**

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde

bulunabilmektedir. Şirket Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Şirketimizin merkez dışı örgütü bulunmamaktadır. Şirket, SPK’ ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul’da (“BİST”) işlem görmektedir.

### Şirket Künyesi

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b>     | 303536   |
| <b>Kuruluş Tarihi</b>             | 23.12.1997   |
| <b>Kayıtlı Sermayesi</b>          | 1.000.000.000 TL   |
| <b>Çıkarılmış Sermayesi</b>       | 235.115.706,01 TL  |
| <b>Faaliyet Merkezi</b>           | İstanbul   |
| <b>BİST’te İşlem Görme Tarihi</b> | 14.12.1999   |
| <b>BİST Kodu</b>                  | YGYO   |
| <b>Merkez ve İletişim Adresi</b>  | Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:15<br>Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul |
| <b>Telefon Numarası</b>           | +90 (212) 709 37 45  |
| <b>Faks Numarası</b>              | +90 (212) 353 09 09  |
| <b>İnternet Adresi</b>            | <a href="http://www.yesilgyo.com">www.yesilgyo.com</a>                           |
| <b>Elektronik Posta Adresi</b>    | <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 itibariyle “Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.” ile birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL’den 235.115.706-TL’ye artırılmıştır. Sermaye artırım tutarı 210.964.387 TL’dir. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

| 31.12.2019 İtibariyle |                       |                      |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Ortaklık Yapısı       | Sermayedeki Payı (TL) | Sermayedeki Payı (%) |
| Kamil Engin Yeşil     | 27.697.978,80         | 11,78                |
| Diğer                 | 207.417.727,21        | 88,22                |
| <b>Toplam</b>         | <b>235.115.706,01</b> | <b>100,0</b>         |

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2016-2020 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2020 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşmamış olsa dahi, 2020 yılından sonra Yönetim Kurulu’nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu’ndan izin almak suretiyle Genel Kurul’dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellenmesi hakkında Sermaye Piyasası Kurulu’na 11.02.2016 tarihinde başvurmuştur.

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

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

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

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

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

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

Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 31.12.2019 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımdaki paylarının nominal tutarı 203.603.306,22 TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %86,59'dır.

### Üst Yönetim

| Ad Soyad         | Unvan       | Göreve Başlama Tarihi |
|------------------|-------------|-----------------------|
| Yaşar Altıparmak | Genel Müdür | 09.11.2018            |

### Üst Yönetimde Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

16.05.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı olağan genel kurul toplantısında aşağıdaki tablodaki üyeler seçilmişlerdir.

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Yaşar ALTIPARMAK    | Yönetim Kurulu Başkanı          |
| Cengiz DİLLİ        | Yönetim Kurulu Başkan Vekili    |
| Resul KURT          | Yönetim Kurulu Üyesi            |
| Günay YAVAŞ         | Yönetim Kurulu Üyesi            |
| Hacı Bayram GÖKHAN  | Yönetim Kurulu Üyesi            |
| Metin Başer         | Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız |
| Hamdi Selçuk TUĞRUL | Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız |

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

10.09.2018 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" başlıklı 395. ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri uyarınca gerekli iznin verilmesi hususu görüşülmüştür. Yapılan oylama ile maddelerdeki hususlar hakkında yönetim kurulu üyelerine oy birliği ile izin verilmiştir.

### Organizasyon Yapısı

Şirketimiz hedef ve stratejileri doğrultusunda nitelikli insan gücü oluşturulmuş ve verimli bir çalışma ortamı sağlanmıştır. Amacımız, tüm çalışanların şirketin ortak hedeflerine odaklanması, çalışanların potansiyelinin ortaya çıkarılması ve şirket içi sinerjinin sağlanmasıdır. Grup'un 31.12.2019 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 25 kişidir.

### İnsan Kaynakları Politikası

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi, ortak kurumsal değerleri temel alan genel yönetim ilkeleri; öncülük, saygınlık, tam bilgilendirme, esneklik, değer oluşturma ve yetkilendirme

kavramları çerçevesinde bütünleşirken insan önceliklidir. İnsan kaynaklarının en etkin ve verimli biçimde kullanılması ve yönetim gücünün Şirket hedefleri doğrultusunda yönlendirilmesi amacıyla sürekli kaliteyi iyileştirici süreç ve sistemlerle bireysel performansı ve takım performansını geliştirmek, çalışanlara profesyonel bir iş ortamı ve kariyer geliştirme fırsatları oluşturmak İnsan Kaynakları Yönetiminin hedefidir. Bu doğrultuda:

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

Performans, objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir. Çalışanlara yıl içerisinde 12 maaş verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla çalışanlara, pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının

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

### **Tazminat Politikası**

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, Sermaye Piyasası Kanunu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ (III-48.1) ile belirlenmiş amaç ve konulara 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.

