



Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu



17 Nisan 2014

İÇİNDEKİLER

Derecelendirme Sonucu ve Özeti	3
Derecelendirme Metodolojisi	5
Şirket Hakkında	6
1.KISIM: PAY SAHİPLERİ	8
Pay sahipliği haklarının kullanımının kolaylaştırılması	8
Bilgi alma ve inceleme hakları	9
Azlık hakları	9
Genel kurul	9
Oy hakkı	11
Kâr payı hakkı.	11
Payların devri.	12
2. KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	13
Kurumsal İnternet Sitesi	13
Faaliyet Raporu	14
Bağımsız Denetim	15
3. KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ	16
Menfaat sahiplerine ilişkin şirket politikası	16
Menfaat sahiplerinin şirket yönetimine katılımının desteklenmesi	17
Şirketin insan kaynakları politikası	17
Müşteriler ve tedarikçilerle ilişkiler	18
Etik kurallar ve Sosyal Sorumluluk	18
Sürdürülebilirlik	18
4. KISIM: YÖNETİM KURULU	19
Yönetim kurulunun işlevi	20
Yönetim kurulunun faaliyet esasları	20
Yönetim kurulunun yapısı	20
Yönetim kurulu toplantılarının şekli	21
Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler	21
Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere sağlanan mali haklar	22
Notların Anlamı	24

Derecelendirme Sonucu ve Özeti

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAHA
Kurumsal Yönetim Notu:

9.04



ANA BÖLÜMLER: Ort. 90.40

Pay Sahipleri : 90.46



Kamuyu Aydınlatma ve Seffalık : 93.47



Menfaat Sahipleri : 92.05



Yönetim Kurulu : 87.45



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Yeşil GYO, şirketimizce yapılan Kurumsal Yönetim Derecelendirme çalışmasının sonucunda **9,04** notu ile derecelendirilmiştir. Yeşil GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu yukarıdaki şekilde güncellenmiştir.

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

Pay Sahipleri başlığı altında **9,05** alan Yeşil GYO'da pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer iç düzenlemelere uyulmaktadır ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmıştır. Şirket pay sahipleri ile ilişkilerini, Yatırımcı İlişkileri Bölümü bünyesinde yürütmektedir. Oy hakkında üst sınır yoktur. Genel kurul öncesi prosedürler ve genel kurulun yapılışı mevzuata ve düzenlemelere uygundur. Şirketin kamuya açıklanmış bir kâr dağıtım politikası vardır. Hisse devrinde kısıtlama yoktur. Öte yandan, azınlık hakları konusunda, halka açık anonim şirketler için öngörülen oranın (%5) aynen benimsenmesiyle yetinilmiş olması ve genel kurulların kamuya açık yapılması yönünde esas sözleşmede hüküm bulunmaması gibi iyileştirmeye açık alanlar mevcuttur.

Yeşil GYO, **Kamuyu Aydınlatma ve Şeffalık** başlığı altında **9,35** almıştır. Şirketin, kapsamlı bir internet sitesi mevcuttur. Önemli olay ve gelişmeler, hemen her türlü iletişim olanağı kullanılarak SPK ve BİST mevzuatına uygun şekilde kamuya açıklanmaktadır. Şirketin ortaklık yapısı; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile %5'ten yüksek paya sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları gösterilecek şekilde açıklanmaktadır. Bunlara karşın; yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatlerin kişi bazında açıklanmamış olması bu başlık altında düzenlemeye açık alan olarak göze çarpmaktadır.

Yeşil GYO, **Menfaat Sahipleri** başlığı altında **9,21** almıştır. Yeşil GYO menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının ihlâli halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlamaktadır. Çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası oluşturulup şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirketin yazılı ve gelişmiş bir insan kaynakları politikası vardır. Şirketin internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmış etik kuralları bulunmaktadır. Dönem içinde şirketin kamu idareleri tarafından yükümlü tutulduğu herhangi bir uygulama söz konusu olmamıştır.

Yönetim Kurulu başlığından **8,75** alan Yeşil GYO'nun vizyon ve stratejik hedefleri belirlenmiştir. Yönetim kurulu, şirketin gereksindiği tüm görevleri yerine getirmektedir. 7 kişilik yönetim kurulunda 2 bağımsız üye bulunmaktadır. Yönetim kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komitelerin çalışma esasları kamuya açıklanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları şirketin internet sitesinde yer almaktadır.

Derecelendirme Metodolojisi

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin kurumsal yönetim derecelendirme metodolojisi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Ocak 2014 tarihinde yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alır.

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

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

İlkeler; pay sahipleri, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık, menfaat sahipleri, yönetim kurulu olmak üzere dört ana bölümden oluşmaktadır.

Bu İlkeler baz alınarak SAHA Kurumsal Yönetim Derecelendirme metodolojisi 330 mertebesinde alt kriter belirlemiştir. Her bir kriter, derecelendirme sürecinde, şirket yöneticileri tarafından sağlanan ve kamunun kullanımına açık şirket bilgileri kullanılarak değerlendirilir. Bu kriterlerin bazıları basit bir Evet/Hayır yanıtıyla skorlanabildiği gibi, bazıları daha ayrıntılı açıklamaları gerektirir.

