



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu' na

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket Yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'ncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.



BAKER TILLY
G Ü R E L İ

30^{yl}

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ve
BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngürülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemlilikte bir hususa rastlanmamıştır.

(İstanbul, 02.03.2015)

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

G Y M
G Ü R E L İ
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE
BAĞIMSIZ DENETİM HİZM. A.Ş.

Oktay AKYÜZ
Sorumlu Ortak Başdenetçi

www.gureli.com.tr

Merkez Ofis

Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25 -26
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T: 444 9 475 - (0212) 285 01 50 (pbx)
F: (0212) 285 03 40 - 43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis

ASO Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat: 9 06680
Kavaklıdere/Ankara
T: (0312) 466 84 20 (pbx)
F: (0312) 466 84 21
gymanankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi

Fener Mah. 1964 Sok.
No:36 D:4 07160
Lara/Antalya
T: (0242) 324 62 00
F: (0242) 324 13 33
gymantalya@gureli.com.tr

İzmir Ofisi

Atatürk Cad. Ekim Apt.
No:174/1 Kat:5 D:9
Alsancak/İzmir
T: (0232) 421 21 34
F: (0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi

Atatürk Bulvarı No:44/7-8
59100 Tekirdağ
T: (0282) 261 25 30
F: (0282) 261 62 56
gymtrakya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi

Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok Kat:7
D:31 Nilüfer/Bursa
T: (0224) 451 27 10
F: (0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Gaziantep Ofisi

İncilipınar Mah. Muammer Aksoy Bulvarı
Nişantaşı Sok. No:11 F&H İş Merkezi
Kat:5 No:6 Şehitkamil/Gaziantep
T: (0342) 215 10 70 (pbx)
F: (0342) 215 10 69
gymgaziantep@gureli.com.tr

Batı Karadeniz Ofisi

Karaçayır Mah. Hoca Ahmet
Yesevi Sok. 3K İş Merkezi
No:2/2 Bolu
T: (0374) 215 63 73 (pbx)
F: (0374) 212 47 64
gymbolu@gureli.com.tr



Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**01.01.2014 – 31.12.2014 YILLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

Bölüm 1 : YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Bölüm 2 : GENEL BİLGİLER

A. İŞLETMENİN VİZYONU MİSYONU DEĞER VE HEDEFLERİ

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

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

C. İŞLETMENİN GELECEĞİ İLE İLGİLİ BEKLENTİLERİ

I. Genel ekonomik durum ile ilgili beklentiler

II. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektörün geleceği hakkındaki beklentiler

III. İşletme yönetiminin geleceğe yönelik tahmin ve beklentileri

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

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

Bölüm 5 : İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN
ÖNEMLİ GELİŞMELER

Bölüm 6 : FİNANSAL DURUM

Bölüm 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Bölüm 8 : DİĞER HUSUSLAR

EK 1 – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Bugüne ve geleceğe değer katan projeler...

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

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



GELECEĞE YATIRIM YAPAN GÜÇ BİRLİĞİ

Bölüm 1

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



**Değerli Hissedarlarımız,
İş Ortaklarımız ve Paydaşlarımız,**

Küresel ekonomik belirsizliğe ilişkin daha umutlu adımların atıldığı bir dönemi geride bıraktık.

2014'ün küresel anlamda daha olumlu adımların atıldığı, tüm dünyayı tesir altına alan küresel ekonomik krizin olumsuz etkilerinden arınma yolunda hızla ilerlenen bir yıl olduğunu söyleyebiliriz. ABD'de krizden kurtulmaya yönelik olumlu göstergeler bu dönemde de devam etmiştir. Zaman zaman, önümüzdeki yakın günlerin krizin bitiminden önceki son evre olduğu yorumları yapılsa da; Euro Bölgesi'ndeki durgunluğun devam etmesi, Japon ve Çin ekonomisinde görülen yavaşlama ve Rus ekonomisinde beliren riskler bu değerlendirmeyi yapmak için henüz erken olduğunu gösteriyor.

Türkiye ekonomisi 2014 yılında güçlü ve istikrarlı yapısını korumaya devam etti.

2014 yılı küresel ve bölgesel ölçekteki siyasal, ekonomik ve toplumsal belirsizliklere rağmen, ülkemizin ekonomik açıdan gücünün arttığı bir yıl olmuştur. 2014 yılında Türkiye ekonomisi ilk çeyrekte %4,8, ikinci çeyrekte %2,2, üçüncü çeyrekte ise %1,7 olmak üzere yılın ilk dokuz ayında %2,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Ocak-Kasım döneminde ihracat bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 4,2 oranında artarken ithalat yüzde 3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açığı ise yine geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 15,5 daralarak 76 milyar Amerikan Doları olmuştur.

Gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli yatırım aracı olmayı sürdürmektedir.

Genel ekonomik büyümedeki yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerine de yansımıştır. 2013 yılında %7 büyüyen inşaat sektöründe büyüme 2014 yılında yavaşlamış ve 2014 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,2 büyüme gösteren inşaat sektöründe büyüme ikinci çeyrek dönemde yüzde 2,7, üçüncü çeyrek dönemde ise yüzde 1 olarak gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektöründe büyüme yüzde 2,9 olarak gerçekleşmiştir. Ancak gayrimenkul yatırımları Türkiye'nin en önemli ve fazla kar getiren yatırım aracı olarak ön planda olmayı sürdürmektedir. Türkiye'deki ortalama hane halkı geliri göz önüne alındığında konut, çok sayıda kesimin yatırım yapabileceği bir yatırım aracı olarak öne çıkmaktadır. Türkiye gelişen bir ekonomiye sahip olması sebebiyle, zaman zaman ekonomik göstergelerinde inişler çıkışlar yaşasa dahi, orta-uzun vadede bu talebin artarak devam edeceği öngörülmektedir.

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

Yeşil GYO olarak amacımız özgün projelerle, modern, teknolojik ve güvenli yaşam alanları inşa etmek. Yarattığımız iş modelleri ile sektörde "ilk" ve "yenilikçi" unvanlarıyla anılıyoruz. Elbette bu alışagelmış standartları değiştiren bakış açımızın ardında istikrar, güven ve şeffaflık değerlerimiz bulunuyor. Hedeflerimiz arasında şirketimizin değerini artırmak önemli bir yerde bulunuyor. Bu doğrultuda attığımız adımların da meyvelerini almaya devam ediyoruz. Geçtiğimiz yıl Yeşil GYO, JCR Eurasia Rating tarafından ulusal düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirildi, uzun vadeli ulusal kredi notu A- ve kısa vadeli ulusal kredi notu A-1 oldu. Kısa Vadeli Ulusal Notun görünümü "Stabil" olarak belirlenirken, bir önceki yıl "Stabil" olarak belirlenen Uzun Vadeli Ulusal Notun görünümü 2014 yılında "Pozitif" olarak güncellenmiştir. Diğer yandan SPK lisansına sahip SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu"muza 2014 yılında 10 üzerinden 9,04 olarak güncellediğinin de gururla altını çizmek isterim.

Sektörümüze “marka” projeler katmayı sürdüreceğiz.

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

Innovia 4.Etap’ın inşaat çalışmaları ve satış işlemleri hızla devam ediyor.

2014 yılında devam eden ve planladığımız projelerde önemli gelişmeler kaydettik. Avrupa’nın en büyük markalı konut projesi olan Innovia Projemiz 8.100 dairenin teslim edildiği ve yaklaşık 25 bin kişinin yaşamaya başladığı bir proje haline geldi. 4.Etap’ın tamamlanmasıyla Innovia, 14 bin konutluk, 40.000 sakini olan bir yaşam alanı haline gelecek. Gerek bulunduğu bölge, gerekse ülkemizin gayrimenkul alanındaki önemli projelerinden biri olan Innovia Projemizin 4.Etap’ının inşaat ve satış çalışmaları ile gerçekleştirmeyi planladığımız Yeşil Plaza Tower Projesi bu yılki en önemli hedeflerimizden olacak.

Yeşil GYO olarak her daim büyüyen hedefler doğrultusunda ilerliyoruz.

2014 yılını hedeflerimiz doğrultusunda geride bırakmanın mutluluğuyla 2015 için yol haritamızı oluşturduk. Hedeflerimiz arasında önceliği tabii ki ulaşılabilir, konforlu yaşam alanları üretmek alıyor.

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

Saygılarımla,

Işık Gökkaya
Yönetim Kurulu Başkanı

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

31.12.2014 itibari ile Yönetim Kurulu'muz ikisi bağımsız toplam yedi üyeden oluşmaktadır. 26 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri 3 yıldır. Şirketimizin Yönetim ve Denetim Kurulları ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi ve görev süreleri aşağıda belirtilmiştir.

Ad Soyad	Görev	Mesleği	Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür	Üst Düzey Yönetici	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Üst Düzey Yönetici	Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş Kurucu ve Şirket Sahibi
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Mühendisi	Öğretim Görevlisi
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Danışmanlık
Menderes Kültürel	Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman	-
Günay Yavaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	Avukat
Fermani Özgür Altun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. Şirket Ortağı ve İstanbul Şişli Belediyesi Meclis Üyesi

Yönetim Kurulu'nda Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

Şirketimizin 18.04.2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında, 26.03.2013 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'na seçilen Hasan Fehim Üçışık'ın, 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, sunduğu istifasının kabul edilmesi ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Mesut Huriel'in ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 30.05.2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında; 26.03.2013 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Neşecan Çekici'nin iş yoğunluğu nedeniyle sunduğu istifasının kabulü ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Fermani Özgür Altun'un ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine, ayrıca kurumsal yönetim komitesi başkanı ile denetimden sorumlu komite üyesi olarak şirket komitelerinde görev almasına karar verilmiştir.

14.08.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantımızda, Mesut Huriel'in Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifasının kabulü ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Menderes Kültürel'in ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

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. 2014 faaliyet yılında yönetim kurulu 30 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu Toplantı nisabı tüm üyelerin tam aktif katılımı ile sağlanmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Günay Yavaş ve Fermani Özgür Altun, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atama esnasında, yönetim kurulumuza vermişlerdir.

"Yeşil GYO'da

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte 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.”

Günay Yavaş

Fermani Özgür Altun

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

IŞIK GÖKKAYA / Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür

1962 doğumlu Gökkaya, Ankara’da Tefik Fikret Lisesi’ni bitirdikten sonra Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü’nden mezun olmuştur. Daha sonra Boğaziçi Üniversitesi Stratejik Yöneticilik programını tamamlamıştır.

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

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. el değiştirmiş ve ismi Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. Yeni yapılanma sonrasında Yeşil GYO’da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olan Gökkaya, halen bu görevini sürdürmektedir. Işık Gökkaya, GYODER’in 2002 yılı ve 2009-2010 dönemi Yönetim Kurulunda, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. 2011-2013 döneminde 2 yıl olmak üzere GYODER Yönetim Kurulu Başkanı seçilen Gökkaya, 2013-2014 döneminde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. İyi derecede Fransızca bilen Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

NAMIK BAHİRİ UĞRAŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1958 doğumlu Uğraş, Ege Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonomi Bölümü’nden mezun olmuş, aynı zamanda Citibank Atina, Harvard Business School ve Bank of America-Bireysel Bankacılık’ta seminerlere katılmıştır.

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

2007 yılından bu yana, kurucusu ve sahibi olduğu Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.’de çalışma hayatına devam etmektedir.

PROF. DR. DERİN ORHON / Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

BEKİR YÜKSEKDAĞ / Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

1962 doğumlu Yüksekdağ, 1982 yılında Sultanhamam piyasasında bir aile şirketi kurmuş ve bu şirketi 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak temsil etmiştir. Daha sonra kurmuş olduğu şirket ile konut ve taahhüt işleri yapmaya başlamıştır. Bekir Yüksekdağ halen bu görevi sürdürmektedir.

MENDERES KÜLTÜREL / Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Menderes Kültürel, evli ve bir çocuk babasıdır. 1994 yılında Uluslararası Florida Üniversitesi'nde Turizm ve Otel İşletmeciliği bölümünden mezun olan Menderes Kültürel, uzun yıllar Amerika'da ticari faaliyetlerde bulunmuştur. Menderes Kültürel iyi derecede İngilizce bilmektedir. 1980 yılından beri inşaat ve yapı denetim firmalarında idareci ve danışman pozisyonunda çalışmış ve aktif satış projelerinde görev almıştır. Şu anda iş hayatına Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Müşteri İlişkileri Yönetimi Müdürü olarak devam etmektedir.

GÜNAY YAVAŞ / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

1943 doğumlu Yavaş, 1969 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1971-2006 yılları arasında İstanbul Barosu'nda serbest avukatlık yapan Günay Yavaş, meslekte 35 yıl plaketi almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

FERMANİ ÖZGÜR ALTUN / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

1973 yılında İstanbul’da doğmuş olan Fermani Özgür Altun evli ve bir çocuk babasıdır. Sidney Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü’nden 1996 yılında mezun olan Altun, New York Üniversitesi’nde finans ve pazarlama alanında lisansüstü eğitimini 2000 yılında tamamlamıştır. 2001-2009 yılları arasında, Dema Holding A.Ş. genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği yapmış olan Fermani Özgür Altun, Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. şirket ortağı ve İstanbul Şişli Belediyesi Meclis Üyesi görevlerini yürütmekte; ayrıca 2001 yılından bu yana dış ticaret ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu üyeliği ve danışmanlık yapmaktadır. Fermani Özgür Altun çok iyi derecede İngilizce, Almanca ve İspanyolca bilmektedir.

Yürütme Komiteleri, Denetim Kurulu ve Risk Komitesi Bilgileri

Denetim Kurulu

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetleme Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri

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

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

Denetimden Sorumlu Komite	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Günay Yavaş	26.03.2013
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	12.09.2014
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Bekir Yüksekdağ	26.03.2013
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Mücahid Ahmed Alga	26.12.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Günay Yavaş	12.09.2014

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. Kurumsal Yönetim Tebliği’ne uyum kapsamında komitelerin ancak bağımsız üyelere oluşmaları halinde görevlerini tam ve gereği gibi yerine getirebilecekleri düşüncesi ve Yönetim Kurulu yapılanması gereği yalnızca iki bağımsız üyemiz olması neticesinde Fermani Özgür Altun iki komitede başkanlık görevi yapmaktadır ve Günay Yavaş iki komitede görev almaktadır.

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 gerekli görülen sıklıkta 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, faaliyet yılı içerisinde on bir 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 gerekli görüldüğü sıklıkta toplanır.

Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen iki kişiden oluşmaktadır. Komite, faaliyet yılı içerisinde on beş kez toplanmış ve toplantı sonucu tutanağa bağlanarak görüşler yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını değerlendirerek şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulandığı konusunda olumlu görüş bildirmiştir.

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

Aday Gösterme Komitesi

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

Aday Gösterme Komitesi;

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

Ücret Komitesi

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

Ücret Komitesi;

- a) Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler,
- b) Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirler,
- c) Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.
- d) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirir ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

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

Komite, faaliyet yılı içerisinde on üç 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 yılı süresince etkin bir şekilde çalışmıştır. Komitelerimizin görev esasları ve çalışma usulleri ile ilgili detaylı bilgiye web sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

Bölüm 2

Genel Bilgiler



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.



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

TARİHÇEMİZ

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirketimizin merkez dışı örgütü bulunmamaktadır. Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket Künyesi

Ticaret Sicil Numarası	303536
Kuruluş Tarihi	23.12.1997
Kayıtlı Sermayesi	1.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	235.115.706 TL
Faaliyet Merkezi	İstanbul
BİST'te İşlem Görme Tarihi	14.12.1999
BİST Kodu	YGYO
Merkez ve İletişim Adresi	Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza K:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul
Telefon Numarası	+90 (212) 709 37 45
Faks Numarası	+90 (212) 353 09 09
İnternet Adresi	www.yesilgyo.com
Elektronik Posta Adresi	bilgi@yesilgyo.com

Sermaye Yapısı

Tarih	Eski Sermaye (TL)	Artırım / Azaltım		Yeni Sermaye (TL)
		Açıklama	Tutar (TL)	
Aralık 1999	2.000.000	Bedelli %49	1.922.000	3.922.000
Nisan 2000	3.922.000	Bedelsiz %50	1.961.000	5.883.000
Haziran 2002	5.883.000	Bedelsiz %50	2.941.500	8.824.500
Haziran-Ağustos 2003	8.824.500	Bedelli %100,5	8.871.603	22.108.353
		Bedelsiz %50	4.412.250	
Ekim-Kasım 2005	22.108.353	Bedelli %55	11.054.177	33.162.530
Nisan 2010(*)	33.162.530	Sermaye Azaltımı %58,60	-19.431.827	13.730.702
Ağustos 2010	13.730.702	Bedelsiz %75,89	10.420.617	24.151.319
Aralık 2010 (**)	24.151.319	Birleşme Artırımı	210.964.387	235.115.706

(*) 21.10.2009 tarihinde Şirket yönetim kurulu, 31.12.2008 bilançolarında yer alan bilanço açığı tutarı olan 19.431.827,89-TL'nin kapatılması amacıyla söz konusu tutar kadar sermaye azaltımı yapılmasına karar vermiştir. Söz konusu işlem sonucunda Şirketin çıkarılmış sermayesi 33.162.529,95-TL'den 13.730.702,06-TL'ye düşürülmüştür. Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarlarımızın portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri işlem sırasında yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.

(**) 31 Aralık 2010 itibarıyla "Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş." ile birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706,01-TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım tutarı 210.964.387 TL'dir. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

31.12.2014 İtibariyle		
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kamil Engin Yeşil	137.862.811,14	58,64
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat. Hiz. Tic. A.Ş.	27.748.808,51	11,80
Diğer	69.504.086,3	29,56
Toplam	235.115.706,95	100,00

Şirketin 235.115.706,95 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %58,64'ü Kamil Engin Yeşil'e ve %11,80'i Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.Tic.A.Ş.'ye ait olup, dönem içerisinde Şirket ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır. Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 31.12.2014 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 62,92 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %26,76'tır.

Şirketin 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, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 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.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu paylardır. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706,01 adet paya ayrılmıştır.

İmtiyazlı Paylar ve Oy Hakkı

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

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.

Üst Yönetim

Ad Soyad	Unvan	Göreve Başlama Tarihi
Işık Gökkaya	Genel Müdür	26.03.2013
Uğurcan Giray	Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	12.09.2014
Selçuk Canpolat	Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	12.09.2014

Uğurcan Giray

1969 yılında İzmit'te doğan Uğurcan Giray, 1990 yılında Marmara Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü mezun olmuştur. 13 yıllık bankacılık kariyerde ağırlıklı olarak Kurumsal Kredi Pazarlama üzerine çalışmıştır. A Bank'ta Efes Pilsen bayileri ile ana firma arasında oluşturulan Doğrudan Borçlandırma Sistemi'nin (DBS) kuruluş çalışmalarında faal görev almıştır. Bankacılık kariyerini takiben 2004 yılından itibaren çeşitli firmalarda Mali İşler Yöneticiliği yapmaktadır. 2006 yılında Yeşil İnşaat'ın ilk ekibinde yer almış olup, projelerin başlangıcından itibaren firmanın tüm finansal faaliyetlerini ve finansal kurumlarla olan ilişkilerini yönetmiştir. 2010-2013 yılları arasında bağımsız finansal ve ticari gayrimenkul alanında iş geliştirme danışmanlığı yapmış ve Kasım 2013'ten itibaren tekrar Yeşil Holding bünyesine katılmıştır. Evli ve bir çocuk babasıdır.

Selçuk Canpolat

1974 yılında doğan Selçuk Canpolat, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği'nden 1998 yılında mezun olmuştur. Daha sonra İngiltere'de Londra Üniversitesi'nde "Yapı Ekonomisi ve Yönetimi" dalında yüksek lisans programını tamamlamıştır. Erken dönem deneyimleri arasında 2,5 milyar dolarlık uluslararası konsorsiyumlu bir Otoyol projesinde şantiye deneyimi ve sonrasında da Türk müteahhitlik sektörünün uluslararası alanında öncü firmalarında özellikle ihale, teklif hazırlama ve iş geliştirme departmanlarında orta düzey yöneticilik görevleri yer almaktadır. 2007-2010 yılları arasında 8 ülkede müteahhitlik faaliyetleri bulunan bir Türk İnşaat firmasında, Moskova'da İş Geliştirme Direktörü olarak Avrupalı yatırımcıların gayrimenkul geliştirme ve yatırım projelerinde üst düzey yönetici ve firma temsilcisi olarak görev almıştır. 2010 yılında Yeşil Şirketler Grubu'ndan eski adı Borova Yapı olan Yeşil Yapı'da teklif hazırlama departman müdürü olarak işe başladı. Bir dönem İnşaat İcra Kurulu üyesi de yapan Selçuk Canpolat, Grup Şirketleri arasında İş Geliştirme müdürlüğü, Stratejik Planlama direktörlüğü ve Fizibilite direktörlüğü görevleri sonrasında son olarak Yeşil GYO'nun Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. Eş zamanlı olarak Yeşil GYO'nun COO'luk görevini de yürütmektedir. Selçuk Canpolat, evli ve 2 kız çocuk babasıdır. İyi derecede İngilizce ve orta derecede Rusça bilmektedir.