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

## **Faaliyet Gösterilen Sektör**

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını 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.

## **Sektör İçinde İşletmenin Yeri ve Sahip Olduğu Kalite Belgeleri**

Şirketimiz şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme yaptıran ilk şirket olma özelliğine sahiptir.

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

## **Faaliyet Alanları, Önemli Hizmet ve Ürünler Hakkında Bilgi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen kapsamda faaliyet gösterirler;

- Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak,
- Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında GYO Tebliği uyarınca gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföy dışarıdan danışmanlık hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların çalışmalarını izlemek,
- GYO Tebliği ile kendilerine yüklenen 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 ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.
- Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler.
- Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilir.
- İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşım 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 gerçekleştirilebilir.
- 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 aynı ve şahsi her türlü teminat alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak şartıyla marka, lisans, know-how ve başkaca sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir ve kiralayabilir.
- Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.
- Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- Kat karışığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince Şirket'e, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı Şirket lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir surette 3.Kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulmaz. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz. Yapılan bağışlar dağıtılabilir kar matrahına eklenir ve Sermaye Piyasası Mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edemez. Ayrıca, bağışlar gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde gerçekleştirilir.

### **Kalite Yönetim Sistemleri**

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

- Kalite Yönetim Sisteminin şartlarına uymak,
- Müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerini ön planda tutarak, zamanında karşılayarak müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak,
- Süreçler ve süreçler arası ilişkileri analiz ederek, sistemimizi sürekli iyileştirmek,
- En iyi kalitede hizmet sunmak,
- Uygun maliyet ve verimliliği sağlayarak rekabet gücümüzü arttırmak,
- Eğitimi, kalitenin temini için değişmez bir şart olarak benimsemek,

- Faaliyetleri sürdürürken işçi sağlığı, iş güvenliği ve çevre mevzuatlarına uygun olarak gerekli önlemlerin alınmasını ve sorumlulukların yerine getirilmesini sağlamak, hedef edinilmiştir.

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

### **Müşteri Memnuniyeti İle İlgili Politikalar**

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

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

Satış destek ekibimize 0 212 414 08 80 numaralı hattan ulaşım sağlanmaktadır. Finansal konularla ilgili ise Satış Ofisi Finans Ekibimiz 0 212 414 08 22 numaralı hattan müşterilerimizin tüm soru ve talepleri ile ilgili hafta sonu da dâhil olmak üzere destek sağlamaktadır.

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

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

## **Müşteri Memnuniyeti ve Müşteri Şikâyetleri Politikası**

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

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

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

## **Yeniden Yapılanma Faaliyetleri**

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

## **İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektörün Geleceği Hakkında Beklentiler**

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

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

## **İşletme Yönetiminin Geleceğe Yönelik Tahmin ve Beklentileri**

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

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

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

Gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerine, bölge yaşamına değer katan konut projeleri geliştirmek üzerine kurulu yatırım stratejisine sahip şirketimiz; özgün projeler geliştirerek konut alıcılarına kaliteli bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunmaya devam edecektir. Şirketimiz uzun vadede, proje kârlılığı, geri dönüş süresi ve proje risklerinin başlıca kriterler olarak ele alındığı portföyüyle, 2018 yılında yatırımcılarına ve müşterilerine maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atarak kâr maksimizasyonunun sağlanmasına öncelik verecektir

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

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

16.05.2019 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık net 2.000-TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2019 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 657.879,00 TL'dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

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

#### **Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

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

Yeşil Holding bünyesinde, Amerika Birleşik Devletleri merkezli Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic. Ltd. Şti. ([www.renco.com.tr](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.

### **Yönetim Kurulu Faaliyetleri**

Şirket yönetim kurulu gerekli gördüğü hallerde toplanmaktadır.