Derecelendirme notları 1 (en zayıf) ilâ 10 (en güçlü) arasında verilir. En yüksek (10) dereceyi elde edebilmek için şirketlerin SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne tam uyum göstermiş olması gerekir (notların daha ayrıntılı bir açıklaması için bu raporun son bölümüne bakınız).

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

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

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

Şirket Hakkında

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
 <p>YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</p>	YÖNETİM KURULU BAŞKANI ve GENEL MÜDÜR Işık GÖKKAYA
Genel Müdürlük: Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Kat:12 Yeşil Plaza Topkapı / İstanbul www.yesilgyo.com	Pay Sahipleriyle İlişkilerden Sorumlu Yönetici Aslı Çağlayan Pekiyi Tel: (0212) 709 3745, Fax: (0212)353 0909 asli.caglayan@yesilgyo.com

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

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

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

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

Şirketin, 31.12.2013 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 45'dir.

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

Şirketin sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

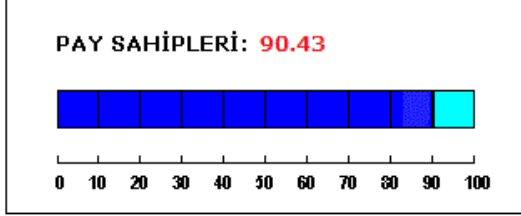
Şirketin Sermaye Yapısı		
Ortakların Ünvanı	Pay Tutarı (YTL)	Pay Yüzdesi
Kamil Engin Yeşil	137.862.811	% 58.64
Rudolph Younes	4.070.762	% 1.73
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	27.748.809	% 11.80
Yeşil Yatırım Holding	5.455.000	% 2.32
Yeşil Yapı End. A.Ş.	1.944.445	% 0.83
Halka Açık Kısım	56.427.641	% 23.93
Diğer	1.606.328	%0.75
Toplam	235.115.706	% 100

Şirketin yönetim kurulu aşağıdaki gibidir:

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

(*) 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'nda 6514 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucunda üniversite öğretim üyelerinin üniversite dışında özel kuruluşlarda herhangi bir görev almamalarının öngörülmüş olması sebebiyle H. Fehim Üçişik istifasını sunmuş, 15.04.2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında istifası kabul edilmiş ve yerine Mesut Huriel atanmıştır.

1.KISIM: PAY SAHİPLERİ



SİNOPSİS

+	Tüm pay sahiplerine "eşit işlem ilkesi" çerçevesinde muamele edilmektedir.
+	Faal bir yatırımcı ilişkileri bölümü vardır.
+	Genel kurullar mevzuata uygun yapılmaktadır.
+	Genel kurul öncesi çalışmalar ve duyurular tatmin edicidir.
+	Şirketin bir kâr dağıtım politikası vardır, kamuya açıklanmıştır.
+	Hisse devrinde kısıtlama yoktur.
=	Azınlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamıştır.
-	Genel kurulların kamuya açık yapılması yönünde esas sözleşmede hüküm yoktur.

Pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılması amacıyla "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" ihdas edilmiş ve aktif olarak çalışmaktadır.

Herhangi bir pay sahibinin oy hakkına üst sınır getirilmemiştir ve her bir payın bir oy hakkı vardır.

Şirket, azınlık hakları bakımından mevzuatta halka açık şirketler için öngörülmüş olan oranları (%5) aynen benimsemiştir.

Genel kurulların yapılış şekli mevzuata uygun ve pay sahiplerinin haklarını ihlâl etmeyecek niteliktedir. Genel kurul öncesi yapılan bildirim ve çalışmalar tatmin edici bulunmuştur.

Şirketin belirli ve tutarlı bir kâr dağıtım politikası vardır. Bu politika faaliyet raporunda ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Kâra katılım konusunda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. 2012 yılı faaliyetlerinden oluşan 15.030.749 TL net karın mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kâra ulaşmak adına öncelikle 33.972.927 TL olan geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi gerekliliği nedeniyle kar dağıtım yapılmamasına karar verilmiştir.

Şirketin hisselerinin devri bakımından herhangi bir zorlaştırıcı uygulama bulunmamaktadır.

Bunlara karşın; genel kurulların söz hakkı olmaksızın medya ve kamuya açık olarak yapılmasına izin veren bir esas sözleşme hükmü bulunmayışı bu başlık altında geliştirilmeye açık alan olarak belirlenmiştir.

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması:

Şirket pay sahipleri ile ilişkilerini, Yatırımcı İlişkileri Bölümü bünyesinde yürütmektedir. Bu birim; Sn. Aslı Çağlayan Pekiyi (Bölüm yöneticisi) ve Sn. Beyza Ünalın şeklinde organize olmuştur.

Birim çalışanlarının şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması için aktif ve istekli oldukları gözlemlenmiştir.

Ortaklık organlarının yanı sıra "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamakta ve aşağıdaki görevleri yerine getirmektedir;

a. Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi belgelere ilişkin kayıtlar sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmaktadır.

b. Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi talepleri yanıtlanmaktadır.