Üst Yönetimde Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

12.09.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısında; Şirketimizde Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı unvanı ile görevini ifa eden Mesut Huriel'in istifası ile Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı pozisyonuna Selçuk Canpolat'ın tayin edilmesine, Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Arda Tugay'ın Şirketimizden ayrılması nedeniyle Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine Uğurcan Giray'ın tayin edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

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

25.04.2014 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.

2014 yılında yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için genel kurul tarafından verilen bir onay bulunmamaktadır.

Organizasyon Yapısı

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. Şirketimizin 31.12.2014 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 31 kadın ve 12 erkek olmak üzere 43 (31.12.2013: 45)' tür.

Eğitim Durumuna Göre Dağılım	Yaşa Göre Dağılım
Lise	18
Meslek Yüksek Okulu	6
Üniversite	16
Yüksek Lisans	3

İnsan Kaynakları Politikası

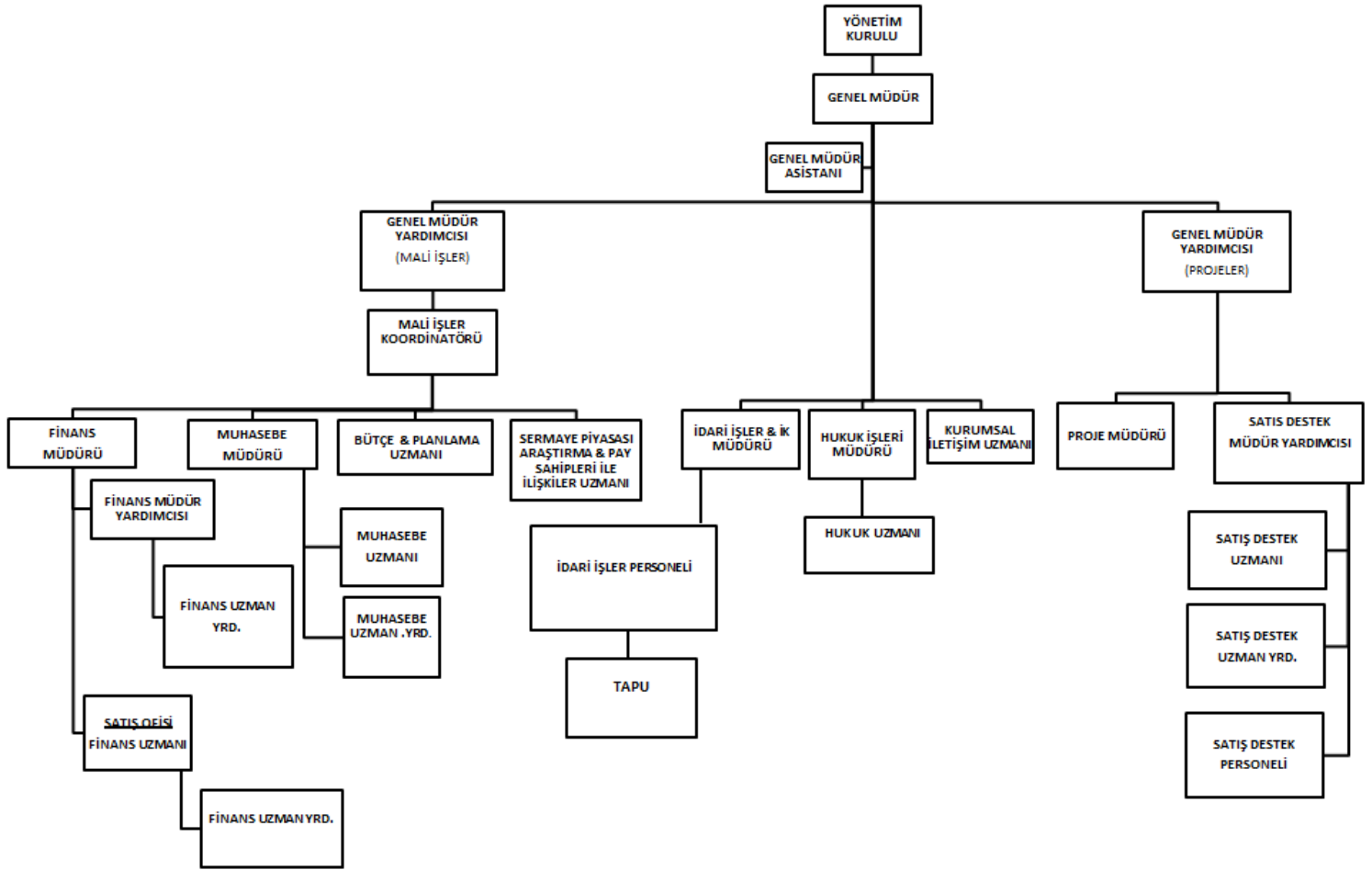
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi, ortak kurumsal değerleri temel alan genel yönetim ilkeleri; öncülük, saygınlık, tam bilgilendirme, esneklik, değer oluşturma ve yetkilendirme kavramları çerçevesinde bütünleşirken insan önceliklidir. İnsan kaynaklarının en etkin ve verimli 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.

ORGANİZASYON ŞEMASI



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 düzenlenmelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

• Portföy Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

KVK'nın 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009 / 14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı da % 0 olarak belirlenmiştir.

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Menkul Kıymet İşlem Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Hisse Senetlerinin Alım Satım Kazancı

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



FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖR VE İŞLETMENİN BU SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ, ÖNEMLİ HİZMET VE ÜRÜNLER, ÖNEMLİ 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 temelde

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

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

Sektöre İlişkin Gelişmeler Hakkında Bilgi

Türkiye Ekonomisi

2014 yılında Türkiye ekonomisi ilk çeyrekte %4,8, ikinci çeyrekte %2,2, üçüncü çeyrekte ise %1,7 olmak üzere yılın ilk dokuz ayında %2,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Aralık ayında yıllık TÜFE artışı yüzde 8,17, yıllık ÜFE artışı ise yüzde 6,36 olarak gerçekleşmiştir.

Ocak-Kasım döneminde ihracat bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 4,2 oranında artarken ithalat yüzde 3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açığı ise yine geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 15,5 daralarak 76 milyar USD olmuştur.

2014 yılını USD/TL kuru 2,33, EUR/TL kuru ise 2,83 seviyesinden tamamlamıştır. 2014 yılında Borsa İstanbul BIST 100 Endeksi hisse senetleri ortalama yüzde 26 oranında değer kazanmıştır.

TCMB 24 Aralık’ta gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 8,25, gecelik borçlanma faiz oranını yüzde 7,5 ve borç verme faiz oranını yüzde 11,25 oranında bırakmış ve değişikliğe gitmemiştir.

İnşaat Sektörü

2014 yılının ilk çeyreğinde yüzde 5,2 büyüme gösteren inşaat sektöründe büyüme ikinci çeyrek dönemde yüzde 2,7, üçüncü çeyrek dönemde ise yüzde 1 olarak gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektöründe büyüme yüzde 2,9 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında toplam konut satışları bir önceki yıla göre %0.70 oranında artarak 1.165.381 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında yabancılara yapılan konut satışı yaklaşık %36 oranında artarak 18.959 adet olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında yapılan ipotekli satışlar bir önceki yıla göre %18 oranında azalarak 389.689 adet olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı bir önceki yıla göre yaklaşık %18 artarak 1.009.804 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2014 yılı sonu itibariyle BİST'te işlem gören 31 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 21.731.256 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı üçüncü çeyrek itibariyle tüm GYO'ların konsolide olmayan aktif toplam değerleri 41.400.379 bin TL olarak gerçekleşmiştir. BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ise geçen yıla göre yaklaşık yüzde 35 değer kazanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,
- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamlarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000 TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000 TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, SPK'ya ilişkin değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, SPK tarafından nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır. 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:VI, No: 24)'nin Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) 23.01.2014 tarihinde yayınlanmış olup, yayımı tarihinden 1 ay sonra yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile;

- 1) Sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek öneme sahip, basın-yayın organları veya diğer iletişim yollarıyla ilk kez kamuya duyurulan veya daha

önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde, şirket kaynaklı olup olmadığına bakılmaksızın, bunların doğru veya yeterli olup olmadığı konusunda ihraççılar tarafından açıklama yapılması zorunluluğu getirilmiştir.

2) İçsel bilgilerin, ihraççıların bilgisi dışında %10 veya daha fazla oranda paya sahip kişiler tarafından öğrenilmesi durumunda, söz konusu içsel bilgilere ilişkin olarak ilgili kişiler tarafından açıklama yapılacağı, ihraççının ana ortaklığı ve bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinde önemli bir değişikliğin ortaya çıkması durumunda, ihraççı tarafından açıklama yapılacağı hükümleri getirilmiştir.

3) Eski düzenlemede, sadece ihraççılar için olan erteleme hakkı, açıklama yükümlülüğü bulunan gerçek kişiler için de getirilmiştir.

4) Geleceğe yönelik değerlendirmelerin kamuya açıklanması ilk kez düzenlenmiş ve bu hususta;

a) Yönetim kurulu kararı veya yönetim kurulu tarafından yetki verilmiş ise yetki verilen kişinin yazılı onayının bulunması gerektiği,

b) Yılda en fazla dört defa açıklama yapılabileceği,

c) Daha önce kamuya açıklanan hususlar ile gerçekleştirmeler arasında önemli ölçüde bir farklılık bulunması halinde, bu farklılıkların nedenlerine yer verileceği düzenlenmiştir.

5) İdari sorumluluğu bulunan kişiler ile ihraççının ana ortaklığı tarafından ihraççının halka arz edilen pay dışındaki diğer sermaye piyasası araçlarında yapılan işlemlerin toplam tutarının bir takvim yılı içerisinde 100.000 TL'yi aşması halinde, işlemi yapanlar tarafından gerçekleştirilen tüm işlemlerin kamuya açıklanacağı düzenlenmiştir.

6) İdari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler ile ihraççının ana ortaklığı tarafından sermayeyi temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak gerçekleştirilecek işlemlerin, satış sonrasında yapılacak açıklamadan ayrı olarak, her bir işlemten asgari olarak bir iş günü önce satış miktarı belirtilmeksizin kamuya açıklanacağı düzenlenmiştir.

7) Kamuyu Aydınlatma Platformundaki şirket genel bilgileri ekranında yer alan, payları borsada işlem gören ihraççıların sermayesinde doğrudan %5 veya daha fazla oranda paya veya oy hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri gösteren tablonun, değişiklik olması durumunda Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) tarafından güncelleneceği belirtilmiştir.

8) Pay dışındaki sermaye piyasası araçlarını halka arz eden ihraççıların kamuyu aydınlatma yükümlülükleri düzenlenmiştir.

9) İhraççılar bazında içsel bilgilere erişimi olanlar listesinin MKK tarafından saklanacağı ve talep üzerine Kurulumuza ve ilgili borsaya gönderileceği hükmü getirilmiştir.

10) Önceden yapılmış olan özel durum açıklamalarında meydana gelen gelişmelerin ve değişikliklerin sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulacağı, daha önce özel durum açıklaması yoluyla kamuya duyurulan ve henüz sonuçlanmamış bir hususta herhangi bir gelişme olmasa dahi bu durumun, konuya ilişkin son özel durum açıklama tarihinden itibaren altmışar günlük sürelerle gerekçeleri ile birlikte kamuya açıklanacağı düzenlenmiştir.

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 03.01.2014 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğe ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

1. Kurumsal yönetim ilkeleri SPKn ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yayımlanması sebebiyle, anılan Kanunlarda yer verilen hükümler çerçevesinde revize edilmiştir.
2. Kurulumuzun Seri:IV, No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile Seri:IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği" (Seri:IV, No:41 Tebliği) yürürlükten kaldırılmış ve söz konusu iki tebliğdeki hususlar yeniden düzenlenmiştir.
3. Paylarını ilk defa halka arz etmek üzere Kurul'a başvuran veya payları Ulusal Pazar, İkinci Ulusal Pazar ve Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görecektir ortaklıkların, zorunlu ilkelere uyum konusunu belirleyen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacakları hüküm altına alınmıştır.
4. SPKn'nun 17'nci maddesinde yer alan ve ortaklıkların ilişkili tarafları ile arasındaki işlemlere başlanmadan önce, yapılacak işlemin esaslarını belirleyen bir yönetim kurulu kararı alma zorunluluğuna ilişkin hüküm Tebliğ'e eklenmiş ve sadece ortaklıkların değil, ortaklıkların bağlı ortaklıklarının da ilişkili tarafları ile gerçekleştirecekleri işlemlerde aynı yükümlülüğe tabi olduğu hükme bağlanmıştır.
5. Seri:IV, No:41 Tebliği'nde düzenlenen "Pay sahipleri ile ilişkiler birimi" başlıklı madde; Tebliğ'de "Yatırımcı ilişkileri bölümü" olarak revize edilmiş, söz konusu maddeye bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.
6. Kurulumuzun 09.09.2009 tarih ve 28/780 sayılı kararı ile düzenlenmiş olan ve "Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler" hakkındaki kararı ayrıntılı şekilde Tebliğ'de düzenlenmiştir.
7. Payları borsada işlem görmeyen halka açık ortaklıklar bu Tebliğ kapsamına alınmamışlardır.

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. Şirketimiz için ilk 2007 yılında 7,88 olarak belirlenmiş olan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu, 2014 yılında 9.04'e kadar yükselmiştir. Bu not, şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarı sağladığını ve şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine önemli ölçüde uyum sağlamış olduğunu, gerekli politika ve önlemleri uygulamaya koyduğunu göstermektedir.

Yeşil GYO, 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.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu JCR Euroasia Rating, Şirketimizi ulusal ve uluslararası düzeyde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "A-(Trk)", Kısa Vadeli Ulusal Notu'nu "A-1(Trk)" olarak belirlemiştir. Kısa Vadeli Ulusal Notun görünümü "Stabil" olarak belirlenirken, bir önceki yıl "Stabil" olarak belirlenen Uzun Vadeli Ulusal Notun görünümü "Pozitif" olarak güncellenmiştir. Mevcut yükümlülüklerini yerine getirmede yüksek kapasiteye sahip "Yatırım Yapılabilir" seviyede not alan Yeşil GYO'nun nitelikli gayrimenkul portföyü, nakit para pozisyonu, sürdürülen karlılık rasyolarının varlık kalitesini artırmaya devam etmesi, risk yönetim sistemlerinin etkin olarak kullanılması ve satışa sunulan projelerin müşteri odaklı kampanyalarla desteklenmesi başlıca etkenler olarak değerlendirilmiştir. YGYO'nun yönetim gücü, yönetim stratejileri ve önümüzdeki yıllarda mali yapısının güçlenmesine yönelik

beklentileri Şirket'in "Yatırım Yapılabilir" seviyede kredi derecelendirme notu almasında rol oynayan önemli etkenler arasındadır.

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri" 01.01.2014 - 31.12.2014 döneminde de sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütülmüş ve bu doğrultuda gerekli iyileştirmeler gerçekleştirilmiştir. Şirketin, "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" Ek 1'de yer almaktadır.

Faaliyet Alanları, Önemli Hizmet ve Ürünler Hakkında Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen kapsamda faaliyet gösterirler;

- Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak,
- Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında GYO Tebliği uyarınca gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföy dışarıdan danışmanlık hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların çalışmalarını izlemek,
- GYO Tebliği ile kendilerine yüklenilen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirmek.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, GYO Tebliği'ndeki sınırlar saklı kalmak üzere;

- Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen sınırlar dâhilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
- Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen menkul kıymetleri alabilir ve satabilir. Bunların dışında diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir.
- Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini 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 paylaşımlı projeler dâhil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir.
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir, bu hakkı kullanabilir, devre mülk irtifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilir.
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, ilgili mevzuat uyarınca belirlenen şartları sağlaması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilir.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin ilgili mevzuat uyarınca belirlenen şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilir.
- İlgili mevzuat uyarınca belirlenen şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilir.
- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilir ve bunları tekrar kiraya verebilir.
- Risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilir.
- Şirket hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynî ve şahsi her türlü teminat alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.
- Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak şartıyla marka, lisans, know-how ve başkaca sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir ve kiralayabilir.
- Şirket portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerden taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Kalite Yönetim Sistemleri

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

- Kalite Yönetim Sisteminin şartlarına uymak,

- Müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerini ön planda tutarak, zamanında karşılayarak müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak,
- Süreçler ve süreçler arası ilişkileri analiz ederek, sistemimizi sürekli iyileştirmek,
- En iyi kalitede hizmet sunmak,
- Uygun maliyet ve verimliliği sağlayarak rekabet gücümüzü arttırmak,
- Eğitimi, kalitenin temini için değişmez bir şart olarak benimsemek,
- Faaliyetleri sürdürürken işçi sağlığı, iş güvenliği ve çevre mevzuatlarına uygun olarak gerekli önlemlerin alınmasını ve sorumlulukların yerine getirilmesini sağlamak, hedef edinilmiştir.

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

Müşteri Memnuniyeti İle İlgili Politikalar

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

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

Satış destek ekibimize 0212 414 08 80 numaralı hattan ulaşım sağlanmaktadır. Finansal konularla ilgili ise Satış Ofisi Finans Ekibimiz 0212 414 08 22 numaralı hattan müşterilerimizin tüm soru ve talepleri ile ilgili hafta sonu da dâhil olmak üzere destek sağlamaktadır.

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Esas Sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uyulmasını ve bu hakların kullanılmasını sağlamak amacıyla yönetim kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden 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.



İŞLETMENİN GELECEĞİ İLE İLGİLİ BEKLENTİLERİ

Genel Ekonomik Durum İle İlgili Beklentiler

IMF'nin raporuna 2015 yılında küresel ekonominin yüzde 3,5, gelişmiş ekonomilerin yüzde 2,4 ve gelişmekte olan ekonomilerin ise yüzde 4,3 oranında büyümesi beklenmektedir. Enflasyon oranının ise gelişmiş ekonomilerde yüzde 1, gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,7 oranında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Küresel ticaret hacminin ise yüzde 3,8 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

2014 yılında petrol fiyatlarındaki düşüşün Türkiye'nin dış ticaret dengesi üzerinde olumlu etkisinin önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Orta Vadeli program tahminlerine göre, bütçe açığının GSYH'ye oranının 2015 yılında yüzde 1,1 seviyesine inmesi öngörülmektedir.

2015 yılı için küresel ekonominin seyrini büyük ölçüde gelişmiş ülkelerin izleyeceği para politikaları ve Fed'in faiz artırımı sürecinin etkilemesi beklenmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektörün Geleceği Hakkında Beklentiler

Türkiye'nin şehirleşme oranı ve bu sürecin getirdiği alt ve üst yapı ihtiyaçları neticesinde ülkenin önümüzdeki 10 yıl içerisinde yeni ve hızlı bir yapılanma sürecinde olacağı görülmektedir. Türkiye'yi gelişmiş ülkeler kategorisine taşıyacak bu inşa sürecinde kentsel dönüşümün ve paralelindeki gerekli yapılanmanın büyük rol oynaması beklenmektedir.

Türkiye hem sahip olduğu konumu hem de iklimiyle özellikle Körfez ülkelerinin cazibe merkezi olmaya devam etmektedir. 2013 yılında Körfez ülkelerinden ülkemize yapılan yatırım 1,1 milyon m² iken, 2014 yılında bu rakam 2,8 milyon m² olarak gerçekleşmiştir.

Artan nüfus ve kentleşme gibi olgularla konut, kamu ve özel hizmet binaları, yol, köprü ve benzeri inşaat ihtiyaçları da artmaktadır. 2015 yılı itibarı ile GSMH içindeki payı yüzde 5,8 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı itibarı ile bu katkı payının yüzde 11 ila 12 seviyelerine kadar artacağı öngörülmektedir.