01.01.2019 – 31.12.2019 tarihleri arasında 25 defa toplanmıştır. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek herhangi bir karar alınmamıştır. Alınan karar özetleri aşağıda sunulmaktadır.

### **Yatırım Politikası**

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

### ***Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:***

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

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

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

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

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m<sup>2</sup> satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş durumda olmasına rağmen inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir.

### ***Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:***

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.12.2019 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 72 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 72 adet dairenin 44 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 25 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 25 adet tam ve 3 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 12.211.766 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 1.Faz'da 2664 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 462 adedi arsa sahiplerine ait olup, 8 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31.12.2019 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 12 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 15 adet dairenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 7 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 7 adet tam 3 adet hisseli dairenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 1.818.628 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar***

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.12.2019 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 4 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 4 adet ticari alanın tamamı stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 4 adet ticari alanın Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.620.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz'da 1018 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 188 adedi arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 830 adet konuttan 31.12.2019 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 18 adet konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 18 adet dairenin 3 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 15 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 15 adet tam dairenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.370.000 TL'dir.

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

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

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 3 adet ticari ünitenin 1 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 2 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 2 adet ticari ünitenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.780.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31.12.2019 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 80 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 80 adet tam 3 adet hisseli dairenin 10 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 70 tam 3 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 70 adet tam 3 hisseli dairenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 18.648.459 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari ünitelerden 36 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 39 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 39 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 39 adet ticari ünitenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 15.050.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:***

770.433 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m<sup>2</sup> satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2019 tarihi itibari Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, projenin tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 1.270.947.500 TL olarak belirlenmiştir.

#### ***Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:***

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesidir. Projenin arsa alanı 50.165 m<sup>2</sup> ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m<sup>2</sup> dir.

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

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

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



### ***Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazi:***

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

Toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754,08 m<sup>2</sup> olup, yaklaşık inşaat alanı 65.534,51 m<sup>2</sup>' dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarihi itibarı ile hazırlanan değerlendirme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 21.974.655 TL olduğu belirlenmiştir.

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

### ***Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:***

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelşehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m<sup>2</sup>'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.918.500 TL'dir.

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

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Merkez Efendi Mahallesi'nde yer alan 2945 Ada 51 Parsel 6.342,68 m<sup>2</sup>'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parsel ayrıştırılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/195 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 120.510.920 TL olduğu belirtilmiştir.

### ***Innovia Terrace Daireler:***

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

Defter değeri 5.363.112 TL olan 12 adet Innovia Terrace daireleri Temmuz 2017 döneminde alınmış olup, bu gayrimenkullere ilişkin, daireler henüz inşaat aşamasında iken De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 28.02.2020 tarih 2020/199 numaralı değerlendirme raporunda gayrimenkullerin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri 6.400.000 TL olarak tespit edilmiştir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin tapu devirleri henüz alınmamıştır.

### ***İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Dolapdere Projesi)***

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi İnönü Mah.Taksim Cadde'sinde yer alan 539 Ada 36 Parsel 853 m<sup>2</sup>'lik arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2019

tarihli, 2019/030 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 4.630.000 TL olduğu belirtilmiştir. Söz konusu gayrimenkul 01.01.2019 tarihinde 13.040.000 TL bedelle Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. ünvanlı grup firmasına satılmıştır.

### ***İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Sütlüce Projesi)***

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Örnektepe Mahallesi yer alan 3500 Ada 9-11-18-19 nolu 4 adet Parsel 984 m2 arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/188 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 2.821.000 TL olduğu belirtilmiştir.

### ***İstanbul İli Tuzla İlçesi (Tuzla Projesi)***

İstanbul İli Tuzla İlçesi Evliya Çelebi Mahallesi Sahil Bulvarında yer alan 7454 Parsel 17.064 m2 arsa alanına sahip olan projenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/200 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 106.987.925 TL olduğu belirtilmiştir.