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

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

e. Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kez yönetim kuruluna rapor sunmaktadır.

Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

Bunlara karşın; Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliğinde geçen lisanslara sahip olmadığı, söz konusu ilkeye uyum sağlanması için lisanslı personel alımı sürecinin başlatıldığı şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

Şirketin halka açıklık oranı %99,73 seviyesinde olup fiili olarak dolaşımdaki pay oranı %23,93'tür.

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakları:

Ortaklık yönetiminin özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yaptığı yönünde bir bulguya rastlanılmamıştır.

Şirketle ilgili her türlü bilgi, tam ve dürüst biçimde, zamanında ve özenli bir şekilde verilmiş olup bu yönde alınmış bir ceza/uyarı bulunmamaktadır.

Şirketin bilgilendirme politikası oluşturarak genel kurul bilgisine sunmuş ve web sitesinden kamuya ilan etmiştir.

1.3. Azınlık Hakları:

Azınlık haklarının kullanılmasında azami özen gösterilmektedir. Ancak, azınlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olanlara tanınmamış, şirket mevzuatta halka açık şirketler için öngörülmesi olan oranları aynen benimsemiştir.

Blok hissedarın çıkarlarının şirket çıkarları ile geliştiğine dair herhangi bir bulguya rastlanılmamıştır.

1.4. Genel Kurul:

26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen genel kurula ait toplantı ilânı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, elektronik haberleşme de dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak 28.02.2013 tarihinde yapılmıştır. Ayrıca 25.04.2014 tarihinde yapılacak 2013 faaliyet dönemine ilişkin genel kurula ait toplantı ilanı mevzuata uygun şekilde 28.03.2014 tarihinde yapılmıştır.

Yapılan bildirimlerde; toplantı günü ve saati, tereddüt yaratmayacak şekilde toplantı yeri, gündem, davetin hangi organ tarafından yapıldığı, faaliyet raporu ile mali tabloların, diğer genel kurul evrakının ve dokümanının hangi adreste incelenebileceği açıkça belirtilmiştir.

Bunların yanı sıra, şirketin gündem maddelerine ilişkin açıklayıcı bir bilgilendirme dokümanı hazırladığı görülmüştür.

Aşağıdaki dokümanlar genel kurul toplantısına davet için yapılan ilân tarihinden itibaren, şirketin merkez ve şubeleri ile elektronik ortam dahil, pay sahiplerinin en rahat şekilde ulaşabileceği yerlerde incelemeye açık tutulmaktadır;

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

Ortaklığın kurumsal internet sitesinde aşağıdaki hususlar pay sahiplerine duyurulmaktadır;

- a. Açıklamanın yapılacağı tarih itibariyle şirketin ortaklık yapısını yansıtan toplam pay sayısı ve oy hakkı, şirket sermayesinde imtiyazlı pay bulunuyorsa her bir imtiyazlı pay grubunu temsil eden pay sayısı ve oy hakkı ile imtiyazların niteliği hakkında bilgi,
- b. Yönetim kurulu üyelerinin azil ve değiştirme gerekçeleri ile birlikte adayların; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler, şirket ve şirketin ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve benzeri hususlar hakkında bilgi,

- c. esas sözleşme değişikliklerinin eski ve yeni şekilleri.

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

Genel kurullar şirket merkezinde yapılmaktadır.

Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna toplantı başkanı özen göstermiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir. Toplantı başkanı genel kurul toplantısında pay sahiplerince sorulan ve ticari sır kapsamına girmeyen her sorunun doğrudan genel kurul toplantısında cevaplandırılmış olmasını sağlamıştır.

Yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası adına yapması veya aynı tür ticari işlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi ile ilgili olarak izin verilmesi genel kurul gündemine dahil edilmiştir.

Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli

bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere genel kurul toplantısında hazır bulunmuşlardır. Genel kurul toplantısına yönetim kurulunun salt çoğunluğunun katılması tarafımızca olumlu addedilmiştir.

Şirket, bağış ve yardımlara ilişkin bir politika oluşturarak 26.03.2013 tarihli genel kurulda onaya sunmuştur. Ayrıca; genel kurul toplantısında dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiştir.

Genel kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılması hususunda esas sözleşmede hüküm bulunmamasıyla birlikte uygulamada bir problem olmadığı kanaati hasıl olmuştur. Şirket yetkilileri söz konusu hükmün konulması için yapılan başvurunun Sermaye Piyasası Kurulunun standart gayrimenkul yatırım ortaklıkları sözleşmelerine paralel uygulama yapılmak istenmesi nedeniyle esas sözleşmeden çıkartılmak zorunda kalındığını beyan etmişlerdir.

Genel kurul toplantısına şirketin bağımsız denetimini gerçekleştiren firmanın temsilcisi katılmaktadır.

1.5. Oy Hakkı:

Oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta ve sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Oy hakkında imtiyaz vardır. Bu imtiyaz; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kuruluş şartlarından biri olan ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca "gayrimenkul yatırım ortaklıkları; Yönetim kurulu üyelerinin

seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul senedi ihraç edemez" hükmü nedeniyle yalnızca yönetim kurulu üyelerinin seçiminde kullanılmaktadır.