İşletme Yönetiminin Geleceğe Yönelik Tahmin ve Beklentileri

Türk gayrimenkul sektörü, kentsel dönüşüm ve mütekabiliyet yasası ile büyük ve olumlu gelişmelerin kaydedildiği bir dönemden geçmektedir. Türkiye'de önümüzdeki 8 yıllık dönem için nüfus artışı ve kentleşme, kentsel dönüşüm ve yenileme kaynaklı toplam 7,56 milyon adet konut ihtiyacı olması beklenmektedir. Bu durum konut ağırlıklı olarak yatırım yapan şirketimiz için oldukça önemlidir. Ayrıca, mütekabiliyet yasasıyla beraber yabancı yatırımcılardan yüksek ilgi gören projelerimize yapılan yatırımların önü açılabacaktır.

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

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

Gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerine, bölge yaşamına değer katan konut projeleri geliştirmek üzerine kurulu yatırım stratejisine sahip şirketimiz; özgün projeler geliştirerek konut 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, 2015 yılında yatırımcılarına ve müşterilerine maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atarak kâr maksimizasyonunun sağlanmasına öncelik verecektir.

Bölüm 3

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

III. 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.

25.04.2014 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.800-TL ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilen Işık Gökkaya, Huzur Hakkından feragat etmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2014 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 1.645.779 TL'dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

Bölüm 4

*Planlanan Önemli Araştırma
ve Geliştirme Faaliyetleri İle
Yatırım Planları*

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Yeşil Holding bünyesinde, Amerika Birleşik Devletleri merkezli Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic. Ltd. Şti. (www.renco.com.tr) sürdürdüğü Ar-Ge çalışmaları sonucunda kendi geliştirdiği “Yenilenebilir Kompozit Ürünleri” ile üretim ve özellikle inşaat sektörü dâhil birçok alanda, yeni fikirlerle gelecek nesil teknolojiler geliştirmek konusunda öncü rolü üstlenmiştir. Yeşil GYO olarak bizde bu ürünün özellikle inşaat sektöründe kullanımını artırmak ve gerekli testlerin yapılması amacı ile manevi destek vermekteyiz.

Kompozit ürünlerin projelerimizde uygulanabilirliğini ölçmek amacıyla Ar-Ge bölümü oluşturulmuştur. Ar-Ge başarılarındaki en önemli pay, Ar-Ge bölümünde çalışan mühendislerin aynı zamanda inşaat sahasında da aktif olarak çalışıyor olmasıdır. Bu sayede, bugün gelinen noktada yürütülen araştırma faaliyetlerinden elde edilen sonuçlar sayesinde kompozit ürünlerin kullanımının herhangi bir mimari tasarımı mümkün kıldığını ve geleneksel inşaat malzemelerine olan ihtiyacı ortadan kaldırdığını görmüş bulunmaktayız.

Düşük maliyeti ve çevre dostu özellikleri ile ayırt edilen kompozit malzemelerin sağlam ve güvenilir yaşam alanları oluşturmada önemli rol oynayacağını düşünmekteyiz. Ar-Ge çalışmalarını yürütülmesinde Yeşil GYO’nun yararlandığı bir devlet teşviki bulunmamaktadır.

Yatırım Politikası

Yatırım kararlarının alınması veya yatırım projelerinin seçimi Şirket’in finansal durumu ve ileriye dönük hedefleri göz önüne alınarak belirlenir. Yatırım politikamız gelen taleplere ve ihtiyaçlara uygun olarak şekillenir ve gerçekleştirilir. Yapılan yatırım planlaması çerçevesinde Şirketimiz, portföyünde yer alan arsalar üzerinde yeni projeler geliştirecek olup, inşaatı devam eden Innovia Projesi’nin 4.Etap’ı ile 2015 yılında da yatırım faaliyetlerine devam edecektir.

Yönetim Kurulumuz 19.08.2014 tarihinde yapılan toplantısında; Şirket esas sözleşmemizin "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 17. maddesi uyarınca Yönetim Kurulumuza verilen yetkiye istinaden; yurtiçinde, vadesi 3 yılı aşmayacak şekilde, Türk Lirası cinsinden, hamiline, bir veya birden çok seferde tertipler halinde, 100.000.000TL (Yüzmilyon Türk Lirası) tutara kadar, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihracı planlanan tahvil, finansman bonusu ve/veya diğer borçlanma araçlarının kuponlu ve/veya kuponsuz olarak ihraç edilmesi, faiz oranları, ihraç tarihleri ile tutar, dağıtım esasları ve tahsilatları ile benzeri tüm şart ve hükümlerin belirlenmesi, ihraç belgesinin onaylanması amacıyla T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu ile İstanbul Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu ve diğer tüm merciler nezdinde gerekli başvuru ve bildirimlerin yapılması, sair beyan ve taahhütler ile sözleşmelerin imzalanması, iş ve işlemlerin ifası hususlarında Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Işık Gökkaya’nın yetkili kılınmasına karar verilmiştir. Yönetim Kurulumuz’un borçlanma aracı ihracına ilişkin 19.08. 2014 tarihli kararına istinaden, 100.000.000 TL ihraç tavanı kapsamında, Türk Lirası cinsinden, yurt içinde, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle tertipler halinde, borçlanma aracı ihraç edilmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu’na gerekli başvuru yapılmıştır.

Önemli Varlık Alımları ve Satışlar

- Şirketimiz'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000.-TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300,00.-TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575.-TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000.-TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin 21.11.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 498 Pafta, 2945 Ada, 25 Parsel sayısında kayıtlı, toplamı 37.050,78 m olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından toplam değeri KDV dahil 198.417.000 TL olarak belirlenen 25 adet bağımsız bölümlü, Yeşil Plaza'nın hissesinin, Emel Yeşil Küçükçolak'tan 32.340. 000,00 USD bedelle alınmasına, alım bedelinin 2.340.000 USD'nin 07.01.2015 vadeli, Bakiye 30.000.000,00 USD ise 3 eşit taksit olarak; 07.01.2016, 07.01.2017 ve 07.01.2018 vadeli kambiyo senetleri ile ödenmesine, tapu devir işlemlerinin 28.11.2014 tarihine kadar bitirilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Şirket tarafından yürütülen faaliyetler kapsamında 31.12.2014 itibariyle portföyümüzde bulunan gayrimenkuller:

	Yeri ve Özellikleri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii'nde 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parselde konumlu toplam 8.166 m ² yüzölçümlü 3 adet arsa	31.12.2014	1.420.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi'nde yer alan 256 ada 2,3 ve 7 no'lu parseller, 257 ada 1 no'lu parsel, 258 ada 1 no'lu parsel, 262 ada 1 no'lu parsel ve 264 ada 1 no'lu parselde konumlu 59.900,02 m ² yüzölçümlü 7 adet arsa	31.12.2014	15.220.000
Esenyurt Arsaları	İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde 2945 ada 37 ve 38 no'lu parsellerde toplam 21.069,45 m ²	31.12.2014	46.350.000
Innovia Körfez Projesi	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü'nde yer alan toplam 121.014 m ² arsa alanlı 20 adet parseldeki Yeşil GYO'ya ait 90.754,09 m ²	31.12.2014	74.025.000
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mevkii'nde yer alan Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi'nde 12 adet natamam işyeri	31.12.2014	7.010.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 19 adet daire (16 adedi tam, 3 adedi hisseli)	31.12.2014	5.355.000
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	31.12.2014	2.970.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet işyeri	31.12.2014	3.220.000
Innovia Projesi 2. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 3.682 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap'ta 61 adet daire (53 adedi tam, 8 adedi hisseli)	31.12.2014	11.625.000
Innovia Projesi 2. Etap 1. Faz ve 2.Faz Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap 1.Faz ve 2.Faz'da kalan 171 adet ticari ünite	31.12.2014	73.780.000
Innovia Projesi 3.Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 190 adet daire (179 adedi tam, 11 adet hisseli)	31.12.2014	36.613.000

Innovia Projesi 3.Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 43 adet ticari ünite	31.12.2014	8.435.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 4.Etap'ta 5.281 adet daire ve 121 adet ticari ünite	31.12.2014	710.190.000
Yeşil Plaza Tower Projesi	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Topkapı'da bulunan Yeşil Plaza binasında %50 hisse	19.11.2014	84.075.000

TEKİRDAĞ BARBAROS ARSASI



Lokasyon	:Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Mevkii
Arsa Alanı	: 8.166,05 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2004

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

Arsa, imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 201 No'lu ada, 1 Parsel ve 8103 ve 8104 No'lu parseller olmak üzere 3 adet parsel üzerinde bulunmaktadır. Arsa vasıflı parseller 4.058,40 m², 624,71 m² ve 3.482,94 m² olmak üzere toplam net 8.166,05 m² yüzölçümlüdür.

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

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

SAKARYA ARİFİYE ARSASI

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi

Arsa Alanı : 59.900,22 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2012

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

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

Arsa tamamlanmış altyapıya ve şehir manzarasına sahiptir. Merkezi konumlu olan parsellerin bulunduğu bölge konut alanı olarak planlanmıştır. Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü çok fonksiyonlu bir proje geliştirilmesine olanak sağlamaktadır.



INNOVIA KÖRFEZ PROJESİ

Lokasyon : Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü

Arsa Alanı : 121.014 m² (Yeşil GYO hissesi 90.754,08 m²)

Portföye Giriş Tarihi : 2011

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



121.014 m² arsa alanlı 20 adet parsel üzerinde Innovia Körfez Projesi inşası başlamıştır. Parsellerin büyük bir kısmı Marmara Denizi manzarasına sahiptir. Proje kapsamında toplam 204 adet 2 katlı müstakil villa (108 adedi ikiz nizam), 206 adet daire (52 adedi dubleks) olmak üzere toplam 410 adet bağımsız bölüm yer alacaktır. Toplam inşaat alanı 65.534,51 m²



(34.450,77 m² villa, 29.841,74 m² apart konut, 1.242 m² sosyal tesis) olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede 3 km. + 700 m. site içi yol planlanmıştır. 155 adet villanın hafriyat işleri ile yol kazılarının %76'sı tamamlanmıştır. Villaların 4 adedinin çelik karkas işleri tamamlanmıştır. Bu villalar örnek villa olarak kullanılacaktır. Villa tipi yapılar çelik konstrüksiyon, konut yapıları ise betonarme karkas yapı tarzında inşa edilecektir. Proje tamamlandığında bünyesinde açık yüzme havuzları, sosyal

tesis, seyir ve güneşlenme terasları, fitness center, yürüme-koşu yolları, açık otopark alanları ve 24 saat özel güvenlik yer alacaktır.

İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE'DE GÜZELŞEHİR AVM

Lokasyon	: İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Güzelce Mevkii
Arsa Alanı	: 555.210,38 m ² (Yeşil GYO hissesi 8.259,76 m ²)
Portföye Giriş Tarihi	: 2005

Güzelşehir Aışveriş Merkezi'nin bulunduğu 555.210,38 m² yüzölçümlü parsel üzerinde aynı zamanda Güzelşehir Villaları ve sosyal tesis yer almaktadır. Projede toplam 721 adet villa bulunmaktadır. Site dışında ve site girişinin yanında konumlu olan Güzelşehir Aışveriş Merkezi, TEM Otoyolu Kumburgaz gişeleri bağlantı yoluna 2 km., Büyükçekmece ilçe merkezine 8 km., Atatürk Havalimanı'na 30 km., İstanbul il merkezine (Taksim) ise yaklaşık 50 km. mesafededir.



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

Güzelşehir Aışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Aışveriş merkezindeki 12 adet işyeri portföye dâhil edilmiştir. 12 adet işyerinin net kullanım alanı 3.731,63 m²'dir.

Hâlihazırda binanın kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe ince sıvası yapılmıştır. Tüm iç hacimlerde zeminler ve tavanlar brüt beton; duvarlar ise brüt beton ve kısmen ince sıvalıdır. Binanın hâlihazırda kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı yaklaşık %65 mertebesinde.

İSTANBUL ESENYURT'TA 4 ETAP'TAN OLUŞAN INNOVIA PROJESİ

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

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

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

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

	Proje Toplamları	Yeşil GYO'ya Ait Daireler
1. Etap Daireler	1.073	890
2. Etap 1. Faz Daireler	2.664	2.202
2. Etap 2. Faz Daireler	1.018	830
3. Etap Daireler	3.293	2.845
4. Etap Daireler	5.802	5.281

Hali hazırda;

- 1. Etap'ın tüm inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 2. Etap 1. Faz ve 2. Faz'ın inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmış ve sitede yaşam başlamıştır.
- 4. Etap'ın fore kazık, iksa, temel ve tünel kalıp imalatları devam etmektedir. Tünel kalıp çalışması ilerlemiş, bloklarda duvar imalatına başlanmıştır.

INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP DAİRELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Arsa Alanı : 58.240,13 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2007

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

Innovia Projesi 1. Etap'ının bünyesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, jakuzi, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, fitness center, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol, mini futbol sahası ve mini golf, plaj voleybolu, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark alanları, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.



INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP KREŞ BİNASI

Lokasyon	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 5.349,30 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2010



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

31.12.2010 tarihinde Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Paz. Tic. A.Ş.'nin Yeşil GYO A.Ş. tarafından devralınması ile söz konusu şirketin mülkiyetinde bulunan kreş binasındaki %70'lik hisse portföyümüze dâhil edilmiştir.

INNOVIA PROJESİ - 1. ETAP TİCARİ ÜNİTELER

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi,
Yeşilkent Mahallesi

Toplam İnşaat Alanı : 771 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2010

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

1 No'lu işyeri, brüt 98 m² kullanım alanına sahiptir. Mutfak ve oturma salonu olarak düzenlenmiştir. Sitenin "Living Room" adı ile ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Ayrıca teras kullanımına sahiptir. Site sakinleri özel gün ve gecelerinde randevu ile taşınmazı kullanmaktadır.

2 No'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Aynı etapta yer alan 1 No'lu bloğun yanında konumlu teras kullanımına sahiptir.

3 No'lu işyeri açık teras olarak düzenlenmiştir. Yaklaşık brüt 201 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır.

Fitness salonunun üzerinde konumlu olan 4 No'lu işyeri, açık teras ve büfe olarak inşa edilmiştir. Yaklaşık brüt 98 m² kullanım alanlı olan taşınmaz sekizgen şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca teras kullanımına sahiptir.

5 No'lu işyeri, yaklaşık brüt 50 m² kullanım alanlıdır. Taşınmaz resim atölyesi adı ile site ortak alanı olarak hizmet vermektedir. Dairesel formda inşa edilmiş olan taşınmaz alüminyum doğrama ve cam ile çevrelenmiştir.

Yaklaşık brüt 226 m² kullanım alanlı olan 6 nolu işyeri, cafe ve sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaktadır. Yapı, aynı etapta yer alan 5 No'lu bloğun önünde konumludur.



INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP DAİRELER

Lokasyon	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi
Arsa Alanı	: 114.030,45 m ²
Proje Toplam Ruhsat Alanı	: 522.167,56 m ²
Portföye Giriş Tarihi	: 2010

Innovia 2 bünyesinde açık yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, paten pisti, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticari üniteler, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.

Her yere kolayca ulaşılabilen konumu ve ayrıcalıkları ile yaşam standartlarını yükselten Innovia 2'de ayrıca, rezidans hizmeti veren özel konuma sahip dairelerin sahip olduğu teknolojik yenilikler ve geniş sosyal olanakları ayrıcalıklı bir dünyanın kapılarını açmaktadır.

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



Projenin 2.664 adet daireden oluşan 2. Etap 1. Faz'ı 2011 yılı Haziran ayında teslim edilmiştir. 2. Etap 2. Faz ise toplam 1.018 adet daire ve AVM/Ofis bloğundan oluşmaktadır. 2. Etap 2. Faz'daki 1.018 adet daire Aralık 2012 itibari ile teslimi tamamlanmıştır.

INNOVIA PROJESİ - 2. ETAP TİCARİ ALANLAR

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Toplam Kullanım Alanı : 48.058,10 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2010



Innovia Projesi 2. Etap bünyesindeki toplam 19 adet konut bloğunun yanı sıra 218 adet işyerinden oluşan AVM, ofis, SPA binası ile konut bloklarının muhtelif bölümlerinde bulunan ve cadde cepheli 49 işyerinden oluşmaktadır. Toplam 267 adet

ticari ünite içeren projede aynı zamanda sosyal tesis yer almaktadır.

Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli olan A Çarşı toplam 544,91 m² kullanım alanına sahip 4 adet işyerinden oluşmaktadır. Nazım Hikmet Bulvarı'na cepheli B Çarşı bloğu bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır ve toplam 916,89 m² kullanım alanına sahip 7 adet işyerinden oluşmaktadır. Site içine bakan, tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilen C Çarşı toplam 786,80 m² kullanım alanına sahiptir. D Çarşı ve F Çarşılar da tek katlı ve 1 bağımsız bölüm olarak inşa edilmiştir. D Çarşı 546,63 m², F Çarşı ise 398,75 m² kullanım alanına sahiptir. 2 katlı ve 2.180,91m² kullanım alanına sahip E Çarşı 27 adet işyerinden oluşmaktadır.

AVM bünyesinde 34 adet mağaza, ofis bloğu bünyesinde 183 adet ofis/işyeri ve 1 adet SPA merkezi bulunmaktadır. AVM Bloğu A1, A2 ve D bloklarına bitişik olarak inşa edilmiştir. Bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 katlı olarak planlanmıştır. Mimari planlamasına göre bloğun; bodrum katında depolar, zemin katında mağazalar ile blok girişi ve normal katlarında bulunmaktadır.

Ofis bloğu ise 2 bodrum, zemin ve 14 normal kat olmak üzere 17 kat olarak planlanmıştır. Mimari plana göre 26.557,87 m² kullanım alanlı 183 adet ofis / işyeri bulunmaktadır. 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında depo alanları, zemin katında işyerleri ve blok girişi, 1-13. katlarında ofis ve 14.katta lounge/çatı restoran yer alacaktır.

SPA merkezi, 2. Etap proje bünyesinde inşa edilen A1 ve A2 blokların 1. ve 2. bodrum katlarında yer alacaktır. Brüt 3.972,98 m² kullanım alanına sahip olacak olan tesis bünyesinde, resepsiyon, kafeterya, terapi odaları, fitness center, ders odaları, kafe, bay-bayan soyunma odaları ve kapalı yüzme havuzu yer alacaktır.

Projede ayrıca E4 blok ile bitişik olarak inşa edilen yol cepheli G çarşı bulunmaktadır. G çarşı bloğu tek katlı olup toplam 930,38 m² kullanım alanlı 8 adet işyerinden oluşmaktadır.

INNOVIA PROJESİ - 3. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Proje Toplam İnşaat Alanı : 382.660,87 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2010

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

Proje kapsamında, açık ve kapalı yüzme havuzu, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, çok amaçlı alan, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticaret üniteleri, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.



Etap bünyesinde 10 adet konut bloğunda 13 ayrı tipte toplam 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. Bloklar 3 adet bodrum kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

A Blok'un ön kısmında yola cepheli A Çarşı-1 ve A Çarşı-2 olarak adlandırılan iki adet ticari bölüm, H konut bloğunun önünde yola cepheli H Çarşı olarak adlandırılan 1 adet ticari bölüm ile site içerisinde K Çarşı bulunmaktadır. Adı geçen 4 adet ticari bölümde toplam 77 adet ticari ünite bulunmaktadır. A çarşılarında 72 adet, H çarşıda 2 adet ve K çarşıda ise 3 adet ticari alan bulunmaktadır. A çarşılar 6.388 m², H çarşı 1.833 m², K çarşı ise 477 m² alana sahiptir.

3. Etap'ın inşai faaliyetleri tamamlanmıştır ve 2013 yılsonu itibarıyla sitede yaşam başlamıştır.

INNOVIA PROJESİ - 4. ETAP

Lokasyon : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeşilkent Mahallesi

Proje Toplam İnşaat Alanı : 655.572,79 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2010

5.802 adet daire ile yaklaşık 15.194 m²'lik ticari alandan oluşacak Innovia Projesi 4. Etap bünyesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, jakuzi, seyir ve güneşlenme terasları, yürüme, koşu ve bisiklet yolları, şelale ve süs havuzları, çocuk oyun alanı ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, tenis kortu, basketbol-voleybol sahası, çok amaçlı spor sahası, sauna ve Türk hamamı, sosyal tesis ve ticari üniteler, açık ve kapalı otopark, 24 saat özel güvenlik ve teknik bakım ekibi bulunmaktadır.