## **BÖLÜM 5 :İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER**

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

| Ticaret Ünvanı                                      | Şirketin Faaliyet Konusu | Şirketin Sermayedeki Payı (TRY) | Şirketin Sermayedeki Payı(%) | Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği |
|---|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Zincir Yapı A.Ş.                                    | İnşaat                   | 21.025.575                      | 25                           | İş Ortaklığı                       |
| Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.             | İnşaat                   | 40.205.790                      | 54,42                        | Finansal Yatırım                   |
| Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi | İnşaat                   | 25.000                          | 50                           | İş Ortaklığı                       |

### **B) İŞLETMENİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER**

01.01.2019 - 31.12.2019 faaliyet dönemi içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

### **C) ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6 : FİNANSAL DURUM**

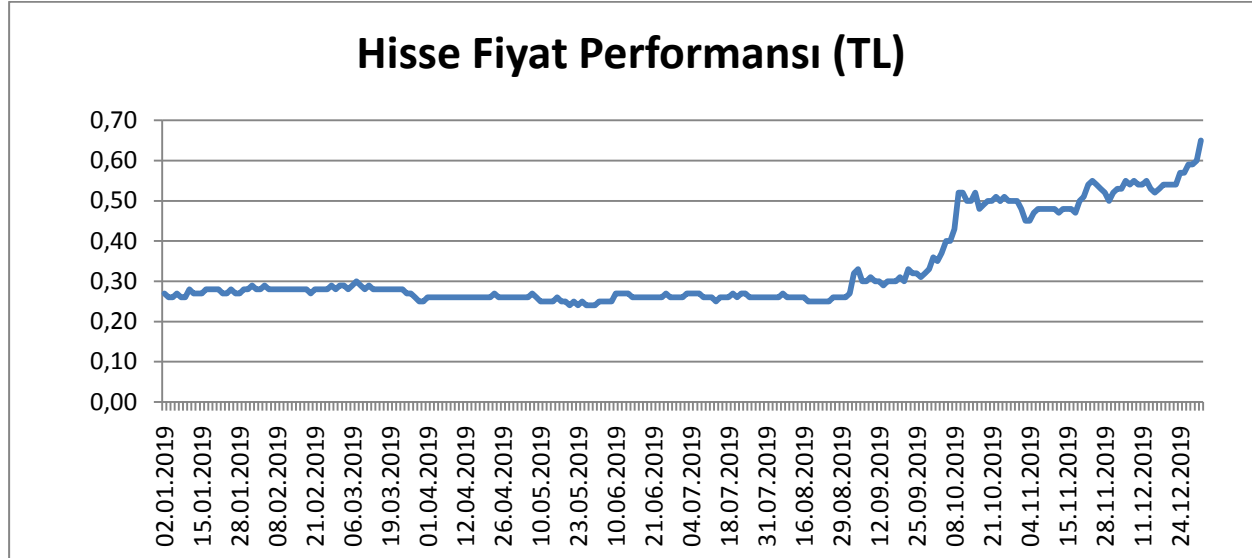
### **A) BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER**

| <b>BAŞLICA GÖSTERGELER</b>   | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KONSOLİDE - TL</b>        |                   |                   |
| Dönen Varlıklar              | 1.639.329.889     | 1.583.621.972     |
| <i>Stoklar</i>               | 1.289.360.416     | 1.306.193.213     |
| Duran Varlıklar              | 646.430.427       | 732.433.541       |
| Aktif Toplamı                | 2.285.760.316     | 2.316.055.514     |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler    | 883.154.795       | 686.929.074       |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler    | 1.432.845.729     | 1.541.279.973     |
| Özkaynaklar                  | -30.240.208       | 87.846.467        |
|                              | <b>01.01.2019</b> | <b>01.01.2018</b> |
|                              | <b>31.12.2019</b> | <b>30.09.2018</b> |
| Satış Gelirleri (Hasılat)    | 26.281.337        | 17.260.711        |
| Satışların Maliyeti          | -13.391.607       | -3.576.147        |
| <i>Net Dönem Karı/Zararı</i> | -116.563.051      | -195.257.785      |

## B) HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

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

01.01.2019–31.12.2019 döneminde YGYO hisse senetleri sene başı ile dönem sonu arasında aşağı eğilimli bir seyir izlemiştir. Ağırlıklı ortalama hisse fiyatları 0,27 – 0,65 bandı arasında yükselen bir seyir izlemiştir. YGYO hissesinin 31.12.2019 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,64 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.



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

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

## D) VARSA ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2019 yılında da yatırımlarına devam edecektir. Şirket, masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışmaktadır. Alınan kredilerin ödemeleri projelerin nakit akış durumuna göre yapılmakta olup finansal yükün asgari düzeylerde tutulması açısından planlama yapılmaktadır.