1.6. Kâr Payı Hakkı:

Şirketin belirli bir kâr dağıtım politikası vardır. Bu politika genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Şirketin kâr dağıtım politikası yatırımcıların şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgiler içermektedir.

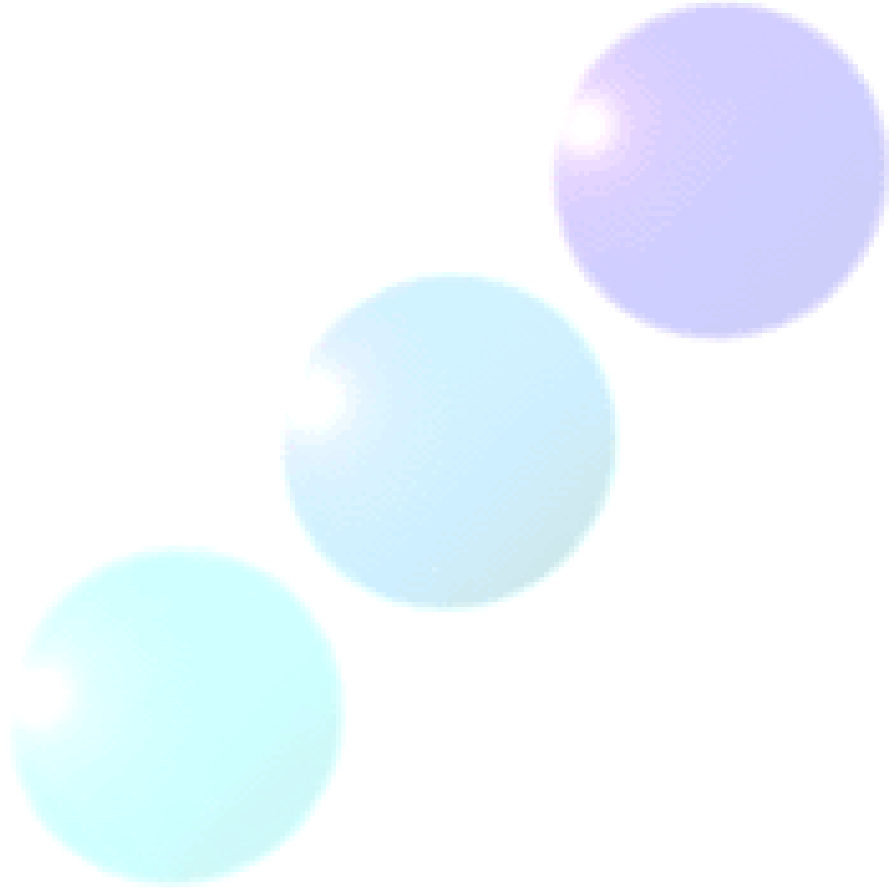
Kar dağıtım politikası dokümanından; kar dağıtımında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izleneceği kanaati oluşmuştur.

Ayrıca, esas sözleşmede kar payı avansı ile ilgili hüküm bulunmaktadır.

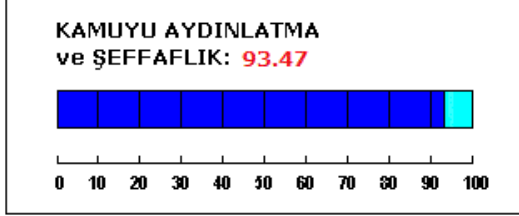
2012 faaliyet dönemine ilişkin oluşan kârın öncelikle geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmesi nedeni ile kâr dağıtımını yapılmamasına ilişkin yönetim kurulu teklifi 26.03.2013 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında kabul edilmiştir. Yönetim Kurulu bu durumun nedenlerini pay sahiplerine sunmuştur ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklamıştır. 2013 faaliyet dönemine ait dağıtılabilir net karın, şirketin yatırım harcamaları ve diğer fon ihtiyaçları dikkate alınarak dağıtılmamasına ve olağanüstü yedeklere eklenmesi hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına karar verilmiş olup söz konusu teklif ve gerekçesi Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuya ilan edilmiştir.

1.7. Payların Devri:

Payların devri ile ilgili herhangi zorlaştırıcı bir uygulamaya rastlanılmamış olup bu yönde açılmış bir dava veya herhangi bir ihtilaf bulunmamaktadır.



2.KISIM: KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK



SİNOPSIS

+	İnternet sitesi kapsamlıdır, kamunun aydınlatılmasında aktif olarak kullanılmaktadır ve İngilizce olarak da hazırlanmıştır.
+	Faaliyet raporu mevzuata uygun, kapsamlı ve bilgilendiricidir.
+	Bağımsız denetim kuruluşu ile yapılan anlaşma ve çalışmalar mevzuata uygundur.
+	Gerçek kişi nihai hakim pay sahipleri kamuya açıklanmıştır.
-	Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatlerin kişi bazında açıklanmamıştır.
-	Faaliyet raporunda komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesi yer almamaktadır.

Şirketin kapsamlı ve kullanışlı bir internet sitesi mevcuttur. Uluslararası yatırımcılar için hazırlanmış olan İngilizce internet sitesi de bulunmaktadır.