17 adet konut bloğu ve stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daire seçenekleri ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar 3 adet (3 bloğun 2 adet bodrum katı vardır) kattan oluşan ve kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir.

4.Etap'ın fore kazık, iksa, temel ve tünel kalıp imalatları devam etmektedir. Tünel kalıp çalışması ilerlemiş bloklarda duvar imalatına başlanmıştır.

YEŞİL PLAZA TOWER PROJESİ



Lokasyon : İstanbul ili, Topkapı

Proje İnşaat Alanı : 43.350 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2014

Yeşil Plaza Tower Projesi'nin, İstanbul'un tarihi merkezlerinden biri olan Topkapı'da E5 Karayolu, Tramvay ve Metrobüs hatlarının kesiştiği bölgede mükemmel deniz, tarihi yarımada ve surların manzarasına sahip yaklaşık 23.000 m² ofis ve 5.000 m² ticari olmak üzere toplam 28.000 m² satılabilir alandan oluşması planlanmaktadır.

Bağımsız Ekspertiz Kuruluşu

Portföyümüzde bulunan varlıkların değerlendirme işlemiyle ilgili Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmıştır.

Portföyümüze 2014 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmıştır.

Bölüm 5

*İşletme Faaliyetleri
ve Faaliyetlere İlişkin
Önemli Gelişmeler*

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

Şirketimiz'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000.-TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300,00.- TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575.-TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000.-TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiştir.

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

2014 yılını kapsayan dönem içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

C**ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Şirketimiz'in 12.09.2014 tarihli yönetim kurulu toplantısında Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (III-48.1) uyumunun sağlanması amacıyla 3, 6, 7.5 ve 18'inci maddelerinin değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

13.01.2015 tarihinde; 12.09.2014 tarihli açıklamamız ile duyurmuş olduğumuz esas sözleşme tadil metnimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış olup Esas sözleşme değişikliğimiz, yapılacak ilk genel kurul toplantısında genel kurul onayına sunulacaktır. Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin detaylı bilgi ve tadil metnine www.kap.gov.tr aracılığıyla ulaşılabilir.

D**01 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİ İÇERİSİNDE YAPILAN ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

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

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

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2014 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız dış denetim için "Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş." seçilmiş ve söz konusu firma 2014 yılı 6 ve 12 aylık finansal tablolarımızın denetimini gerçekleştirmiştir.



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

31.12.2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in aleyhine 17.272.143 TL tutarında dava açılmıştır, ayrıca Şirket'in yürüttüğü 122.409 TL tutarında 7 adet icra takibi bulunmaktadır. Dava karşılığı olarak 870.971 TL ayrılmıştır. Söz konusu davalar şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkilemesi beklenmemektedir. Hukuk departmanımız tarafından davaların takipleri yapılmaktadır. Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari yahut adli yaptırımın uygulanması söz konusu olmamıştır.



ŞİRKET VE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARİ VE ADLİ YAPTIRIMLAR

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



BELİRLENEN HEDEFLER VE ALINAN GENEL KURUL KARARLARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

25 Nisan 2014 tarihinde gerçekleştirilen 2013 faaliyet yılı için Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda;

MADDE 1) Toplantı Başkanlığı'na Işık Gökkaya oy toplama memurluğu için Ersin Bengül, katiplik için Aslı Çağlayan Pekiyi aday gösterildi ve oybirliği ile seçilmelerine karar verildi.

MADDE 2) Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

MADDE 3) 2013 faaliyet raporunun toplantıdan 21 gün önce şirket merkezinde ortaklarımızın incelemesine hazır bulundurulmuş, internet sitesinde yayınlanmış olması nedeniyle zaman kazanılması açısından Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması ve müzakerelere geçilmesi oya sunuldu. Kanunen okunması gereken kısımlarının okunması oya sunuldu ve oybirliği ile kabul edildi. Yapılan müzakereler sonucunda 2013 Faaliyet Raporu ve Yönetim Kurulu Raporu oybirliği ile kabul edildi.

MADDE 4) 2013 yılı hesap dönemine ait Denetçi Raporları okundu ve müzakare edildi.

MADDE 5) 2013 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tablolar okundu ve müzakare edildi. Yapılan oylama sonucunda oybirliği ile kabul edildi. TTK 363 çerçevesinde yıl içerisinde Şirketimizin yönetim kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliğin onaylanması görüşüldü. Sn. Hasan Fehim Üçışık'ın istifası nedeniyle Mesut Huriel'in Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca 15.04.2014 tarihinde atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi oybirliği ile kabul edildi.

MADDE 6): Yönetim kurulu ayrı ayrı oybirliği ile ibra edildi. Yönetim Kurulu kendi paylarından doğan oy haklarını ibralarında kullanmadılar.

MADDE 7) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, Şirket'in Kar Dağıtım Politikası hakkında bilgi verildi.

MADDE 8) 2013 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 39.001.995 TL kar ile ilgili olarak yönetim kurulu teklifi okundu, mevzuat kapsamında dağıtılabilir net kara ulaşabilmek adına öncelikle 18.942.178,16 TL geçmiş yıl zararlarının mahsup edilmesi ve 1,002.990,84 TL kanuni yedek akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan 19.056.826,00 TL net dağıtılabilir kar tutarının şirketimizin yatırım harcamaları ve diğer fon ihtiyaçları dikkate alınarak dağıtılmamasına ve olağanüstü yedeklere eklenmesine yapılan oylama sonucunda oybirliği ile karar verildi.

MADDE 9) Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.800,00 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verildi. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Işık Gökkaya, Huzur Hakkından feragat ettiğini ve bu feragatin tutanağa geçirilmesini talep etti.

MADDE 10) Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü ile Yönetim Kurulu tarafından bir yıl süre ile bağımsız dış denetim için seçilen Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Sermaye Piyasası Bağımsız Dış Denetleme hakkında yönetmelik uyarınca bağımsız denetim kuruluşu olarak Genel Kurul'un onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 11) Şirket tarafından 3.kişiler lehine verilmiş ticari olmayan teminat, rehin veya ipotek bulunmadığı ve elde edilen gelir veya menfaatler olmadığı hakkında genel kurula bilgi verildi.

MADDE 12)2013 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında genel kurula bilgi verildi.

MADDE 13) Şirketin 2013 yılı içerisinde yapılan toplam 25.000 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunularak Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2014 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 200.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edildi.

MADDE 14) Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 15) Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında yapılan bilgilendirme doğrultusunda gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunularak uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 16) Dilekler bölümünde başka söz alan olmadığından toplantıya Bakanlık Temsilcisi tarafından son verildi.



01 OCAK - 31 ARALIK 2014 DÖNEMİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

İlgili dönemde olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirilmemiştir.



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

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

2014 Yılında Yapılan Bağış ve Yardımlar;

Afyonkarahisar Dinar Sermaye Piyasası Kurulu Yatılı Bölge Ortaokulu'na toplam 6.200 TL tutarında bağış yapılmıştır.

2014 Yılında Yeşil GYO'nun Desteklediği Sosyal Faaliyetler;

3 Aralık 2014 tarihinde GYODER tarafından düzenlenen 14. Gayrimenkul Zirvesi'nde global pazar ve Türkiye gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler ve trendler değerlendirilmiştir. Yeşil GYO'nun ana sponsor olarak desteklediği Zirve, sektörün önemli temsilcilerini yeni işbirliği ve yatırım fırsatları oluşturmak üzere bir araya getirmiştir.



BAĞLI OLUNAN ŞİRKET TOPLULUĞUNA KARŞI ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMLER

Şirketimizin ilişkili taraf işlemlerinin ayrıntıları finansal tablolarında yer almaktadır. Bu işlemler dışında 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi gereği hazırlanan 2014 yılına ait Bağlı Şirket Raporunun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

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

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

bulunmamaktadır. Şirketimizin 2014 yılında ana ortağı ve diğer grup şirketleri ile gerçekleştirdiği raporda ayrıntıları sunulan ticari işlemler Şirket faaliyetinin gerektirdiği işlemler olup, piyasada geçerli olan emsal bedeller üzerinden gerçekleştirilmiştir. Şirketin aleyhine alınmış bir karar veya zarara uğraticı bir işlemi bulunmamaktadır.”

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

A- Taraflar

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

B- Özellik arz eden kararlar

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

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

Bölüm 6

Finansal Durum



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

BAŞLICA GÖSTERGELER TL (000)	31.12.2014	31.12.2013
Dönen Varlıklar	795.924	725.058
<i>Stoklar</i>	<i>461.467</i>	<i>304.181</i>
Duran Varlıklar	452.643	283.466
Aktif Toplamı	1.248.567	1.008.524
Kısa Vadeli Yükümlülükler	203.953	237.829
Uzun Vadeli Yükümlülükler	813.706	515.517
Özkaynaklar	230.907	255.178
<i>Net Dönem Karı</i>	<i>(24.352)</i>	<i>39.002</i>
Satış Gelirleri	9.624	450.264
Satışların Maliyeti	(7.862)	(413.667)
Brüt Kar/Zarar	1.763	36.597

31.12.2013 tarihi itibari ile 304.180.500 TL olan stoklar 2014 yılsonunda 461.466.793 TL'ye yükselmiştir. Stoklardaki yaklaşık %52 oranındaki artış, ticari gayrimenkul alımı ile inşaat maliyeti imalat artışı ile ilgilidir.

Şirketin toplam aktif büyüklüğü 2014 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %24 oranında artarak 1.248.566.092 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket yatırım finansmanında değişik finansman imkanlarını araştırarak en avantajlı görülen borçlanma yöntemi ve aracını tercih etmektedir. Bu doğrultuda cari dönemde toplam kaynaklarda bir miktar artış ve buna bağlı olarak özkaynaklarda azalış gerçekleşmiştir.



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

2014 yılında teslimi gerçekleşip gelir tablosuna yansıyan satışlar karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	31.12.2014	31.12.2013
Konut ve Ticari Alan Satışı	6.448.890	449.775.223
Arsa Satışı	--	--
Kira Geliri	531.104	488.462
Hasılat	6.979.994	450.263.685

Cari dönemde mali tablolara yansıyan toplam gelirin düşük olmasının sebebi yapılan konut satışlarından elde edilen gelirin tapu devirleri yapıldığı takdirde mali tablolara yansımaları ve bu dönemde satışını gerçekleştirdiğimiz konutların büyük kısmının henüz inşası devam eden Innovia Projesi 4.Etap dairelerinden oluşmasıdır.

Yıllar itibari ile Innovia Projesi'nden elde edilen satışların geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak gelir tablosuna yansımaları detayları ile aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	TOPLAM CİRO	2011	2012	2013	2014
Innovia Projesi 1.Etap	146.520.796	3.894.645	14.630.151	0	0
Innovia Projesi 2.Etap 1.Faz	299.497.976	287.319.923	11.677.483	250.285	100.131
Innovia Projesi 2.Etap 2.Faz	209.176.824	0	122.156.636	83.542.667	3.477.521
Innovia Projesi 3.Etap	368.958.776	0	0	366.087.537	2.871.239
Innovia Projesi 4.Etap	0	0	0	0	0
Toplam	1.024.004.218	291.214.568	148.464.270	449.880.489	6.448.890

2014 yılı içinde Innovia Projesi 4.Etap'tan 85.785 m² alanlı 1.095 adet konut satılarak 222.655.164 TL ciro edilmiştir. Satışına başlanıldığı yıldan bu yana 4.Etap'tan toplamda 285.903 m² alanlı 3.631 adet konut satılarak 602.174.730 TL ciro elde edilmiştir.

RASYOLAR	31.12.2014	31.12.2013
Cari Oran	3,90	3,05
Asit-Test Oranı	1,64	1,77
Net İşletme Sermayesi	591.970.249	487.229.321
Finansal Kaldıraç Oranı	0,82	0,75
Aktif Karlılığı	-1,94	3,87
Brüt Kar Marjı	18,31	8,13

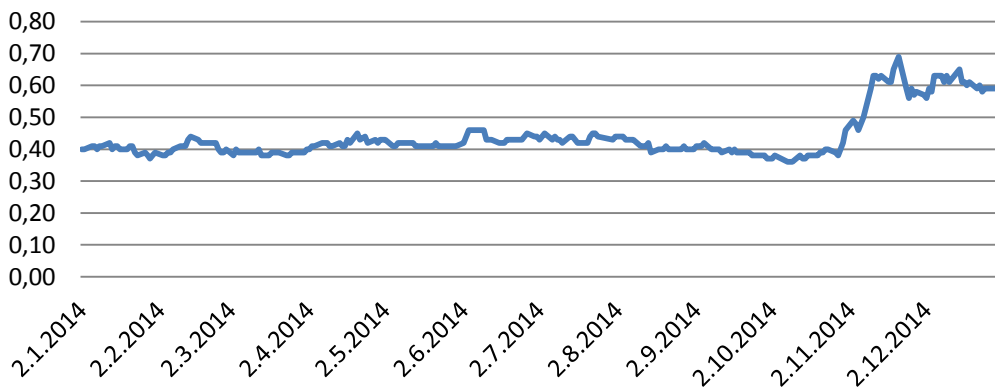
2014 yılsonu mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 3,90 ve asit-test oranı 1,64 olarak gerçekleşmiştir. Bir seneden kısa sürede nakde dönüşebilecek varlıklar, kısa vadeli borçlarını karşılamaktadır. Şirketimizin net işletme sermayesi bir önceki yıla göre %21,5 oranında artmıştır. Şirketimizin finansal kaldıraç oranı bir önceki yıla göre artarak 0,82 olarak gerçekleşmiştir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Şirketin brüt kar marjı bir önceki yıla göre artarak %18,3 oranında gerçekleşmiştir. Şirketin toplam aktif büyüklüğü 2014 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %24 oranında artarak 1.248.566.092 TL olarak gerçekleşmiştir.

Hisse Senedi Performansı

2014 yılında Yeşil GYO hisse senetleri en düşük 0,36 TL'den ve en yüksek 0,69 TL'den işlem görmüştür. Olağandışı miktar ve fiyat hareketlerine neden olacak kamuya açıklanmamış özel bir durum yoktur.

31.12.2014 tarihi itibari GYO sektörü toplam piyasa değeri 21.731.256 bin TL iken şirketimizin piyasa değeri 143.421 bin TL'dir. Aralık sonu itibari ile Yeşil GYO hisse senetleri %40 iskontoludur.

Hisse Fiyat Performansı





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.



VARSA ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2014 yılında da yatırımlarına devam edecektir. Şirket, masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışmaktadır. Alınan kredilerin ödemeleri projelerin nakit akış durumuna göre yapılmakta olup finansal yükün asgari düzeylerde tutulması açısından planlama yapılmaktadır.



KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kar 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.

2013 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 39.001.995 TL kar ile ilgili olarak mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 18.942.178,16 TL geçmiş yıl zararlarının mahsup edilmesi ve 1,002.990,84 TL kanuni yedek akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan 19.056.826,00 TL net dağıtılabılır kar tutarının şirketimizin yatırım harcamaları ve diğer fon ihtiyaçları dikkate alınarak dağıtılmamasına ve olağanüstü yedeklere eklenmesine yapılan oylama sonucunda oybirliği ile karar verilmiştir.

Bölüm 7

*Riskler ve Yönetim Organının
Değerlendirilmesi*



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

Operasyonel Riskler

Müşteri Kaynaklı Riskler

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

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

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

Ürün Kaynaklı Riskler

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

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

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

İnsan Kaynakları İle İlişkisi Riskler

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

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

Dış Etkenlerden Kaynaklanan Riskler

Faaliyet gösterdiğimiz gayrimenkul sektöründe 31.12.2014 tarihi itibari ile halka açık 31 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. 2014 yılında 2 adet GYO halk arz edilerek sektöre dâhil olmuştur. Gelişmekte olan ve rekabetin arttığı GYO sektöründe rekabet gücümüzü korumak için yatırımlarımıza devam etmekteyiz.

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

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

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

Finansal Riskler

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

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

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

Sermaye Risk Yönetimi

Sermaye yönetiminde Şirket'in hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenen temettü tutarını değiştirebilir, sermayeyi ortaklara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını elden çıkarabilir. Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran Şirket'in borçlarına karşılık özsermayesinin yüksek olması nedeniyle düşüktür. Dolayısıyla Şirket sermaye yeterliliği oranı yüksektir. Şirketin cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir. Sermaye risk yönetimine ilişkin detaylı tablo cari döneme ait Bağımsız Denetçi Raporu'nda yer almaktadır.

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. Likidite riskine ilişkin detaylı tablo cari döneme ait Bağımsız Denetçi Raporu'nda yer almaktadır.

Alacak Riski

Şirket yönetimi, bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları şüpheli alacak karşılıklarına yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değerdir.

Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içermektedir. Şirket'in finansman bölümü, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur.

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket

faaliyeti gereği, bu riski faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetmektedir.

	31.12.2014	31.12.2013
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar- Vadeli Mevduatlar	-	-
Finansal Yükümlülükler	292.450.454	243.278.093

31 Aralık 2014 tarihinde; diğer değişkenler sabit kaldığında, TL para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan daha yüksek olsaydı ya da söz konusu faiz 100 baz puan daha düşük/yüksek olsaydı diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 2.924.505 TL daha düşük/yüksek olacaktı.

Kredi Riski

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

Hukuki Riskler

İşletme Aleyhine açılan Davalar ve Yürütülen İcra Takipleri

"İşletme Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler" bölümünde bulunan "İşletme Aleyhine Açılan ve İşletmenin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları" maddesinde davalara ilişkin bilgi yer almaktadır. Davalara ilişkin olarak 870.971 TL karşılık ayrılmıştır.

Vergi İhtilafları

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

Ancak aynı kanunun 15. maddesi gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar 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 %10 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 %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- d) Şirketin iştirakleri, dışındaki tüzel veya gerçek kişiler tercih edilmektedir.

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

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

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

Bu kapsamda, Yeşil GYO, faaliyetlerinde şeffaflık ve iyi yönetim taahhüdünü garantiler ve yatırım ve faaliyetleri hakkında kamuoyunu bilgilendirme yükümlülüklerini yerine getirir. Hissedarlar şirketin genel durumu hakkında düzenli ve şeffaf olarak bilgilendirilmektedir. Bilgilendirme, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yapılmaktadır. Ayrıca özel durumlar düzenli olarak KAP aracılığı ile ve internet sitemizden kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu her 3 ayda bir, faaliyet raporu ise her yıl düzenli olarak yayınlanmaktadır. Söz konusu raporlara internet sitemizden (www.yesilgyo.com) ulaşmak mümkündür.

Yeşil GYO gerçekleştirdiği yatırımları süresince projelerin çevresel ve sosyal etki, risk ve fırsatlarını belirlemek için kapsamlı bir değerlendirme yapmaya, 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 sigortalı olmakta olup taşeronlara çalıştırdıkları işçiler için gerekli iş güvenliği tedbirleri alınması amacı ile profesyonel bir iş güvenliği firması ile çalışma zorunluluğu getirilmiştir.

Acil Durum Eylem Planı

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

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

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

İşletmenin Haleflik Planı

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



İÇ KONTROL SİSTEMİ, İÇ DENETİM YAPISI VE RİSKİN ERKEN SAPTANMASI

Yeşil GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme ve geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile iç denetim komitesi oluşturulmuştur. İç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dahil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç denetimin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. İç denetim, şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda şirketin muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

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 kalılabilecek 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

Diğer Hususlar

A**31.12.2014 TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:**

31.12.2014 tarihinden sonra meydana gelen özel önem taşıyan herhangi bir olay bulunmamaktadır.

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

Şirket, 2014 yılı hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirmemiştir.

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

2014 yılı hesap dönemi içerisinde Şirket'in durumunu veya geleceğini etkileyebilecek kalıcı etkisi olan bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Yeşil GYO, şeffaflık ilkelerine bağlılığı doğrultusunda "Kurumsal Yönetim Derecelendirme" notu alan ilk GYO olarak sektöre öncülük etmiştir. Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu lisansı ile kurumsal yönetim derecelendirme faaliyetinde bulunan SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin 30 Ocak 2013 tarihinde yayınlamış olduğu Dünya Kurumsal Yönetim Endeksi'ne (WCGI) göre Yeşil GYO 1. grup içinde yer almaktadır.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kurumsal yönetim ilkelerine verdiği önem, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmekteki isteklilik ve bu doğrultuda ilk derecelendirme notunun tahsis edildiği 2007 yılından bu yana gerçekleştirmiş olduğu iyileştirmeler göz önüne alınarak, şirketin kurumsal yönetim derecelendirme notu her yıl yükselerek 2014 yılında 10 üzerinden 9,04 olarak gerçekleşmiştir.