## **E) KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI**

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

Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 14. Maddesi uyarınca;

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

### Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

### Birinci Temettü

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

### İkinci Temettü

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

### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

## **F ) KURUMSAL YÖNETİM İLKERİNE UYUM RAPORU**

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim ilkerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulmayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Şirkette tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmaları bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim uyum raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'na (KYBF) şablonlarına (KAP) [www.kap.org.tr/tr](http://www.kap.org.tr/tr) internet sitesinde kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.

URF ve KYBF'de dönem içerisinde önemli bir değişiklik olması durumunda gerekli güncellemeler yapılacaktır.

## **BÖLÜM 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

#### **Operasyonel Riskler**

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

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

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

#### **Müşteri Kaynaklı Riskler**

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

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

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

### **Ürün Kaynaklı Riskler**

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

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

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

### **İnsan Kaynakları İle İlişkisi Riskler**

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

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

### **Dış Etkenlerden Kaynaklanan Riskler**

Faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul sektöründe halka açık 35 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Gelişmekte olan ve rekabetin arttığı GYO sektöründe rekabet gücümüzü korumak için yatırımlarımıza devam etmekteyiz.

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

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

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri, belediyenin kapsamlı imar, inşaat, iskan ve çevre düzenlemelerine ve ulusal çevre düzenlemelerine tabidir. Bir projeden gelir elde etmeye başlamadan

önce gerekli izin ve onayların alınması gerekmektedir. Devam eden projelerimiz ya da gelecekteki projelerimizle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların temini Şirket tarafından sağlanır.

## **Finansal Riskler**

### **Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

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

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

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

### **Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

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

### **Likidite Riski**

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

### **Faiz Oranı Riski**

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

## **Kredi Riski**

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

## **Hukuki Riskler**

### **İşletme Aleyhine Açılan Davalar ve Yürütülen İcra Takipleri**

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

## **Vergi İhtilafları**

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

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

## **Haksız Rekabet**

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

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

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



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

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

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

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

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

Bu kapsamda, Yeşil GYO, faaliyetlerinde şeffaflık ve iyi yönetim taahhüdünü garantiler ve yatırım ve faaliyetleri hakkında kamuoyunu bilgilendirme yükümlülüklerini yerine getirir. Hissedarlar şirketin genel durumu hakkında düzenli ve şeffaf olarak bilgilendirilmektedir. Bilgilendirme, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yapılmaktadır. Ayrıca özel durumlar düzenli olarak KAP aracılığı ile ve internet sitemizden kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu her 3 ayda bir, faaliyet raporu ise her yıl düzenli olarak yayınlanmaktadır. Söz konusu raporlara internet sitemizden ([www.yesilgyo.com](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 görülmekle birlikte birçok kazanın yaşandığı ortamlardır. Bu nedenle ofis içerisinde kayma, takılma ve düşme, elektrik, ergonomi ve kişisel güvenliğin oluşturulması ve gerekli ekipmanların tedarik edilmesi öncelikle ele alınan unsurlar olmuştur. Ayrıca yaptırılan ofis sigortası kapsamında yangın, deprem, elektrik hasarları ve ferdi kaza gibi riskler teminat altına alınmıştır.

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

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

## **Acil Durum Eylem Planı**

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

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

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

## **İşletmenin Haleflik Planı**

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

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

Yeşil GYO Yönetim Kurulu tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme ve geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile iç denetim komitesi oluşturulmuştur. İç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dahil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve

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

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

## **BÖLÜM 8 : DİĞER HUSUSLAR**

### **A) 31.12.2019 TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:**

Gerçekleşmemiştir.

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

Şirket, 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirilmemiştir.

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

1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemi içerisinde Şirketimiz ; Devam etmekte olan Innovia 4 Projesinin gecikmesi ve artan maliyetler nedeniyle öngörülemeyen mali yük oluşturmamasından ötürü ödemelerimizde aksaklıklara neden olmuştur. Yönetmelik kapsamında bankalardan ilave kaynak elde ederek varlıklarımızın bir kısmını satma yolu gibi çözümler üreterek inşaatın tamamlanmasını planladığımızı finans kurumları ile kredi borçlarımızın yeniden yapılandırılması için gerekli görüşmelere başladığımızı Çerçeve anlaşması imzalanıncaya kadar devam etmekte olan inşaat projemiz geçici olarak durdurulmuştur.