Kamuya açıklanması gereken önemli olay ve gelişmeler SPK ve BİST mevzuatına uygun olarak yapılmaktadır. Yıllık faaliyet raporu mevzuata uygun ve kapsamlıdır.

Şirketin ortaklık yapısı; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile %5'ten yüksek

paya sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları gösterilecek şekilde açıklanmakta ve asgari 6 ayda bir güncellenmektedir.

Seçilen bağımsız denetim kuruluşu ile şirket arasında mahkemeye yansımış herhangi bir ihtilaf söz konusu değildir. Son denetim döneminde; bağımsız denetçinin görüş bildirmekten kaçındığı, şartlı görüş bildirdiği ya da imza atmadığı bir durum bulunmamaktadır.

Bunlara karşın faaliyet raporunda komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesinin yer almaması, yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatlerin kişi bazında açıklanmamış olması bu başlık altında geliştirilebilecek hususlar olarak göze çarpmıştır.

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi:

Kamunun aydınlatılmasında, şirkete ait internet sitesi (www.yesilgyo.com) aktif olarak kullanılmakta ve burada yer alan bilgiler sürekli güncellenmektedir.

Ortaklığın kurumsal internet sitesinde; mevzuat uyarınca açıklanması zorunlu bilgilerin yanı sıra; ticaret sicil bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayımlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, finansal raporlar, faaliyet raporları, izahnameler ve diğer kamuyu aydınlatma belgeleri, genel kurul toplantılarının gündemleri,

katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekâleten oy kullanma formu, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası, şirket tarafından oluşturulan etik kurallar ve sıkça sorulan sorular başlığı altında şirkete ulaşan bilgi talepleri, soru ve ihbarlar ile bunlara verilen cevaplar yer almaktadır.

Bu kapsamda, en az son 5 yıllık bilgilere internet sitesinde yer verilmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı; dolaylı ve karşılıklı iştirak ilişkilerinden arındırılmak sureti ile %5'ten yüksek paya sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile hangi imtiyaza sahip oldukları gösterilecek şekilde açıklanmakta ve asgari 6 ayda bir güncellenmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gereken, özel durum ve dipnotlar hariç finansal tablo bildirimleri Türkçe'nin yanı sıra eş anlamlı İngilizce olarak da KAP' ta açıklamaktadır.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde İngilizce olarak hazırlanmıştır.

Şirketin internet sitesinde ayrıca; yatırımcı sunumları, komitelerin çalışma esasları, başış politikası, özel durum açıklamaları başlığı altında önemli yönetim kurulu kararları, yönetim kurulu tarafından oluşturulmuş vizyon /misyon, sermaye artırım bilgileri, haber alanı, genel kurul iç yönergesi, sosyal sorumluluk çalışmaları, üst yönetim hakkında bilgi, finansal veriler, başlıca rasyo analizleri, yatırımcıları ilgilendirecek olay/gelişmelere ilişkin takvim ve İnsan kaynakları politikasına yer verilmiştir.

2.2. Faaliyet Raporu:

Yönetim kurulu faaliyet raporunu, kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlamıştır. Faaliyet raporunda;

- a. raporun dönemi, ortaklığın ünvanı, ticaret sicil numarası, iletişim bilgileri,
- b. dönem içinde yönetim ve denetleme kurullarında görev alan başkan ve üyelerin, murahhas üyelerin ad ve soyadları, yetki sınırları, bu görevlerinin süreleri (başlangıç ve bitiş tarihleriyle),
- c. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi,
- d. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları, satış miktar ve fiyatlarına ilişkin genel açıklamalar, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, verimlilik oranları ve geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri,
- e. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği,
- f. Dönem içinde esas sözleşmede yapılan değişiklikler ve nedenleri,
- g. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu,
- h. İlişkili taraf işlemlerine ilişkin bilgiler,
- i. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar,
- j. Şirketin organizasyon, sermaye ve ortaklık yapıları ve varsa bunlara ilişkin hesap dönemi içindeki değişiklikler
- k. Personel ve işçilere sağlanan tüm menfaatler, personel sayısı bilgileri,
- l. İmtiyazlı paylara ve payların oy sayısına ilişkin açıklamalar,

- m. Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim kurulu üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgi,
- n. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri,
- o. Kar dağıtım politikası
- p. Yıl içerisinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısına ait tarih, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler,
- q. Finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar
- r. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları,
- s. Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği genel kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylara yer verilmiştir.

Mevzuatta belirtilen hususlara ek olarak;

- a. Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye,
- b. Yönetim kurulu komitelerinin üyeleri, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına,
- c. Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- d. Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- e. Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,

- f. Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- g. Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye,
- h. derecelendirme notlarına yer verilmiştir.

Bunlara karşın faaliyet raporunda; komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulu değerlendirmesinin yer almadığı görülmüştür.

Ayrıca; Yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan tüm menfaatler toplu olarak verilmiş olup Kurumsal Yönetim İlkeleri açısından bu bilginin kişi bazında verilmesi esastır.