SAHA bu derecelendirme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Ocak 2014 tarihinde yayınladığı "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni baz alan metodolojisini kullanmıştır. Nihai derecelendirme notu SPK'nın konuya ilişkin ilke kararı çerçevesinde farklı şekilde ağırlıklandırılmış dört ana başlık altında yapılan değerlendirme sonucu belirlenmektedir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarına ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu"na internet sitemizden (www.yesilgyo.com) ve SAHA A.Ş.'nin internet sitesinden (www.saharating.com) ulaşılması mümkündür.

ANA BAŞLIK NOTLARI

ALT KATEGORİLER	AĞIRLIK	ALINAN NOT
Pay Sahipleri	0,25	%90,46
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	%93,47
Menfaat Sahipleri	0,15	%92,05
Yönetim Kurulu	0,25	%87,45
TOPLAM	1,00	%90,40

YEŞİL GYO KREDİ DERCELENDİRMESİ

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

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

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu JCR Euroasia Rating, Şirketimizi ulusal ve uluslararası düzeyde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu "A-(Trk)", Kısa Vadeli Ulusal Notu'nu "A-1(Trk)" olarak belirlemiştir. Kısa Vadeli Ulusal Notun görünümü "Stabil" olarak belirlenirken, bir önceki yıl "Stabil" olarak belirlenen Uzun Vadeli Ulusal Notun görünümü "Pozitif" olarak güncellenmiştir. Mevcut yükümlülüklerini yerine getirmede yüksek kapasiteye sahip "Yatırım Yapılabilir" seviyede not alan Yeşil GYO'nun nitelikli gayrimenkul portföyü, nakit para pozisyonu, sürdürülen karlılık rasyolarının varlık kalitesini artırmaya devam etmesi, risk yönetim sistemlerinin etkin olarak kullanılması ve satışa sunulan projelerin müşteri odaklı kampanyalarla desteklenmesi başlıca etkenler olarak değerlendirilmiştir. YGYO'nun yönetim gücü, yönetim stratejileri ve önümüzdeki yıllarda mali yapısının güçlenmesine yönelik beklentileri Şirket'in "Yatırım Yapılabilir" seviyede kredi derecelendirme notu almasında rol oynayan önemli etkenler arasındadır.

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

Şirket'in bugünkü yapısı ve mali gücü kredi notunu yükselten faktörlerden biridir. Mevcut satış anlaşmaları çerçevesinde konutların teslimi ile oluşacak satış hasılatları 2015 ve daha sonraki yıllarda Yeşil GYO'nun mali performansını daha da güçlendirecektir.

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

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından kamuya açıklanan Seri: IV No: 56 sayılı “Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine İlişkin Tebliğ” ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden şirketimiz açısından uygulanması zorunlu olan ilkelere uymakta, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin uygulanması için ise azami gayreti göstermektedir. Kurumsal yönetim ilkelerinden şirketimiz açısından uyulması zorunlu olmayıp uyulanlara dair açıklamalar ilerleyen bölümlerde verilmiştir. Dönem içerisinde bu ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan bir çıkar çatışması söz konusu değildir.

İkelere uyum sağlama konusunda gerekli her türlü gayreti özveriyle gösteren Yeşil GYO yönetimi, 2014 faaliyet yılında bu ilkelerin şirket tarafından uygulanmasını sağlamıştır. Bu doğrultuda, yönetim kurulumuzun teklifi üzerine Şirketimiz ile Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. arasında “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Sözleşmesi” sözleşme yenilenmiştir. Şirketimiz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında kurumsal yönetim derecelendirme faaliyetini ilk yaptıran şirket olma özelliğini göstermektedir. Türkiye’de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan “Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.”, Şirketimizin 2007 yılında 10 üzerinden 7,88 (%78,83) olarak belirlenen ulusal Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu, 2008 yılında 8,16’ya (%81,56) yükseltmiş, 2009 yılında ise 8,16 (%81,55) olarak teyit etmiştir. 2010 yılında derecelendirme notumuz 8,27’ye, 2011 yılında 8,56’ya, 2012 yılında 8,66’ya, 2013 yılında 9,02 ve 2014 yılında 9,04’e yükselmiştir. Notumuzun her geçen yıl artması, Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne verdiği önemi, bunu sürekli ve dinamik bir süreç olarak yürütmedeki istikrarını sağladığını göstermektedir. Kurumsal yönetim derecelendirme raporlarımıza şirketimiz internet sitesinden (www.yesilgyo.com) ulaşılması mümkündür.

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

ALT KATEGORİLER	AĞIRLIK	ALINAN NOT
Pay Sahipleri	0,25	%90,46
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,35	%93,47
Menfaat Sahipleri	0,15	%92,05
Yönetim Kurulu	0,25	%87,45
TOPLAM	1,00	%90,40

Ayrıca Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurulmuştur. Komitenin başlıca görevi kurumsal yönetim ilkelerine uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmaktır. Komite, sermaye piyasalarına ilişkin, yatırımcı ilişkileri faaliyetleri başta olmak üzere Şirketimiz faaliyetlerini ilgilendiren mevzuat

değişikliklerini takip etmekte ve Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini sürekli olarak yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Esas Sözleşmeye ve şirket içi düzenlemelere uyulmasını ve bu hakların kullanılmasını sağlamak amacıyla yönetim kurulumuzun 19.12.2003 tarihli kararına istinaden faaliyet göstermektedir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Mücahid Ahmed Alga ve Yatırımcı İlişkileri Yönetici Yardımcısı Beyza Ünalın'dır. İlgili kişilere +90 (212) 709 3551 numaralı telefon, +90 (212) 353 0909 numaralı faks ve bilgi@yesilgyo.com ile beyza.unalan@yesilgyo.com elektronik posta adreslerinden ulaşılabilir. Bölüm yöneticisinin Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı bulunmaktadır. Bölüm yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyumlu olacak şekilde Kurumsal Yönetim Komitesi'ne üye olarak atanmıştır.

Dönem içinde birim, Kurumsal Yönetim Komitesi ile paralel çalışarak kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlamak amacıyla çalışmalar yapmış ve bu doğrultuda pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel tutulmasını gözeterek; pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak karşılamıştır. Dönem içinde birime telefon ve elektronik posta yoluyla otuz adet başvuru yapılmıştır ve her birine yanıt verilmiştir. Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarınca yapılan araştırmalar kapsamında gelen bilgi talepleri, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara destek verilmektedir. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olabilmeleri, şirket yönetimi ile yeterli düzeyde iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için aktif şekilde çalışan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün görevleri şu şekildedir;

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

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulur. Bilgi, tam ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtabilecek şekilde zamanında ve özenli bir şekilde verilir. Bilgi verme yükümlülüğünün kapsamına, şirketin sermaye, yönetim veya denetim bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkili olduğu gerçek ya da tüzel kişiler ile şirket arasındaki hukuki ve ticari ilişkiler de girer. Pay sahibinin bilgi alma hakkı, aynı zamanda yönetim kurulu ve denetçilerin de bilgi verme yükümlülüğünü ifade eder. Genel kurul veya yönetim kurulu ancak ticari sırların muhafazası veya korunmaya değer bir şirket menfaatinin bulunması gerekçesi ile inceleme ve bilgi talebini reddedebilir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin bilgi talepleri; kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler Sermaye Piyasası ve Türk Ticaret Kanunu mevzuatı gereğince kapsam dışında tutularak, açık ve net olarak cevaplanırken, Şirket hakkında oluşan gelişmeler elektronik ortamda pay sahiplerinin bilgilerine sunulur. Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Şirket internet sitesi pay sahiplerinin kolayca şirketin Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapmış olduğu özel durum açıklamalarına erişebilecekleri şekilde düzenlenmiştir. Şirket internet sitesinde yatırımcılar, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler. Ayrıca, Bilgilendirme Politikası, Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarına ilişkin haber ve belgeler Şirket internet sitesinde de yayımlanmaktadır.

Şirketimiz son üç aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve yönetim kurulu tarafından hazırlanan Faaliyet Raporunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi bilgileri, Şirketin bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren “Üç Aylık Rapor” düzenlemektedir. Kurula gönderilen Üç Aylık Raporlar aynı zamanda şirket merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurmaktadır. Ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilir.

Pay sahiplerimizin taleplerinin yerine getirilmesinde ilgili mevzuata ve esas sözleşmeye uyuma azami özen gösterilmekte olup, 2014 yılında pay sahibi haklarının kullanımı ile ilgili olarak Şirketimize intikal eden herhangi bir yazılı/sözlü şikayet veya Şirketimiz hakkında açılan herhangi bir idari / kanuni takip bulunmamaktadır. Pay sahipleri ile çıkabilecek anlaşmazlıklar konusunda ise sorun pay sahibinin iletmesi veya Şirketin fark etmesi ile hızlı bir şekilde uzman personel, Kurumsal Yönetim Komitesi ve yönetim kurulu vasıtasıyla çözüme ulaştırılacaktır.

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

4. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimiz 2013 yılına ait olağan Genel Kurul Toplantısını 25 Nisan 2014 tarihinde Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza Kat:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul adresinde bulunan Şirket merkezinde yapmıştır. Şirketin toplam 235.115.706,01 TL’lik sermayesine tekabül eden toplam 235.115.706,01 adet paydan 0 adet pay asaleten 173.011.064,647 adet pay da vekaleten olmak üzere toplam 173.011.064,647 TL karşılığı 173.011.064,647 adet hissenin toplantıda temsil edilmiştir. Toplantıya pay sahiplerinin dışında Yönetim Kurulu üyeleri, Denetim Kurulu üyeleri, bağımsız denetim firması yetkilisi, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve ilgili diğer kişiler katılmış, medya kuruluşları ise katılmamıştır.

Toplantıya davet, Kanun ve Esas Sözleşme’de öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nin 01.04.2014 tarihli 8540 sayılı, Dünya Gazetesi’nin 01.04.2014 tarihli 10318 sayılı nüshalarında ve 28.03.2014 tarihinde KAP ile www.yesilgyo.com internet adresi ve MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi’nde (EGKS) ilan edilmiştir.

2013 Faaliyet Yılına ait Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Raporları ile Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu, Kar Dağıtımına İlişkin teklif ile Faaliyet Raporu ekinde Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum

Raporu ve gündem maddeleri ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyum için gerekli açıklamaları içeren ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezi'nde, www.yesilgyo.com adresindeki Şirket internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun e-Yönet ile Elektronik Genel Kurul sisteminde hissedarlarımızın incelemelerine hazır bulundurulmuştur.

Gündem hazırlanırken, pay sahiplerinin Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletmış oldukları ve gündemde yer almasını istedikleri konuların Yönetim Kurulu tarafından dikkate alınmasına özen gösterilmekte olup, 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin gündemin hazırlandığı dönemde, Şirket'e söz konusu hususta herhangi bir talep iletilmemiştir. Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan Genel Kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir.

Genel Kurul toplantısı sonrası, toplantı tutanağı EGKS'ye yüklenmiş, tutanak ve hazırlanmış KAP vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Genel Kurul Belgeleri" başlığı altına konularak pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul, dönem içerisinde olağanüstü olarak toplanmamıştır.

Toplantı başlamadan önce, Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca, Genel Kurul toplantısında kullanılabilecek toplam oy adedi, sahip oldukları imtiyazlar ile oy kullanma prosedürü hakkında ortaklara bilgi sunulmuştur. Toplantının her aşamasında pay sahiplerine, kürsüde konuşma hakkı dahil, soru sorma ve öneride bulunma imkanı tanınmakta ve tüm sorulara cevap verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır. Dönem içinde yapılan olağan Genel Kurul toplantısında, toplantıya katılan pay sahiplerinden soru ve öneri gelmediğinden toplantı tutanağında bu hususa yer verilmemiştir. Diğer yandan, Genel Kurul toplantısı öncesinde ve sonrasında, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı ve sözlü her türlü bilgi talebi Şirket'in Bilgilendirme Politikası çerçevesinde yanıtlanmıştır.

Şirket'in yapacağı bağışlara ilişkin usul ve esasları düzenleyen Bağış Politikası bulunmakta olup, söz konusu politikada dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Şirketin 2013 yılı içerisinde yapılan toplam 25.000 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunularak Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2014 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 200.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket 2014 yılı içerisinde Afyonkarahisar Dinar Sermaye Piyasası Kurulu Yatılı Bölge Ortaokulu'na toplam 6.200 TL tutarında bağış yapmıştır.

Yıl içerisinde alınan yönetim kurulu kararları arasında, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin tamamının olumlu oyunun arandığı ve olumsuz oy nedeniyle kararın Genel Kurul'a bırakılıp işlemin gündeme taşınmasını gerektiren herhangi bir karar bulunmamaktadır.

25.04.2014 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.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 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 değerde 235.115.706,01 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 değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan hisse senedi dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul senedi ihraç edemez.

Oy hakkında imtiyaz yoktur. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziklen katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kesinlikle kaçınılmakta; sınır ötesi de dâhil olmak üzere pay sahiplerine haklarını kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Azınlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir; bu konuda 2014 faaliyet yılı içerisinde herhangi bir eleştiri veya şikâyet olmamıştır. Şirket politikasının temelinde yer alan şeffaflık sebebiyle Genel kurul toplantılarına söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya katılabilmektedir. Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır

6. Kâr Payı Hakkı

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

Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 14. Maddesi uyarınca;

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

Şirketin belirli ve tutarlı bir kâr dağıtım politikası bulunmaktadır. Bu politika genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmakta, faaliyet raporunda ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır. Kâr dağıtım politikası yatırımcıların şirketin gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Yönetim kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve şirketin internet sitesinde açıklanır. Kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenir. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır. Yönetim Kurulu'nun 2014 yılı dönem kârına ilişkin kâr dağıtım önerisi 2014 yılı hesap dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda ortakların onayına sunulacaktır. 2013 yılı faaliyetleri sonucu oluşan 39.001.995 TL kar ile ilgili olarak mevzuat kapsamında dağıtılabılır net kara ulaşabilmek adına öncelikle 18.942.178,16 TL geçmiş yıl zararlarının mahsup edilmesi ve 1,002.990,84 TL kanuni yedek akçe ayrılmasından sonra SPK mevzuatına göre hesaplanan 19.056.826,00 TL net dağıtılabılır kar tutarının şirketimizin yatırım harcamaları ve diğer fon ihtiyaçları dikkate alınarak dağıtılmamasına ve olağanüstü yedeklere eklenmesine yapılan oylama sonucunda oybirliği ile karar verilmiştir.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Şirketin hisse senetleri A Grubu ve B Grubu olarak ikiye ayrılır. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni hisse senetleri ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma (rüçhan) hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Sermaye artırımlarında; sadece B grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır. Mevzuat uyarınca imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Gerek esas

sözleşmemizde, gerekse genel kurul kararlarında borsada işlem gören payların serbestçe devretmesini zorlaştırıcı herhangi bir hükme yer verilmemektedir.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

Şirket Bilgilendirme Politikası'na "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altından ulaşılabilir. Bilgilendirme Politikası'nın yürütülmesi ile ilgili olarak Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi Mücahid Ahmed Alga ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yönetici Yardımcısı Beyza Ünalın sorumludur.

Şirket Bilgilendirme Yönetimi'nin amacı; pay ve menfaat sahipleri ile ilgililerin eşit, doğru, tarafsız bilgilendirilmesini temin etmek, Şirket'in sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeleri zamanında ve yeterli bilgi ile kamuya duyurulmasını ve bilgilere kolay erişimi sağlamaktır. Şirketin geçmiş performansını, beklentilerini, stratejilerini, hedeflerini ve vizyonunu kamuya, yatırımcılarla, kurum ve kuruluşlarla paylaşmak şirkete ait finansal bilgileri muhasebe prensipleri ve mevzuat çerçevesinde zamanında doğru ve detaylı bir şekilde ilan ederek etkin iletişimle paylaşmaktır.

Şirket tarafından açıklanan bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunulur. Bilgilendirme yapılırken yöntem olarak, yasal düzenlemelerde öngörülenlere ek olarak, internet sitesi, elektronik posta gönderileri, basın bültenleri, medya kuruluşları, Merkezi Kayıt Kuruluşu e-yönet ve broşürler somut olayın gereklerine uygun olarak kullanılır. Bilgilendirme Yönetimi kapsamında mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya Şirket'in yönetimi, hukuki durumu ve Şirket projeleri ile ilgili bilgiler, yöneticiler ve yönetim kurulu üyelerince yapılacak açıklamalarla sunulur. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililerin yazılı bilgi talepleri ivedilikle yanıtlanır. Geleceğe yönelik bilgilerin kamuya açıklanması durumunda, varsayımlar ve varsayımların dayandığı veriler de açıklanır. Bilgiler, dayanağı olmayan, abartılı öngörüler içeremez, yanıltıcı olamaz. Ayrıca, varsayımlar şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları ile uyumlu olmalıdır. Kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, güncellenen bilgiler derhal gerekçeleri ile birlikte kamuya açıklanır.

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, pay sahipleri arasında ayırım yapılmaz. Pay sahiplerinin haklarını kullanmakta etkin olmaları, Şirket yönetimi ile iletişim ve etkileşim içinde bulunabilmeleri için Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyettedir. Kurumsal Yönetim faaliyetlerine şirketimizin entegrasyonu dünya ve ülkemizde gerçekleştirilen yaklaşımlar Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından takip edilmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Yatırımcılardan ve diğer kişilerden gelen sorular sorunun içeriğine göre yönlendirilerek uzman kişilerce cevaplandırılması sağlanmaktadır. Kamuya yapılan açıklamalarla ilgili yürütülen çalışmalar Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesinin gözetiminde gerçekleşmektedir. Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler gecikmeksizin kamuya duyulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir. Şirketin kamuya

yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket internet sitesi adresi www.yesilgyo.com'dur. İnternet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara Türkçe ve İngilizce olarak yer verilmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Şirketimiz faaliyet raporunu, kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda hazırlamaktadır. Şirketimizin faaliyet raporu hissedarlarımızın, kamuoyunun ve diğer tüm menfaat sahiplerinin Şirketimizin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak şekilde ve Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda gerekli görülen detayda hazırlanmaktadır.

Mevzuatta ve Kurumsal Yönetim İlkelerinin diğer bölümlerinde belirtilen hususlara ek olarak yıllık faaliyet raporlarında;

- a) Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,
- b) Yönetim Kurulu komitelerinin komite üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,
- c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,
- d) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek mevzuat değişiklikleri hakkındaki bilgiye,
- e) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- f) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,
- g) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aşan karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- h) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye,

yer verilir.

BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması sayesinde menfaat sahipleri Şirket'in durumu hakkında KAP, şirket internet sitesi, faaliyet raporu, MKK portalı vb. kamuyu aydınlatma araçları aracılığıyla bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinden gelen bildirimler, konu ile ilgili uzman birimlere yönlendirilerek üst yönetimin bilgisine sunulur. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticiler menfaat sahiplerini zarara uğratmak kastıyla malvarlığının azalmasına yol açacak tasarruflarda bulunamaz.

Şirketin kurumsal yönetim yapısı çalışanlar ve temsilcileri dâhil tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletilmesine imkânı tanınmıştır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almıştır; müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılar ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir.

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde etkili ve süratli bir tazmin imkânı sağlanır. Şirket, mevzuat ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı gösterir. Ayrıca şirket çalışanlarına yönelik tazminat politikasını oluşturmuş ve bunu internet sitesi aracılığıyla kamuya açıklamıştır. Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dahil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenir, her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahipleri, Şirket faaliyetlerinin hakkında sürekli bilgilendirilerek, geri dönüş ve iletişime özen gösterilmiştir, edinilen geri dönüş, istek ve öneriler ilgili birim uzmanlarımızca yönetime sunularak Şirket bünyesinde etüt edilir, bu doğrultuda menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanarak çözüm önerilerine artı değerlerin eklenmesi sağlanır. Menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetime iletilmesine imkân tanınarak yönetimin menfaat sahiplerinin öneri ve dikkatlerindeki uygulamaları düzenleme açısından gözden geçirir ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımı sağlanır.