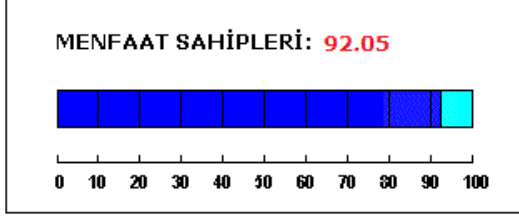
2.3. Bağımsız Denetim:

Şirketin bağımsız denetimini yapan kuruluş; Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. olup söz konusu firma uluslararası deneyim sahibi Grant Thornton International grubuna bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Son dönemde bağımsız denetçinin görüş bildirmekten kaçındığı, şartlı görüş bildirdiği ya da imza atmadığı durumlar olmamıştır. Bununla birlikte Bağımsız denetçiler ile mahkemeye yansımış anlaşmazlıklar bulunmadığı beyan edilmiştir.

Bağımsız denetim kuruluşu ve bu kuruluşun denetim elemanları, bağımsız denetim hizmeti verdikleri dönemde, bedelli veya bedelsiz olarak danışmanlık hizmetleri vermemiştir. Bağımsız denetim kuruluşunun yönetim veya sermaye bakımından doğrudan ya da dolaylı olarak hakim bulunduğu bir danışmanlık şirketi ve çalışanları, şirkete aynı dönem için danışmanlık hizmeti vermemiştir.

3.KISIM: MENFAAT SAHİPLERİ



SİNOPSİS

+	Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde tazmin imkânı sağlanmaktadır.
+	Etkin bir İnsan Kaynakları politikası vardır.
+	Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulmaktadır.
+	Etik kurallar kamuya açıklanmaktadır.
+	Çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası mevcuttur ve bu politika internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır.
=	Şirket çevre yasalarına uyumludur. Çevre bilincine yönelik çalışmalar genişletilebilir.

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

Şirketin yazılı ve gelişmiş bir insan kaynakları politikası vardır.

Yeşil GYO, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı tedbirleri alma

konusunda ilerleme kaydetmiştir. Bu konuda etkinliği artıracak araştırma ve çalışmalar yapmaktadır.

Şirketin internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmış etik kuralları bulunmaktadır.

2013 yılı içinde şirketin kamu idareleri tarafından yükümlü tutulduğu herhangi bir uygulama yoktur.

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası:

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlâl edildiğine ilişkin kayda değer ya da sık sayılabilecek bir duruma rastlanmamıştır. Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarının üst seviyede olduğu ve menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarının garanti altına alındığı görülmüştür.

Şirket, çalışanlarına yönelik tazminat politikasını oluşturmuş ve bunu internet sitesi aracılığıyla kamuya açıklamıştır. Menfaat sahiplerinin haklarının korunması ile ilgili şirket politikaları ve prosedürleri hakkında yeterli şekilde bilgilendirmek amacıyla, şirketin internet sitesi (www.yesilgyo.com) aktif olarak kullanılmaktadır.

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

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi:

Şirkette; menfaat sahiplerinin şirket faaliyetleri hakkında sürekli bilgilendirilerek geri dönüş ve iletişime özen gösterilmekte olduğu, edinilen geri dönüş, istek ve öneriler ilgili birim uzmanlarınca yönetime sunularak şirket bünyesinde etüd edildiği ve bu doğrultuda menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlandığı beyan edilmiştir.

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası:

Şirketin, detaylı bir insan kaynakları politikası bulunmaktadır. Bu politikanın temel esasları şunlardır:

- Tüm çalışanlara, yeteneklerini ve becerilerini kullanabilecekleri bir çalışma ortamı sağlanır.
- Çalışanların reel ücret artışında, eğitim ihtiyaçlarının belirlenmesinde ve kariyer planlarının yapılmasında objektif ölçütler dahilinde 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 düzeyleri 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.

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

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

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

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

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

Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır.

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

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemlerin alındığı beyan edilmiş olup aksi yönde bir bulguya rastlanılmamıştır.

3.4. Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler:

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

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

Şirketin sunduğu mal ve hizmetlerin piyasa dışı fiyatlandırıldığına dair herhangi bir delile rastlanılmamıştır.

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk:

Şirket, bir etik kurallar bütünü hazırlamış, bu ilkeleri internet sitesinden kamuya duyurmuştur. Şirketin etik kurallar bütününde mobbing ve cinsel tacizle ilgili hükümlere yer verildiği görülmüştür.

Son bir yılda şirketin kamu idareleri tarafından yükümlü tutulduğu herhangi bir uygulama yoktur.

Sivil toplum örgütleri ve kamusal nitelikli sosyal kuruluşlar ile ilişkiler iyi düzeydedir. Bu kapsamda şirket 1999 yılında Türkiye'deki gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulan GYODER'e (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üye olarak katılmıştır. Ayrıca, uluslararası yatırımcılarla birlikte çalışmak amacıyla Şubat 2000 tarihinde ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olmuştur.

Şirket 2013 yılında Dinar SPK Yatılı İlk Öğretim Okulu'na farklı tarihlerde toplam 7.500 TL ve Tüketici Hukuku Enstitüsü Derneği'ne 17.500 TL maddi yardım gerçekleştirmiş ve desteklerde bulunmuştur.

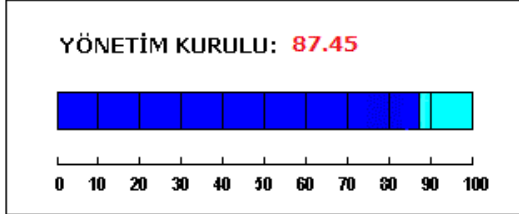
Bunlarla birlikte; faaliyet dönemi içerisinde sponsorluk desteği verilen etkinlikler aşağıda belirtilmiştir:

- Gayrimenkul Zirvesi 2013 (10 Aralık 2013)
- Kariyer Zirvesi (18 Haziran 2013)
- Forum İstanbul (7-8 Mayıs 2013)
- MIPIM (12-15 Mart 2013)
- "Gayrimenkulde Liderler Zirvesi 2013" (28 Mart 2013)
- GYODER – Bireysel Yatırımcı Kitapçığı (Eylül 2013)

3.6. Sürdürülebilirlik

Şirketin çevre yasalarına uyumlu olduğu gözlenmiştir. Ayrıca kullandığı binanın akıllı bina olması sebebiyle enerji yönetimi uygulanmaktadır. Bunlara karşın; bu başlık altında şirket politikası oluşturulması, çevre bilincine yönelik çalışmalar gibi hususlarda gelişime açıktır.

4.KISIM: YÖNETİM KURULU



SİNOPSİS

+	Yönetim kurulu etkin ve nitelikli üyelerden oluşmaktadır.
+	Yönetim kurulu toplantı ve karar nisabına esas sözleşmede yer verilmiştir.
+	Her üyenin 1 oy hakkı vardır.
+	Yönetim kurulunda 2 bağımsız üye vardır.
+	Denetim, Kurumsal Yönetim ve Riskin Erken Saptanması komiteleri ihdas edilmiştir.
+	Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları belirlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.
=	Yönetim kurulunda 1 kadın üye vardır.
-	Yönetim kurulu başkanı ile icra başkanı aynı kişidir.

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

Yönetim kurulu üyeleri arasındaki görev dağılımı, faaliyet raporunda açıklanmıştır.

Son Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu başkanı ile icra başkanı/genel müdür aynı kişi olarak seçilmiştir. Bu durum kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak faaliyet raporu aracılığıyla Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) gerekçesi ile birlikte açıklanmıştır.

Şirketin yönetim kurulu 7 üyeden oluşmuştur. Kurulda 2 bağımsız üye yer almaktadır. Bağımsız adaylarının belirlenmesinde SPK kriterlerine uyulmuştur. Bağımsız yönetim kurulu üye adayları, mevzuat, esas sözleşme ve SPK kriterleri çerçevesinde bağımsız olduklarını yazılı olarak beyan etmişlerdir.

Yönetim kurulunda 1 kadın üye bulunmakla birlikte %25 oranında kadın üye hedefi ve bu yönde bir politika henüz oluşturulmamıştır.

Yönetim kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim, Denetim ve Risk Yönetim komiteleri kurulmuştur. Komitelerin çalışma esasları kamuya açıklanmıştır.

Denetim komitesi üyelerinin tamamı ve kurumsal yönetim komitesinin başkanı bağımsız üyelerden seçilmekle birlikte riskin erken saptanması komitesine bağımsız olmayan üye Sn. Hasan Fehim Üçışık başkanlık etmektedir.

İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır.

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

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, şirketin internet sitesinde yer almaktadır.

4.1. Yönetim Kurulunun İşlevi:

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

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

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları:

Yönetim kurulunun faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürüttüğü kanaati hâsıl olmuştur.

Yönetim kurulu üyeleri arasındaki görev dağılımı faaliyet raporunda açıklanmıştır.

Yönetim kurulu, risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmuştur. Bu çerçevede, yönetim kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmektedir.

İç kontroller ve iç denetimin varlığı, işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilmiştir.

Yönetim kurulu başkanı ile icra başkanı/genel müdürün yetkileri net bir biçimde ayrıştırılmıştır ve bu ayırım yazılı olarak esas sözleşmede ifade edilmiştir.

Buna karşın; şirketin yönetim kurulu başkanlığı ve genel müdürlük görevleri Sn. Işık Gökkaya tarafından yürütülmektedir. Bu durum kurumsal yönetim ilkelerine uygun olarak faaliyet raporu aracılığıyla Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) gerekçesi ile birlikte açıklanmıştır.

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

Yönetim kurulu üyeleri için mesleki sorumluluk sigortası yapılmış olduğu şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

4.3. Yönetim Kurulunun Yapısı:

Şirketin yönetim kurulu 7 üyeden oluşmuştur. Bu üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan üyelerden seçilmiştir. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip 2 bağımsız üye vardır.