Şirketin çalışanları ve temsilcileri dâhil tüm menfaat sahiplerinin yasal ve etik açıdan uygun olmayan işlemlere ilişkin kaygılarını yönetim ile paylaşma imkânı tanınmıştır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı ve yeni bildirimlerini etüt edici faaliyetler gerçekleştirilmiş, oluşturulan raporlar yönetime sunularak menfaat sahiplerinin yönetimle entegrasyonu sağlanmaya çalışılmıştır. Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

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

Bu doğrultuda:

- Tüm çalışanlara, yeteneklerini ve becerilerini kullanabilecekleri bir çalışma ortamı sağlanır.
- Eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir.

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

Performans, objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir. Çalışanlara yıl içerisinde 12 maaş verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla Çalışanlara, pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir.

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

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

Şirket'in ortak değerleri şunlardır:

- a) Topluma duyarlılık: Sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olan Şirketimiz; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uymaktadır.
- b) Güvenilirlik ve dürüstlük: Çalışanlar ve pay sahipleri ile ilişkilerde öncelikli değerimiz olan dürüstlük ile hareket edilir; tüm ilişkilerde ve iş süreçlerinde güvenilirlik ve dürüstlük ön plandadır.
- c) İş ahlakı: Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.
- d) Pay sahiplerine özen ve öncelik: Yönetim kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez; çalışanların da pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmemeleri ve maddi menfaat kabul etmemeleri için gerekli düzenlemeyi Kurumsal Yönetim Komitesi ile oluşturmuştur.
- e) Takım ruhu ve dayanışma anlayışına sahip olma: Ayrımcılıktan uzak bir çalışma ortamı ile takım ruhu ve dayanışma anlayışı ile ortak değerler oluşturulmuştur.
- f) Dinamiklik: Aktif ve rekabetçi iş hayatının dinamiklerine uyum sağlayabilmek için hızlı karar alabilmek ve alınan kararın uygulanabilirliği sağlanmaktadır.
- g) Özgüvene sahip olma: Amaç, Şirketimizin vizyonu ile örtüşen, bilgiye erişme becerisine sahip, verimli ve etkin çalışma alışkanlığı kazanmış, sorgulayıcı ve bağımsız düşünebilen, insana duyarlı, etik değerlere saygılı, ilkeli ve özgüven sahibi yönetim kurulu üyeleri ve çalışanlar ile birlikte ortak bir sinerji oluşmaktadır.
- h) Objektif olma: Müşterilerimizin ve pay sahiplerimizin güveni pekiştirmek için objektif davranır ve objektifliğimizi zedeleyebilecek durumları tespit eder önceden tedbir alırız.
- i) Bağımsızlık:
 - Bağımsız denetim kuruluşları ve bu kuruluşlarda istihdam edilen denetim elemanlarının bağımsızlığı esastır. Bağımsızlık ilkesi; bağımsız denetim faaliyetlerinin, bağımsız denetçinin mesleki takdir ve tarafsızlığını zedeleyebilecek nitelikteki herhangi bir ilişki, çıkar veya etkiden etkilenmeksizin yürütülmesini ifade eder.
 - Yönetim kurulu, etkinliğinin en üst düzeyde olmasını ve her türlü çıkar çatışmasından ve etkiden uzak, karar alma, yürütme ve temsil görevlerini bağımsız bir şekilde yerine getirmesini sağlayacak şekilde oluşturulmuştur. Yönetim kurulu üyelerinin yetenek, beceri ve deneyim düzeyleri ile bağımsızlık

derecesi, Yönetim kurulunun performans düzeyini ve başarısını belirlemekte ve Şirket'in hedefe ulaşmadaki başarısını doğrudan etkilemektedir.

j) Uyumluluk: Şirket ile çalışanlar, çalışanlar ile mesai arkadaşları, Şirket ile müşteriler ve tedarikçilerin uyum içerisinde olmasına özen gösterilir. Uyumun sağlanması için gerekli önlemler alınır.

k) Dışadönüklük: Pay sahipleri, menfaat sahipleri ve tedarikçilerle iyi ilişkilerin kurulabilmesi için dışadönük iletişim yeteneği teşvik edilmektedir. Şeffaf yönetim anlayışımızın gereği olarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin veya ilgililere gerekli bilgiler verilmektedir.

l) Tutarlılık: Kayıt dışı faaliyetler yasaktır; iş kayıtlarının doğruluğu ve tutarlılığı esastır. Müşteriler, tedarikçiler ve Şirket'in iş ilişkisinde olduğu diğer kişi ve kurumlarla ilişkilerde, dürüstlük, güven, tutarlılık, profesyonellik, bağımsızlık, uzun süreli ilişki ve karşılıklı menfaatlere saygı ilkeleri gözetilir.

Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri;

Şirketimiz, sektöründe değişen pazar koşullarına sürekli adapte olmayı hedefleyen, genç ve dinamik bir çizgi izlemektedir. Global pazar koşullarında uluslararası yatırımcılarla birlikte çalışmak şirketimizin başarı için inandığı değerlerin başında gelmektedir. Bu amaçla Yeşil GYO, Şubat 2000 tarihinde ULI (Urban Land Institute) kuruluşuna üye olmuştur. 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından, Türkiye'de yeni ve gelecek vaat eden, ekonomiye dinamik bir yön vermede lokomotif olacak gayrimenkul sektörünün tanıtım ve temsilini sağlamak, gelişimini teşvik etmek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek ve korumak amacı ile kurulan GYODER'e (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) kurucu üye olarak katılmıştır.

Şirket, sektöründe uluslararası deneyimi ve farklı vizyonu ile çeşitli konut projelerine imza atarken, geleceğe yatırım yapan bir kurum olmanın gerektirdiği sosyal sorumluluk bilincini her alanda korumaya özen göstermektedir. Sosyal sorumluluğu kurum kültürünün bir parçası olarak konumlandıran şirketimiz, bu yöndeki çalışmalarını planlarken, insana ve çevreye önem veren bakış açısı ile toplumsal fayda ve süreklilik ilkesini ön planda tutmaktadır. Kurumsallaşmış yapımız ve sosyal sorumluluk bilinci gelişmiş çalışanlarımız ile birlikte oluşan sinerjimiz sayesinde sosyal sorumluluk ile ilgili projelerimizi somutlaştırmaktayız. Bu amaçla çeşitli sosyal faaliyetleri destekleyen şirket, küresel ısınma tehdidine karşı çalışanları ile birlikte neler yapılabileceğini belirlemiştir.

BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

31.12.2014 itibari ile Yönetim Kurulu'muz ikisi bağımsız toplam yedi üyeden oluşmaktadır. 26 Mart 2013 tarihinde gerçekleştirilen 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda seçilen yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri 3 yıldır.

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

hakki gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeydedir. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler almasıyla ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ad Soyad	Görev	Mesleği	Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Işık Gökkaya	Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür	Üst Düzey Yönetici	Bimeks Bilgi İşlem ve Dış Tic. A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Namık Bahri Uğraş	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Üst Düzey Yönetici	Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş Kurucu ve Şirket Sahibi
Prof. Dr. Derin Orhon	Yönetim Kurulu Üyesi	İnşaat Mühendisi	Öğretim Görevlisi
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Danışmanlık
Menderes Kültürel	Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman	-
Günay Yavaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	Avukat
Fermani Özgür Altun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. Şirket Ortağı ve İstanbul Şişli Belediyesi Meclis Üyesi

Bağımsız üyenin nitelikleri şu şekildedir:

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

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

- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,
- Yönetim Kurulu görevi dolayısıyla hissedar ise sermayede sahip olduğu payın oranının %1’den fazla olmaması ve bu payların imtiyazlı olmaması,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,

f) Bağılı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmesi durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olması,

g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması,

h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.

i) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Günay Yavaş ve Fermani Özgür Altun, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde bağımsız olduklarına ilişkin aşağıda örneği bulunan beyanı atama esnasında, yönetim kurulumuza vermişlerdir.

“Yeşil GYO’da

- Son on yıl içerisinde toplam 6 yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket, Şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevim dolayısıyla hissedar isem %1’in altında hisseye sahip olduğumu ve bu payların imtiyazlı olmadığını,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu; ve dolayısıyla şirket yönetim kurulu üyeliğimi, bağımsız üye olarak yerine getireceğimi beyan ederim.”

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

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

IŞIK GÖKKAYA / Yönetim Kurulu Başkanı / Genel Müdür

1962 doğumlu Gökkaya, Ankara'da Tefvik Fikret Lisesi'ni bitirdikten sonra Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuştur. Daha sonra Boğaziçi Üniversitesi Stratejik Yöneticilik programını tamamlamıştır.

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

2006 sonunda İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. el değiştirmiş ve ismi Y&Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. Yeni yapılanma sonrasında Yeşil GYO'da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkanı olan Gökkaya, halen bu görevini sürdürmektedir. Işık Gökkaya, GYODER'in 2002 yılı ve 2009-2010 dönemi Yönetim Kurulunda, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. 2011-2013 döneminde 2 yıl olmak üzere GYODER Yönetim Kurulu Başkanı seçilen Gökkaya, 2013-2014 döneminde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. İyi derecede Fransızca bilen Gökkaya, evli ve iki çocuk babasıdır.

NAMIK BAHRİ UĞRAŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1958 doğumlu Uğraş, Ege Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olmuş, aynı zamanda Citibank Atina, Harvard Business School ve Bank of America-Bireysel Bankacılık'ta seminerlere katılmıştır.

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

2007 yılından bu yana, kurucusu ve sahibi olduğu Actus Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.'de çalışma hayatına devam etmektedir.

PROF. DR. DERİN ORHON / Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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

BEKİR YÜKSEKDAĞ / Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

1962 doğumlu Yüksekdağ, 1982 yılında Sultanhamam piyasasında bir aile şirketi kurmuş ve bu şirketi 2006 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanı olarak temsil etmiştir. Daha sonra kurmuş olduğu şirket ile konut ve taahhüt işleri yapmaya başlamıştır. Bekir Yüksekdağ halen bu görevi sürdürmektedir.

MENDERES KÜLTÜREL / Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında İstanbul'da doğan Menderes Kültürel, evli ve bir çocuk babasıdır. 1994 yılında Uluslararası Florida Üniversitesi'nde Turizm ve Otel İşletmeciliği bölümünden mezun olan Menderes Kültürel, uzun yıllar Amerika'da ticari faaliyetlerde bulunmuştur. Menderes Kültürel iyi derecede İngilizce bilmektedir. 1980 yılından beri inşaat ve yapı denetim firmalarında idareci ve danışman pozisyonunda çalışmış ve aktif satış projelerinde görev almıştır. Şu anda iş hayatına Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Müşteri İlişkileri Yönetimi Müdürü olarak devam etmektedir.

GÜNAY YAVAŞ / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

1943 doğumlu Yavaş, 1969 yılında İstanbul Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1971-2006 yılları arasında İstanbul Barosu'nda serbest avukatlık yapan Günay Yavaş, meslekte 35 yıl plaketi almıştır ve halen İstanbul Barosu'nda kayıtlı bulunmaktadır.

FERMANİ ÖZGÜR ALTUN / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı / Kurumsal Yönetim Komite Başkanı / Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

1973 yılında İstanbul'da doğmuş olan Fermani Özgür Altun evli ve bir çocuk babasıdır. Sidney Teknik Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 1996 yılında mezun olan Altun, New York Üniversitesi'nde finans ve pazarlama alanında lisansüstü eğitimini 2000 yılında tamamlamıştır. 2001-2009 yılları arasında, Dema Holding A.Ş. genel müdür ve yönetim kurulu üyeliği yapmış olan Fermani Özgür Altun, Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. şirket ortağı ve İstanbul Şişli Belediyesi Meclis Üyesi görevlerini yürütmekte; ayrıca 2001 yılından bu yana dış ticaret ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren şirketlerde yönetim kurulu üyeliği ve

danışmanlık yapmaktadır. Fermani Özgür Altun çok iyi derecede İngilizce, Almanca ve İspanyolca bilmektedir.

16. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulu bir şirketin stratejik karar alma, temsil ve en üst seviyede yürütme organıdır. Yönetim kurulu kararlarını alırken ve bunları uygularken, Şirket'in piyasa değerinin mümkün olan en üst seviyeye çıkarılmasını hedefler. Yönetim kurulu bunun bilinci içerisinde Şirket işlerini pay sahiplerinin uzun vadeli ve istikrarlı bir kazanç sağlamasını temin edecek şekilde yürütür. Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütür.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile kendisine verilmiş bulunan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Yasalar ve esas sözleşme düzenlemelerine göre genel kurul kararını gerektirmeyen tüm iş ve işlemler yönetim kurulu tarafından deruhte olunur.

Yönetim kurulu özellikle;

- Şirketin stratejik hedeflerini tanımlar, şirketin ihtiyaç duyacağı insan ve finansal kaynaklarını belirler, yönetimin performansını denetler.
- Şirketin misyon ve vizyonunu belirleyerek kamuya açıklar,
- Şirket faaliyetinin mevzuata, Esas Sözleşmeye, iç düzenlemelere uygunluğunu gözetir,
- Esas Sözleşmenin amaç maddesinde belirlenmiş olan faaliyetlerden gerçekleştirilecek olanlarını belirler ve bunların zaman ve koşullarını saptar,
- Şirketin karşı karşıya kalabileceği risklerin etkilerini en aza indirebilecek bir risk yönetim ve iç denetim düzeni oluşturur ve bunların sağlıklı işlemesi için gerekli önlemleri alır,
- Şirketin pay sahipleri ve halkla ilişkilerine ilişkin yaklaşımını belirler,
- Şirket ile pay sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncülük eder, Denetim ve Kurumsal Yönetim Komitelerinin anlaşmazlığın sebebi ve çözümü ile ilgili araştırmalar ve raporlama yapmasını sağlar,
- Bilanço ile gelir tablosunun, dönemsel mali tabloların ve yıllık faaliyet raporunun Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri de dahil olmak üzere mevzuat ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanması, gerçeğe uygun ve doğru düzenlenmesi ve gerekli yerlere sunulması sorumluluklarını taşır,
- Şirketin bilgilendirme politikasını belirler,
- Şirket yapısının günün koşullarına uygunluğunu sağlamak için gerekli önlemleri alır, yöneticilerin ve sair çalışanlarının işbaşı eğitimi ve kariyer planlamalarını düzenler, etkinliklerinin ölçülmesi ve ödüllendirilme esaslarını saptar,
- Şirket ve çalışanları için etik kurallarını belirler,
- Genel kurul toplantılarının yasa ve esas sözleşmeye uygun olarak yapılmasını gözetir,
- Genel kurul kararlarının yerine getirilmesini denetler.

Yönetim kurulu gerek yasa ve gerekse Esas Sözleşme ile kendisine yüklenen görev ve sorumluluklarını yerine getirirken bunları kısmen Şirket bünyesindeki komitelere fakat kendi sorumluluğunu bertaraf etmeksizin devredebilir.

Yönetim kurulu üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır. Yönetim kuruluna bilgi akışının aksammasını engelleyici

hareketlerde bulunan Şirket çalışanlarına gerektiğinde uyarı ve iş akdinin sona erdirilmesine kadar giden yaptırımlar uygulanmaktadır. Buna ilişkin esaslar şirketin iç düzenlemelerinde yer verilmiştir.

Yönetim kurulumuz ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işlerinin gerektirdiği zamanlarda toplanmaktadır.

2014 faaliyet yılında yönetim kurulu otuz kez toplanmıştır. Yönetim kurulu toplantılarında alınan kararlar mevcudun oybirliği ile alınmış, alınan kararlara muhalif kalan yönetim kurulu üyesi olmamıştır.

Yönetim kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm yönetim kurulu üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkan Vekili'ne bağlı bir yönetim kurulu sekreteryası oluşturulmuştur. Yönetim kurulu sekreteryasının görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Gerek yönetim kurulunun ve gerekse komitelerin toplantı hazırlıklarını yapmak ve toplantı tutanaklarını düzenlemek,
- Adı geçen kurul ve komitelerle ilgili dahili yazışmaları izlemek,
- Gerekli tüm dokümantasyonu düzenlemek,
- Arşivi oluşturmak ve güncel olarak izleyip düzenlemek,
- Kurul ve komite üyeleri arasında iletişimi sağlamak.

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya Başkan Vekili'nin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya Başkan Vekili yine de Kurul'u toplantıya çağırmasa üyeler de resen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim kurulu, kurumsal yatırımcı niteliğini haiz veya azınlık pay sahipleri ile menfaat sahiplerinin talebiyle toplanabilir. Davet talebi yönetim kurulu başkanına yapılır. Yönetim kurulu başkanı, derhal toplantı yapılmasının gerekmediği sonucuna varması halinde, konuyu ilk yönetim kurulu toplantısının gündemine alır.

Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili belge ve bilgiler, toplantıdan en az yedi gün önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulur. Bu zamanlamaya uymanın mümkün olmadığı hallerde, yönetim kurulu üyelerine eşit bilgi akışının sağlanmasına azami özen gösterilir. Yönetim kurulu toplantı dokümanının ne şekilde yönetim kurulu üyelerine ulaştırılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu yarıdan bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Yönetim Kurulu kararları elektronik ortamda alınabilir, güvenli elektronik imza ile saklanır ve karar defterine elektronik ortamda saklandığı kaydedilip karar sayısı bu şekilde teselsül ettirilir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir, ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

17. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. 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. Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum kapsamında komitelerin ancak bağımsız üyelerden oluşmaları halinde görevlerini tam ve gereği gibi yerine getirebilecekleri düşüncesi ve Yönetim Kurulu yapılanması gereği yalnızca iki bağımsız üyemiz olması neticesinde Fermani Özgür Altun iki komitede başkanlık görevi yapmaktadır ve Günay Yavaş iki komitede görev almaktadır.

Komiteler kendi yetki ve sorumluluğu dâhilinde hareket eder ve yönetim kuruluna tavsiyelerde bulunur, ancak nihai karar yönetim kurulu tarafından verilir. Komiteler çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta ve Komite Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komitelerin tüm yazışma ve bilgilendirme işleri yönetim kurulu sekreteryası tarafından yürütülür. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanmaktadır.

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 gerekli görülen sıklıkta 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, faaliyet yılı içerisinde on bir 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 gerekli görüldüğü sıklıkta toplanır.

Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilen iki kişiden oluşmaktadır. Komite, faaliyet yılı içerisinde on beş kez toplanmış ve toplantı sonucu tutanağa bağlanarak görüşler yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını değerlendirerek şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulandığı konusunda olumlu görüş bildirmiştir.

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

Aday Gösterme Komitesi

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

Aday Gösterme Komitesi;

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

Ücret Komitesi

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

Ücret Komitesi;

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

- g) Kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.
- h) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirir ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

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

Komite, faaliyet yılı içerisinde on üç 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.

Komitelerimiz faaliyet yılı süresince etkin bir şekilde çalışmıştır. Komitelerimizin görev esasları ve çalışma usulleri ile ilgili detaylı bilgiye web sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

Denetimden Sorumlu Komite	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Denetimden Sorumlu Komite Başkanı	Günay Yavaş	26.03.2013
Denetimden Sorumlu Komite Üyesi	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	12.09.2014
Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi	Bekir Yüksekdağ	26.03.2013
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri	Görev Başlangıç Tarihi
Kurumsal Yönetim Komite Başkanı	Fermani Özgür Altun	29.05.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Mücahid Ahmed Alga	26.12.2014
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Günay Yavaş	12.09.2014

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Kuruluşundan bu yana yatırım portföyünde villa, daire, devre mülk, arsa, iş merkezi ve eski eser restitüsyon projesi gibi farklı türden gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri bulunduran Şirket, portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle yatırım riskini azaltmaktadır. Portföyün oluşturulmasında göz önünde tutulan başlıca kriterler; proje kârlılığı, geri dönüş süresi ve proje riskidir.

Halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan toplanan kaynaklar bir havuzda birikerek bunlarla değerli gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedir. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla

yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkânı vermekte, hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa’da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Şirketimiz gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde edebilmektedir. Şirketimiz farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilmektedir. Portföydeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. Şirketimiz, SPK ve Borsa’nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidir.

Şirketimizin toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Şirketimiz faiz oran riskini, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetmektedir. Fonlama riski ise; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi, kaliteli finansal kuruluşlardan ve hissedarlarından yeterli finansman olanakları sağlanarak yönetilmektedir. Şirket, döviz cinsinden alacaklı ve borçlu bulunulan meblağların yerel para birimine çevrilmesinden dolayı oluşan döviz kuru riskini ise, yabancı para pozisyonunun analiz edilmesi ile takip etmektedir.

Yeşil GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme ve geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile iç denetim komitesi oluşturulmuştur. İç denetim komitesinin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dahil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç denetimin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. İç denetim, şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda şirketin muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

26.03.2012 tarihinde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komitenin amacı, Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanılabilecek fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır. Komite, iki aylık periyotlarla “Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu” hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu’nun bilgisine sunulmaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi bünyesinde çeşitli çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Finansal risklerin yönetimi, mali işler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve Şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe risk yönetimi ve iç kontrol mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini yönetim kuruluna aktarmaktadır.

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

Yeşil GYO Yönetim Kurulu, hedeflerini düzenli olarak gözden geçirmekte ve risk-getiri dengesini tüm faaliyetlerinde gözetmektedir. Bu kapsamda yıl içinde alınan kararlar neticesinde meydana gelen tüm stratejik değişiklikler ile tahminlerde oluşan sapmalar olağanüstü durumlar dışında aylık olarak değerlendirilmektedir. Şirket gereken durumlarda, söz konusu değişikliklere uyum sağlayacak şekilde yatırım kararları ve fonlama planları şekillendirmekte ve değişen koşullara göre yeniden pozisyon almaktadır.

20. Mali Haklar

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve Genel Kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuştur. Şirket'in Ücret Politikasına, Şirket internet sitesinin "Yatırımcı Köşesi" bölümünde yer alan "Kurumsal Yönetim" başlığı altında, "Ücretlendirme Politikası" içerisinde yer verilmektedir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurul'da tespit edilir. Üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı esas alınarak ücret politikası ilkeleri çerçevesinde yönetim kurulu tarafından düzenlenen belirlenir. Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. Buna ilaveten, söz konusu hususa Faaliyet Raporunun ilgili bölümünde de yer verilmiştir.

25.04.2014 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.800-TL ödenmesine karar verilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilen Işık Gökkaya, Huzur Hakkından feragat etmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2014 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 1.645.779 TL'dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış; üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminat vermemiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2014 – 31 ARALIK 2014
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU	
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR.....	6-64

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Sınıflanmış Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2014	31.12.2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		795.923.098	725.058.190
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	2.320.577	541.731
Finansal Yatırımlar	Not.7	48.819	-
Ticari Alacaklar	Not.10	206.178.860	169.327.386
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>139.949.515</i>	<i>117.292.106</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10-37</i>	<i>66.229.345</i>	<i>52.035.280</i>
Diğer Alacaklar	Not.11	5.465.149	35.802.434
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>5.465.149</i>	<i>35.802.434</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11-37</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Stoklar	Not.13	461.466.793	304.180.500
Canlı Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	98.301.220	200.576.653
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	Not.25	1.560	15.443
Diğer Dönen Varlıklar	Not.26	22.140.120	14.614.043
Toplam		795.923.098	725.058.190
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	Not.34	-	-
Duran Varlıklar		452.642.994	283.465.638
Ticari Alacaklar	Not.10	149.357.707	154.247.226
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>149.357.707</i>	<i>154.247.226</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10-37</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Diğer Alacaklar	Not.11	4.562.769	2.665.639
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>4.562.769</i>	<i>2.665.639</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11-37</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Finansal Yatırımlar	Not.7	940.000	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not.16	162.346.042	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17	14.059.427	18.941.126
Maddi Duran Varlıklar	Not.18	676.395	830.403
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.19	151.897	182.493
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>Not.19</i>	<i>151.897</i>	<i>182.493</i>
<i>Şerefiye</i>	<i>Not.19</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	112.759.075	98.654.924
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	Not.26	7.789.682	7.943.827
TOPLAM VARLIKLAR		1.248.566.092	1.008.523.828

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Sınıflanmış Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2014	31.12.2013
KAYNAKLAR		203.952.849	237.828.869
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.8	118.702.256	139.978.113
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8	31.547.006	32.115.452
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	35.529.103	28.700.303
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10</i>	12.303.276	12.380.502
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10-37</i>	23.225.827	16.319.801
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.20	505.947	1.106.972
Diğer Borçlar	Not.11	5.868.984	20.214.233
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11</i>	5.868.984	20.214.233
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11-37</i>	-	-
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	10.516.994	15.713.796
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22	1.089.779	-
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22</i>	968.321	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22</i>	121.458	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not.26	192.780	-
Toplam		203.952.849	237.828.869
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		813.706.233	515.516.860
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8	143.561.527	71.184.528
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	68.695.801	1.853.106
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10</i>	-	1.853.106
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10-37</i>	68.695.801	-
Diğer Borçlar	Not.11	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11</i>	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11-37</i>	-	-
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	601.325.502	442.197.229
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.22-24	123.403	281.997
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22</i>	-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22-24</i>	123.403	281.997
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	Not.25	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		230.907.010	255.178.099
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.27	230.907.010	255.178.099
Ödenmiş Sermaye	Not.27	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Farkları	Not.27	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	Not.27	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	Not.27	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Not.27	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Not.27	81.104	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Not.27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Not.27	-	-
Geçmiş Yıllar Kar / (Zararları)	Not.27	20.059.817	(18.942.178)
Net Dönem Karı / (Zararı)	Not.27	(24.352.193)	39.001.995
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not.27	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		1.248.566.092	1.008.523.828

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2014 31.12.2014	Yeniden Sınıflanmış Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2013 31.12.2013
	Notlar		
Hasılat	Not.28	9.624.385	450.263.685
Satışların Maliyeti (-)	Not.28	(7.861.750)	(413.666.851)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)		1.762.635	36.596.834
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı		-	-
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)		-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar)		-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		1.762.635	36.596.834
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not.29-30	(6.368.839)	(13.846.969)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.29-30	(11.068.473)	(12.762.085)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	Not.29-30	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.31	4.654.668	8.168.875
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.31	(10.149.512)	(638.325)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		(21.169.521)	17.518.330
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	Not.16	(307.958)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.32	9	12.874
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not.32	-	-
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		(21.477.470)	17.531.204
Finansal Gelirler	Not.33	17.507.393	23.241.239
Finansal Giderler (-)	Not.33	(20.382.116)	(1.770.448)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(24.352.193)	39.001.995
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	Not.35	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(24.352.193)	39.001.995
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(24.352.193)	39.001.995
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		(24.352.193)	39.001.995
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(24.352.193)	39.001.995
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	(0,1036)	0,1659
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		81.104	-
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		81.104	-
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/(Zararda)		-	-
Sınıflandırılmayacak Paylar		-	-
Diğer		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma		-	-
Kazançları/Kayıpları		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Özkaynak Yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda		-	-
sınıflandırılacak paylar		-	-
Diğer		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi Geliri/(Gideri)		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		81.104	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(24.271.089)	39.001.995
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(24.271.089)	39.001.995
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(24.271.089)	39.001.995

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar				Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp / Kazançlar Fonu	Diğer Kazanç/Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Diğer Kazanç/Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem																
01.01.2014 (Dönem Başı)	27	235.115.706	-	2.576	-	-	-	Kazançları/Kayıpları	-	-	-	(18.942.178)	39.001.995	255.178.099	-	255.178.099
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.001.995	(39.001.995)	-	-	-
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalışlar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	81.104	-	-	-	-	-	-	-	(24.352.193)	(24.271.089)	-	(24.271.089)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.352.193)	(24.352.193)	-	(24.352.193)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	81.104	-	-	-	-	-	-	-	-	81.104	-	81.104
31.12.2014 (Dönem Sonu)	27	235.115.706	-	2.576	81.104	-	-	-	-	-	-	20.059.817	(24.352.193)	230.907.010	-	230.907.010

	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar				Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp / Kazançlar Fonu	Diğer Kazanç/Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	Diğer Kazanç/Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem																
01.01.2013 (Dönem Başı)	27	235.115.706	-	2.576	-	-	-	Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları	-	-	-	(33.972.927)	15.030.749	216.176.104	-	216.176.104
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.030.749	(15.030.749)	-	-	-
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/Azalışlar		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.001.995	39.001.995	-	39.001.995
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.001.995	39.001.995	-	39.001.995
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2013 (Dönem Sonu)	27	235.115.706	-	2.576	-	-	-	-	-	-	-	(18.942.178)	39.001.995	255.178.099	-	255.178.099

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2014 31.12.2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2013 31.12.2013
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	Notlar		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(24.352.193)	39.001.995
DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)			
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zararı ile ilgili Düzeltmeler			
Gelir Tablosu Hesaplarında Muhasebeleştirilen Dönem Amortismanı	Not:17,18,19	600.517	522.646
İştirak Değer Düşüklüğü Karşılığı	Not:14		
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Değişim	Not:24	(12.775)	83.617
Alacaklar Reeskont Tutarındaki Değişim	Not:10	2.417.918	-
Cari Dönem Şüpheli Alacak Karşılığındaki Değişim	Not:10	57.508	-
Stok Değer Düşüş Karşılığındaki Değişim	Not:13	1.240.807	-
Borç Senetleri Prekontundaki Değişim	Not:10	134.042	-
Diğer Karşılıklardaki Değişim	Not 22	968.321	-
İzin Karşılığındaki Değişim	Not:22	121.458	-
Faiz Geliri	Not 32	(17.507.393)	(22.818.392)
Faiz Gideri	Not 33	20.382.116	-
Duran Varlık Satış Kar Zararı			(12.874)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin düzeltmeler			
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(15.949.674)	16.776.992
Ticari Alacaklardaki Değişim	Not:10	(34.437.381)	(70.010.754)
Stoklardaki Değişim	Not:13	(158.527.100)	226.491.236
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişim	Not:15	88.171.282	
Ticari Borçlardaki Değişim	Not:10	73.537.453	(68.260.074)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Değişim	Not:11	28.440.155	(35.565.228)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Değişim	Not:11	(14.345.249)	494.181
Diğer cari dönen varlıklardaki azalış(+) artış (-)	Not:26	(7.371.932)	34.154.754
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	Not:26	192.780	14.084.662
İşletme Sermayesinde Diğer Değişim		(7.154.754)	(143.095.518)
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net nakit		(47.444.420)	(24.929.749)
Ödenen Faiz (Net)	Not: 32-33	(2.874.723)	(285.338)
Kıdem Tazminatı Ödemeleri (-)	Not:24	(145.819)	-
İşletme Faaliyetlerinden elde edilen nakit		(50.464.962)	(25.215.087)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Mali Duran Varlık alımlarından Nakit Çıkışları	Not:7	(988.819)	-
Maddi ve Maddi Olmayan duran varlık alımlarından Nakit Çıkışları	Not:18,19	(3.870.069)	(235.581)
Maddi duran varlık çıkışlarından elde edilen nakit (+)	Not:18,19	6.570.000	61.537
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		-	(5.021.249)
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		-	102.081.784
Diğer		-	(95.798.521)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		1.711.112	1.087.970
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Finansal Borçlardaki Değişim	Not:8	50.532.696	28.355.703
Alınan Faiz		-	351.023
Ödenen Faiz		-	(28.605.692)
Ödenen Temettüleri			
Finansman Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit		50.532.696	101.034
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış Azalış		1.778.846	(24.026.083)
D) YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		1.778.846	(24.026.083)
E) DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	541.731	24.567.814
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	2.320.577	541.731

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket’in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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. 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.

Şirket, SPK’ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul’da (“BİST”) işlem görmektedir.

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.

Şirket, 12.06.2013 tarihinde Turkrating tarafından derecelendirme notu almıştır. Şirket’in uzun vadeli derecelendirme notu TR BBB (TR BBB olarak derecelendirilen borçlular veya borçlar diğer Türk Borçlulara ve borçlara kıyasla ortalama kredi kalitesini ifade eder), kısa vadeli derecelendirme notu TR A2’dir (TR A2 olarak derecelendirilen borçlular diğer borçlulara kıyasla güçlü borç ödeme kabiliyetini ifade eder).

03.06.2013 tarihinde Şirket, JCR Euroasia Rating tarafından ulusal düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirilmiştir. Şirket’in uzun vadeli ulusal kredi notu A - (Trk), kısa vadeli ulusal kredi notu ise A-1 (Trk), görünümü ise Stabil olarak açıklanmıştır.

Şirket’in kayıtlı adresi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, Kat:18 Cevizlibağ/Zeytinburnu, İstanbul’dur.

Şirket’in, 31.12.2014 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 43 (31.12.2013: 45)’dur.

Finansal Tabloların Onaylanması

İlişik finansal tablolar, yayınlanmak üzere 02.03.2015 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, şirket genel kurulu finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır. Ekli finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayımladığı Genel Kabul Görmüş Muhasebe Politikalarına uygun olarak Şirket' in yasal kayıtlarında yapılan düzeltmeleri ve sınıflandırmaları içermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı resmi gazete yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tabloların hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu (KGMDSK) tarafından yayımlanan TMS/TFRS' leri esas alırlar. Finansal Raporlama ilke, usul ve esaslarının, açık ve anlaşılabilir hale gelmesini veya uygulama birliğinin sağlanmasını teminen, gerekli görülmesi halinde uygulamayı belirlemek üzere Sermaye Piyasası Kanunu' nun 14. Maddesi kapsamında Kurul'ca kararlar alınır. İşletmeler bu kararlara uymakla yükümlüdürler.

İlişikteki finansal tablolar SPK II-14.1 sayılı tebliğe göre hazırlanmış olup, finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 07.06.2013 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları Şirket' in geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için finansal tablolardan, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (TMS 29) uygulanmamıştır.

2.03 Konsolidasyon Esasları

Müşterek Anlaşmalar, iki veya daha fazla tarafın üzerinde müşterek kontrole sahip olduğu anlaşmalardır. Müşterek anlaşmalarda, ya (a) taraflar, sözleşmeye bağlı bir anlaşma ile sınırlandırılmıştır; ya da (b) sözleşmeye bağlı anlaşma, söz konusu tarafların iki veya daha fazlasına anlaşmanın müşterek kontrolünü vermektedir. Şirket'in başlangıçta elde etme maliyeti ile kaydettiği müşterek anlaşmalar, ilişikteki konsolide finansal tablolara, net varlıklarından ilgili Şirket'e iştirak oranları doğrultusunda, özkaynak yöntemine göre, kar veya zarar yansıtılmaktadır. (**Not:16**)

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır.

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Şirket karşılaştırma amacıyla sunmuş olduğu finansal tablolarda bazı sınıflandırma değişiklikleri yapılmıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in faaliyet sonuçlarına etkisi bulunmamaktadır.

- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 'Diğer Dönen Varlıklar' hesabı altında muhasebeleştirilen 15.443 TL tutarındaki Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar 'Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar' hesabına sınıflandırılmıştır.
- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 'Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları' hesabı altında muhasebeleştirilen 1.129.540 TL tutarındaki Finansal Kiralama İşlemleri, 'Kısa Vadeli Borçlanmalar' hesabına sınıflandırılmıştır.
- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 'Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler' hesabı altında muhasebeleştirilen 12.874 TL tutarındaki Maddi Duran Varlık Satış Karları, 'Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler' hesabına sınıflandırılmıştır.
- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 'Finansman Gelirler' hesabı altında muhasebeleştirilen 452.789 TL tutarındaki Reeskont Geliri, 'Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler' hesabına sınıflandırılmıştır.
- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 'Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler' hesabı altında muhasebeleştirilen 22.818.392 TL tutarındaki Adat Faiz Geliri, 'Finansman Gelirleri' hesabına sınıflandırılmıştır.

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır :

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)** Şirket Yönetimi tarafından 2014 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- b) Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. (Not.2.09.03-2.09.04)
- c) Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. (Not.10) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- d) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleşebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. (Not.13) Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü 1.240.807 TL'dir.(31.12.2013: Bulunmamaktadır)

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket' in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirket'in cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.08 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Şirket' in gelirleri aşağıdaki açıklanmıştır.

Gayrimenkulün Satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Gelirler, teslimatın gerçekleşmesi; mülkiyetle ilgili tüm önemli risk ve kazanımların alıcıya devredilmesi; mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımın ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolün kalmaması; gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması ile işlemde kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetin güvenilir bir şekilde tespit edilebilmesi üzerine alınan veya alınabilecek bedelin rayiç değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Şirket tarafından elde edilen diğer gelirler, aşağıdaki esaslar çerçevesinde yansıtılır;

Faiz Geliri- Etkin faiz yöntemi esasına göre,

Kira ve Telif Geliri- Tahakkuk esasına göre,

Temettü Geliri- Temettü tahsil etme hakkının ortaya çıktığı tarihte.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi yöntemiyle tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

2.09.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direk işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü 1.240.807 TL'dir.(31.12.2013: Bulunmamaktadır)

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar:

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul inşaat projeleri:

Direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Bu stoklar maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Şirket arsa sahibi ile "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ("Sözleşmeler") düzenlemektedir. Söz konusu sözleşmelere göre Şirket, arsa sahibine ait arazi üzerinde proje inşaatlarının yapılmasını üstlenerek, tamamlanacak olan projelerin önceden anlaşılmış belli bir yüzdesini toprak sahibine vermesi karşılığında arsa sahibinin arsa üzerindeki hakkının anlaşılan kısmını Şirket'e devretmektedir.

2.09.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	31.12.2014	31.12.2013
	Oran (%)	Oran (%)
Demirbaşlar	2-10-13-14-17-20-25-33	2-10-13-14-17-20-25-33
Taşıtlar	20	20
Özel Maliyetler	20	20

Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına dahil edilir.

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, 01 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 01 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.09.05 Kiralama İşlemleri

Kiracı Olarak Şirket:

Finansal Kiralama

Tüm fayda ve risklerin üstlenildiği maddi varlıkların finansal kiralama yolu ile elde edilmesi Şirket tarafından finansal kiralama adı altında sınıflandırılır. Finansal kiralama gerçekleştirdikleri tarihte, kiralanan varlığın piyasa değeri veya minimum finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinin düşük olanından aktifleştirilirler. Kira ödemeleri anapara ve faiz içeriyormuş gibi işleme konulur. Anapara kira

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

ödemeleri bilançoda yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

Operasyonel Kiralama

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır.

Kiraya Veren Olarak Şirket:

Finansal kiralama

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu ve mülkiyetin bütün önemli risklerinin ve getirilerinin fiili olarak kiralama süresi sonunda Şirket'e geçtiği sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki makul değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonra amortismanına tabi tutulur.

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralananmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir. Geri kiralama işlemi bir finansal kiralama ise, yapılmış olan işlem, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya finansman sağladığı bir araçtır. Bu nedenle, ilgili varlığın defter değerini aşan satış gelirlerinin gelir olarak görülmesi doğru değildir. Bu türden fazla tutarlar ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir.

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler Diğer duran varlıklar (**Not: 26**) hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

Operasyonel Kiralama

Şirket operasyonel kiralamaya tabi sabit kıymetleri bilançoda sabit kıymetin içeriğine göre göstermektedir. Operasyonel kiralama işleminden kaynaklanan kiralama gelirleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle gelir olarak kayıtlara alınmaktadır. Bir operasyonel kiralamadan gelir elde etmek için yapılan ilk direkt maliyetler yapıldıkları dönemin gelir tablosunda gider olarak kayıtlara alınmaktadırlar. 31.12.2014 tarihi itibarıyla şirketin kiraya verdiği gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 531.104 TL'dir. (2013 488.462 TL)

2.09.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

geri kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nitelik akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.07 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetleri **Not:33'de** yer almaktadır. Yatırımlarda kullanılan borçlanmaların maliyetleri birebir ilgili olduğu yatırımın maliyeti ile ilişkilendirilmektedir.

2.09.08 Finansal Araçlar

(i) Finansal varlıklar

Finansal yatırımlar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değerinden alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırımlar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

a) *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

b) Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket' in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

c) Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmemektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/(zarar) olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

d) Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık Şirket' inun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

(ii) Finansal yükümlülükler

Şirket' in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket' in tüm borçları düştükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

a) Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

b) Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

(iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçların ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değeri kullanılmakta ve izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları/(zararları)kar veya zarar tablosunda tablosunda yer almaktadır.

2.09.10 Pay başına kar / (zarar)

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.09.11 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.09.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket’ in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Şirket olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.09.13 İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu Üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir.

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket’in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no’lu Resmi Gazete’de yayınlanan 5520 no’lu Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca “Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları” Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır, 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu’nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır. Şirket’in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı bulunmamaktadır.

2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye’de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştiği provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında faiz gideri olarak gösterilmektedir.