Kurumsal yönetim komitesi yönetim ve pay sahipleri de dâhil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmiş ve buna ilişkin değerlendirmesini bir rapora bağlayarak yönetim kurulu onayına sunmuştur. Bağımsız üye adaylarının belirlenmesinde SPK kriterlerine uyulmuştur. Bağımsız yönetim kurulu üye adayları, mevzuat, esas sözleşme ve SPK kriterleri çerçevesinde bağımsız olduklarını yazılı olarak beyan etmişlerdir.

Yönetim kurulunda 1 kadın üye bulunmaktadır. Buna karşın; kurumsal yönetim ilkelerinin tavsiye niteliğindeki, yönetim kurulunda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmesi, bu hedeflere

ulaşmak için politika oluşturulması önerisi ile ilgili bir çalışma bulunmamakta olup şirket yetkilileri bu konuda 2 bağımsız üyeden birinin kadın üye olmasına özen gösterildiğini beyan etmişlerdir.

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli:

Yönetim kurulu şirket işlerine yetecek sıklıkta toplanmaktadır. 2013 faaliyet döneminde 22 toplantı yapılmıştır.

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

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

Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemelerde, toplantı ve karar nisabı esas sözleşmede yazılı hale getirilmiştir. Ayrıca yönetim kurulu toplantılarının elektronik ortamda yapılabilmesi yönünde esas sözleşmede hüküm bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu üyeleri şirket işleri için gereken zamanı ayırmalarına özen gösterdikleri şirket yetkilileri tarafından ifade edilmiştir. Buna karşın; üyelerin şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma getirilememiştir.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler:

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla kurul bünyesinde

Kurumsal Yönetim, Denetim ve Risk Yönetim komiteleri kurulmuştur.

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

Denetim komitesi üyelerinin tamamı, kurumsal yönetim komitesinin başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmekle birlikte riskin erken saptanması komitesine bağımsız olmayan üye Sn. Hasan Fehim Üçışık başkanlık etmektedir. İcra başkanı/genel müdür komitelerde görev almamaktadır. Bağımsız üyeler haricinde bir üyenin birden fazla komitede yer almamasına özen gösterilmiştir. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır.

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

Komitelerin toplanma sıklıkları tarafımızca yeterli bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmekte ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmaktadır. Ayrıca, pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmektedir.

03.01.2014 tarihinde yayınlanan yeni kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda Yatırımcı İlişkileri Bölümü yöneticisinin Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olması zorunluluğu getirilmiştir. Aynı tebliğde bu ilkeye uyum için şirketlere 30.06.2014 tarihine kadar süre tanınmış olup rapor tarihimiz itibariyle

Yeşil GYO'nun söz konusu ilkeye henüz uyum sağlamadığı görülmüştür.

Denetim Komitesi; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmakta, şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterleri belirlemekte, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmekte ve kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini olarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmektedir.

Ayrıca denetim komitesi üyelerinin tebliğde geçen niteliklere sahip olduğu kanaati oluşmuştur.

Denetim komitesinin çalışma esasları ve hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu hakkında faaliyet raporunda bilgi verilmiştir. Ancak, toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılmamıştır.

Şirketin bağımsız denetimini yapan kuruluş; Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.'dir. olup söz konusu firma uluslararası deneyim sahibi Grant Thornton International grubuna bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Bağımsız denetim kuruluşunun seçim

süreci, denetim komitesinin bağımsız denetim kuruluşlarının yetkinlik ve bağımsızlık koşullarını da dikkate alarak uygun gördüğü denetim firmasını yönetim kuruluna önermesi biçiminde gerçekleşmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilen Aday Gösterme ve Ücret Komitesinin işlevsellikleri tarafımızca izlenmeye devam edilecektir.

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

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

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

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

Yöneticiler verilen görevleri ifa edebilmeleri için, gerekli profesyonel nitelikleri haiz olduğu kanaati oluşmuştur.

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

Yöneticilerin, şirket hakkındaki gizli ve kamuya kapalı bilgileri kendileri veya başkaları lehine kullandıklarına dair

karine yoktur. Şirket işleri ile ilgili olarak doğrudan veya dolaylı hediye kabul etmiŐ, haksız menfaat sağlamış yönetici yoktur. Yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirmemeleri nedeniyle Şirketin ve üçüncü kiŐilerin uğradıkları zararların tazmini ile ilgili düzenleme yoktur.

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

Yeni görevlendirilen yöneticiler için oryantasyon süreci Şirketin iç düzenlemelerinde yazılı olarak belirlenmiş olup belge tarafımıza ibraz edilmiştir.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin görevlerini gereği gibi yerine getirmemeleri nedeniyle Şirketin ve üçüncü kiŐilerin uğradıkları zararların tazmini ile ilgili sigorta yapıldığı Şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

Notların Anlamı

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

ÇEKİNCELER

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

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

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

© 2014, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. Bütün hakları saklıdır. Bu Kurumsal Yönetim Derecelendirme raporunda sunulan bilgilerin, Saha A.Ş.'nin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin izni olmaksızın yazılı veya elektronik ortamda basılması, çoğaltılması ve dağıtılması yasaktır.

İrtibat:

S. Suhan Seçkin

suhan@saharating.com

Ali Perşembe

apersembe@saharating.com

Oğuzhan Güner

oguner@saharating.com