2.09.16 Nakit Akım Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akım tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’ in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket’ in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’ in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Hükümet teşvikleri, Şirket’ in bu teşviklerle ilgili gerekleri yerine getirdiği ve bu teşvikin alınacağı ile ilgili makul bir sebep oluşmadığı sürece muhasebeleştirilmez. Bu teşvikler karşılamaları beklenen maliyetlerle eşleşecek şekilde ilgili dönemde gelir olarak muhasebeleştirilir. Hükümetin sağladığı teşviklerden elde edilen gelir uygun bir gider kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Şirket’ in cari ve önceki dönemde yararlandığı bir devlet teşviği ve yardımı bulunmamaktadır.

2.09.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, kira veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, gerçeğe uygun değeri üzerinde finansal tablolarda gösterilmektedir. Kabul gören kriterlere uyması durumunda bilançoda yer alan tutara, var olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil edilmez.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kullanım dışı kalmaları veya satılmaları durumunda, bilançodan çıkartılırlar. Bu gayrimenkullerin satımlarından doğan kar veya zarar gelir tablosunda gösterilir. Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı kabul edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş tarihi esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden binaların tahmini ekonomik ömrü 50 yıldır.

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK’ nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’ nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

- **TFRS 10,11, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri**

Bu değişiklik ile TFRS 10'a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

- **TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi**

TMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

- **TMS 36 (Değişiklikler) Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabılır Değer Açıklamaları**

TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36'nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

- **TMS 39 (Değişiklikler) Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı**

TMS 39'da yapılan bu değişiklik, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

- **TFRS Yorum 21 Harçlar ve Vergiler**

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- **TFRS 9 Finansal Araçlar (Sınıflandırma ve Açıklama)**

2012 yılında yapılan değişiklikle standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. Yapılan değişiklik esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir. Finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

- **TMS 19 Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)**

Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirileceklerini açıklamaktadır. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

- **TMS 16 ve TMS 38 Kabul Edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (Değişiklik)**

Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

TFRS’ndaki iyileştirmeler

Aralık 2013’de ‘2010–2012 dönemi’ ve ‘2011–2013 Dönemi’ olmak üzere iki dizi ‘TFRS’nda Yıllık İyileştirmeler’ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gerekçeleri”ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014’den itibaren geçerlidir.

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

- **TFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” (Değişiklik) :** Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.
- **TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” (Değişiklik):** Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, TFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.
- **TFRS 8 “Faaliyet Bölümleri” (Değişiklik):** Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilmesine ve toplulaştırılmasına ve Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatına ilişkin hükümler içermektedir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.
- **TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” ve TMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar” (Değişiklik) :** Yeniden değerlemenin ne şekilde yapılabileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.
- **TMS 24 “İlişkili Taraf Açıklamaları” (Değişiklik):** Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

- **TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri” (Değişiklik):** Sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3’ün kapsamında olmadığı ve bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.
- **TFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri”:** TFRS 13’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülükler değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.
- **TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” (Değişiklik):** Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında TFRS 3 ve TMS 40’un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yukarıdaki standartların uygulanmasının gelecek dönemlerde finansal tablolara olası etkisi değerlendirilmekte olup Şirket Yönetimi yukarıdaki standart ve yorumların Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmasını beklememektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi:

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır ve bu nedenle TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. UMSK tarafından yayımlanmış yeni standartlar ve yapılan değişiklikler henüz yürürlüğe girememiştir. Şirket gerekli değişiklikleri bu standartlar KGK tarafından yayımlandıktan sonra yapacaktır.

- **UFRS 15 “Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat” :** UMSK Mayıs 2014’te UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat ortak standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır.
- **UFRS 9 “Finansal Araçlar” (Nihai Standart):** Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili UMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. UFRS 9; itfa edilmiş eğer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, UMS 39’daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir. 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- **UMS 27 “Bireysel Finansal Tablolar” (Değişiklik):** Yapılan değişiklikle bireysel finansal tablolarda; iştirak, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklar için özkaynak yönteminin kullanılmasına izin verilmektedir. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- **UFRS 10 “Konsolide Finansal Tablolar” ve UMS 28 “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” (Değişiklik):** Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına varlık satışı veya varlık katkısının söz konusu olması durumunda belirli şartlar altında bütün kazancın muhasebeleştirilmesine ilişkin değişiklikler yapılmıştır. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- **UMS 1: Açıklama İnisyatifi (UMS 1’de Değişiklik)** UMSK, Aralık 2014’te, UMS 1’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; önemlilik, ayrıştırma ve alt toplamlar, dipnot yapısı, muhasebe politikaları açıklamaları, özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket’in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS’ndaki iyileştirmeler

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

- **UFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü” (Değişiklik):** Faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Etkilenen standartlar aşağıdaki gibidir:

- UFRS 5 “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” (Değişiklik)
- UFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” (Değişiklik)
- UMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik)
- UMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” (Değişiklik)

Yukarıdaki standartların uygulanmasının gelecek dönemlerde finansal tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

3. İşletme Birleşmeleri

Şirket’in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000 TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.’nin 84.102.300 TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575 TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 21.025.575 adet payının 162.654.000 TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.’ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleştirilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

Şirket'in diğer işletmelerdeki payları Şirket'in ortak kontrolünde olan ve finansal ve faaliyet politikaları üzerinde ortak karar alma yetkisi bulunan müşterek anlaşmalardan ve (iş ortaklıkları) ve iştiraklerden oluşmaktadır. Şirket'in diğer işletmelerdeki paylarının tamamı ekli finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiş olup, paylara ilişkin detaylı açıklama Not: 16 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar bölümünde sunulmuştur.

Kuruluş Adı	31.12.2014
Zincir Yapı A.Ş. Alış Değeri (%25 hisse karşılığı)	162.654.000
Zincir yapı Karından/Zararından	
şirkete düşen pay	(307.958)
31.12.2014 Bilanço Net Değeri	162.346.041

5. Bölümlere Göre Raporlama

Şirket'in dönem sonları itibariyle Bölümlere Göre Raporlaması bulunmamaktadır.

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Kasa	3.469	7.604
Bankalar	2.317.108	532.638
-Vadesiz Mevduat	2.317.108	276.870
-Bloke Vadesiz Mevduat	-	255.768
Diğer	-	1.489
Toplam	2.320.577	541.731

31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket'in dönem sonları itibariyle Vadeli Mevduat hesabı bulunmamaktadır.

7. Finansal Yatırımlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Varlıklar (*)	48.819	-
Toplam	48.819	-

(*) 31.12.2014 tarihi itibariyle hesabın detayı aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Anapara	Banka	Cinsi	Kod	Vade	Etkin Faiz %	Nominal Değeri
TL	48.819	Şeker Bank	Tahvil-Bono	TRQSKBK21510	13.02.2015	9.58	51.100

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır.

Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyen Finansal Varlık	31.12.2014	31.12.2013
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.(*)	940.000	-
Toplam	940.000	-

(*)Söz konusu hisseler Kamil Engin Yeşil adına nama yazılı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne nominal değer üzerinden devredilmiştir.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü Standartına göre; gerçeğe uygun değer ölçümlenmesinde ve ilgili açıklamalarda tutarlılığı ve karşılaştırılabilirliği arttırmak amacıyla, gerçeğe uygun değeri ölçmek üzere kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin girdileri üç seviyede sınıflandıran bir gerçeğe uygun değer hiyerarşisi oluşturulmuştur.

31.12.2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Varlıklar	-	-	940.000	940.000
Bağlı Menkul Kıymet				
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	940.000	940.000
31.12.2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Bağlı Menkul Kıymet	-	-	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. Katagoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada endirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Kısa Vadeli Banka Kredileri	117.188.994	138.848.573
Kısa Vadeli Finansal Kiralama Borçları,(Net)	1.513.262	1.129.540
Toplam	118.702.256	139.978.113

Banka kredileri ekli finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedeli ile yer almaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Uzun Vadeli Borçlanmaları Kısa Vadeli Kısımları	31.547.006	32.115.452
Toplam	31.547.006	32.115.452

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Uzun Vadeli Banka Kredileri	142.201.192	67.716.888
Uzun Vadeli Finansal Kiralamalardan Borçlar,(Net)	1.360.335	3.467.640
Toplam	143.561.527	71.184.528

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2014	31.12.2013
0-3 ay	116.170.150	46.713.327
3-12 ay	32.565.850	124.250.698
13-36 ay	142.201.192	67.716.888
Toplam	290.937.192	238.680.913

Finansal Kiralama	31.12.2014	31.12.2013
0-3 ay	379.925	301.428
3-12 ay	1.133.337	828.112
13-36 ay	1.360.335	3.467.640
Toplam	2.873.597	4.597.180

b) Finansal borçların para birimi cinsi bazında etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Krediler**31.12.2014**

Nev’i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	290.937.192	290.937.192	10,11-22,29
Toplam Krediler		290.937.192	

31.12.2013

Nev’i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	238.680.913	238.680.913	12,00
Toplam Krediler		238.680.913	

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Kiralama Borçları

31.12.2014

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	2.873.597	2.873.597	11-14
Toplam Finansal Kiralamalar		2.873.597	

31.12.2013

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	4.597.180	4.597.180	11-14
Toplam Finansal Kiralamalar		4.597.180	

Finansal borçların detayı ve ipotek bilgileri aşağıdaki gibidir:

31.12.2014

Teminatl krediler (1): Innovia 1. Etap daireler 1. Derece'den 12.220.000 TL ,Innovia 2.Etap daireler 3.265.000 TL ,Innovia 3.Etap daireler 2.240.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatl krediler (2): Innovia 1. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 7.900.000, Innovia 2. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 40.126.000 TL Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 1.680.000 ve 1. Derece'den 977.000 TL Tekirdağ Arsa'sı ipotek edilmiştir.

Teminatl krediler (3): Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 8.250.000 TL 2.Etap daireler 3.150.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatl krediler (4): Innovia 2. Etap daire ve ticari alanlar 1. Derece'den 5.820.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatl krediler (5): Innovia 2. Etap daireler 1. Derece'den 975.000 TL Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 17.205.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatl krediler (6): Innovia 2. Etap daire ve ticari alanlar 1. Derece'den 550.000 TL Innovia 3. Etap daire ve ticari alanlar 1. Derece'den 18.115.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

31.12.2013

Teminatl krediler (1): Innovia 1. Etap daireler 1. Derece'den 10.820.175 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatl krediler (2): Innovia 1. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 6.975.000 TL, Innovia 2. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 48.411.000 TL Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 370.000 ve 1. Derece'den 977.000 TL Tekirdağ Arsa'sı ipotek edilmiştir.

Teminatl krediler (3): Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 9.353.000 TL 2.Etap daireler 2.495.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminatlı krediler (4): Innovia 2. Etap daire ve ticari alanlar 1. Derece'den 5.339.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (5): Innovia 1. Etap daireler 1. Derece'den 541.800 TL, Innovia 2. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 1.411.245 TL Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 12.497.662 TL değerinde ipotek edilmiştir.

9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Diğer Finansal Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

10. Ticari Alacak ve Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Ticari Alacaklar	72.433.304	58.780.268
İlişkili Taraflar Ticari Alacaklar (Not: 37)	66.229.345	52.035.280
Diğer Ticari Alacaklar	6.203.959	6.744.988
Alacak Senetleri	133.806.032	110.547.118
İlişkili Taraflar Ticari Alacaklar (Not: 37)	-	-
Diğer Taraflar Ticari Alacaklar	133.806.032	110.547.118
Alacak Reeskontu(-)	(559.426)	-
Faktoring Şirketlerinden Alacaklar	498.950	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	57.508	-
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(57.508)	-
Toplam	206.178.860	169.327.386

Şirket'in dönem sonları itibariyle Şüpheli Alacak Karşılığı Hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	31.12.2014	31.12.2013
Açılış	-	-
Dönem Gideri	57.508	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Kapanış	57.508	-

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Alacak Senetleri	151.216.199	154.247.226
İlişkili Taraflar Ticari Alacaklar (Not: 37)	-	-
Diğer Taraflar Ticari Alacaklar	151.216.199	154.247.226
Alacak Reeskontu (-)	(1.858.492)	-
Toplam	149.357.707	154.247.226

Alacak Reeskontu yalnızca satışı yapıp müşteriye teslim edilen gayrimenkullere isabet eden alacak senetlerine yapılmıştır. Cari dönem reeskont oranı %8,40' dır.

31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**

Ticari Alacakların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2014	31.12.2013
Vadesi Gelen Alacaklar	12.122.307	12.356.064
1-3 Ay	55.086.916	30.308.007
3-6 Ay	51.943.149	26.209.187
6-12 Ay	87.585.914	100.454.128
Toplam	206.738.286	169.327.386

Uzun Vadeli	31.12.2014	31.12.2013
1-2 Yıl	91.221.410	86.368.295
2-3 Yıl	36.338.521	31.612.616
3-4 Yıl	16.386.031	19.965.983
4-5 Yıl	6.317.541	10.728.322
5 Yıldan Fazla	952.696	5.572.010
Toplam	151.216.199	154.247.226

Şirket vadesi gelen alacakların karşılığında satışa konu gayrimenkulün satış sözleşmesinde, tapu devri ve gayrimenkul teslimatı sözleşme bedelinin tamamının tahsilatı şartına bağlandığından Şirket Yönetimi, bu alacaklara ilişkin herhangi bir tahsilat riski öngörmemiştir ve karşılık ayırmamıştır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Satıcılar	4.514.046	5.849.624
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Bkz Not: 37)	940.000	-
Diğer Ticari Borçlar	3.574.046	5.849.624
Borç Senetleri	31.244.491	23.212.955
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Bkz Not: 37)	22.441.226	16.474.000
Diğer Ticari Borçlar	8.803.265	6.738.955
Borç Prekontu (-)	(229.434)	(362.276)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Bkz Not: 37)	(155.399)	(154.199)
Diğer Ticari Borçlar	(74.035)	(208.077)
Toplam	35.529.103	28.700.303

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Satıcılar	-	1.889.039
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Bkz Not: 37)	-	-
Diğer Ticari Borçlar	-	1.889.039
Borç Senetleri	69.567.000	54.580
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Bkz Not: 37)	69.567.000	-
Diğer Ticari Borçlar	-	-
Borç Prekontu (-)	(871.199)	(90.513)
Toplam	68.695.801	1.853.106

Borç Senetleri prekontu Emel Yeşil Küçükçolak satın alınmak üzere verilen borç senetlerinin reeskontu olup ilgili varlık maliyetinden tenzil edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır. Cari Dönem reeskont oranı %8,40’ dır.

Ticari borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2014	31.12.2013
1-3 Ay	29.952.583	18.094.166
3-6 Ay	4.844.122	4.222.419
6-12 Ay	961.832	6.745.994
Toplam	35.758.537	29.062.579

Uzun Vadeli	31.12.2014	31.12.2013
1-2 Yıl	23.189.000	1.943.619
2-3 Yıl	23.189.000	-
3-4 Yıl	23.189.000	-
Toplam	69.567.000	1.943.619

11. Diğer Alacak ve Borçlar

Şirket’in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Diğer Alacaklar	5.465.149	35.074.924
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>Diğer Ticari Olmayan Alacaklar (*)</i>	4.404.924	35.074.924
Diğer	1.060.225	727.510
Toplam	5.465.149	35.802.434

(*) Vergi Dairesinden Alacaklardan meydana gelmektedir.

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Diğer Alacaklar	4.562.769	2.665.639
<i>İlişkili Taraflar Ticari Olmayan Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>Diğer Ticari Olmayan Alacaklar (*)</i>	4.562.769	2.665.639
Toplam	4.562.769	2.665.639

(*) Verilen Depozito ve Teminatlardan meydana gelmektedir.

31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.329.096	1.359.041
Ödenecek Vergi ve Fonlar	4.119.738	17.841.273
Diğer	420.150	1.013.919
Toplam	5.868.984	20.214.233

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likitide riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

12. Türev Araçlar

Şirket’in dönem sonları itibariyle Türev Araçları bulunmamaktadır.

13. Stoklar

Şirket’in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Yarı Mamüller	399.396.008	289.099.438
Emtia	62.362.184	14.815.232
Diğer	206.076	265.830
Stok Değer Düşüklüğü(-)	(1.240.807)	-
Toplam	461.466.793	304.180.500

Şirket’in dönem sonları itibariyle Stok Değer Düşüklüğünün Hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	31.12.2014	31.12.2013
Açılış	-	-
Dönem Gideri	1.240.807	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Kapanış	1.240.807	-

Açıklama	31.12.2014	31.12.2013
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	3.865.000	295.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	2.639.592	230.167
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	6.942.000	-
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	7.898.812	2.854.891
Innovia Konut Projesi 3. etap daire ve ticari alanlar	34.446.780	11.435.174
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	383.833.003	274.349.619
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	15.307.819	14.179.818
Sakarya İli, Arifiye İlçesi İnşaat Proje Harcamaları	1.204.594	-
Diğer	-	835.831
Güzelşehir	6.570.000	-
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(1.240.807)	-
Toplam	461.466.793	304.180.500

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Innovia Konut Projesi:

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. Konutların teslimi 2011 yılı içerisinde yapılmıştır.

1018 adet daire, 226 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2.Etap 2.Faz'ın 2012 yılı içerisinde 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 sonuçlandırılmıştır.

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m² inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m2 satılabilir alandan meydana gelmektedir..

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 871 adet konutun tamamı satılmış olup, 31 Aralık 2014 tarihi itibari ile Şirket stoklarında satılabilir 16 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2014 tarih 2014/3059 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in portföyünde bulunan 16 adet tam ve 3 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 5.355.000 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, 17 adet tam konut, 8 adet konutta ise Şirket'in hissesi bulunmaktadır. Toplam satılabilir 2202 konuttan 2177 adedi satılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2014 tarih 2014/3065 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in portföyünde bulunan 17 adet tam ve 8 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.830.000 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, 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle stoklarımızda 17 adet ticari ünite bulunmaktadır. Toplam satılabilir 37 adet ticari ünitelerden 20 adedi satılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2014 tarih 2014/3066 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in portföyünde bulunan 17 adet ticari ünitenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.945.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz 1018 adet konuttan oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 188 adet konut arsa sahiplerine aittir. Toplam Satılabilir 830 konuttan 794 adedi satılmıştır. Satışı yapılan konutların teslimatı yapılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31.12.2014 tarih 2014/3065 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket’in portföyünde bulunan 36 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.795.000 TL’dir.

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

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz bünyesinde yer alan 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 39 adedi arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 187 adet ticari üniteden 33 adedi satılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 31.12.2014 tarih ve 2014/3066 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket’in portföyünde bulunan 154 adet ticari ünitenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 66.835.000 TL’dir.

Yapılacak olan O Blok 183 adet ticari ünitenin 32 adedi arsa sahiplerine aittir. O Blok’un tamamlanması halinde, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2014 tarih ve 2014/3068 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre, satılmayan toplam 151 adet ticari ünitenin piyasa değeri KDV hariç 65.285.000 TL’dir

Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konuttan oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 448 adet konut arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 2.845 konuttan 2.655 adedi satılmıştır. Satışı yapılan konutların teslimatı yapılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31.12.2014 tarih, 2014/3354 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre 31.12.2014 tarihi itibarıyla 179 adet tam, 11 adet hisseli daire olmak üzere 190 adet daire yer almaktadır. 31.12.2014 tarihi itibarı ile 190 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 36.613.000 TL’dir.

Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari üniteden 32 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31.12.2014 tarih, 2014/3070 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre 31.12.2014 tarihi itibarıyla 43 adet ticari ünite yer almaktadır. 31.12.2014 tarihi itibarı ile 43 adet ticari ünitenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 8.435.000 TL’dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

655.573 m² inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m² satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2014 tarih ve 2014/3346 nolu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 710.190.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 Adet Parsel Arazi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2184 Ada, 1 no'lu, 2185 Ada, 1 no'lu, 2186 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2192 Ada, 1 no'lu 2205 Ada, 1 no'lu, 2433 Ada, 1 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 ve 2 no'lu, 2439 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2440 Ada, 1 no'lu ve 2441 Ada, 1 no'lu 2442 Ada, 1 ve 2 no'lu 2443 Ada, 1 no'lu olmak üzere toplam 20 adet parselden oluşmaktadır. Arsanın alımı, üzerine konut projesi geliştirmek amacıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 121.014 m² yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754,09 m² olup, yaklaşık inşaat alanı 65.534,51 m²' dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2014 tarih ve 2014/3303 no'lu değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç 24.500.000 TL olduğu belirlenmiştir. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri ise 74.025.000 TL olarak belirlenmiştir.

Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m² inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelshehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2014 tarih 2014/3304 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 7.010.000 TL'dir.

14. Canlı Varlıklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Verilen Sipariş Avansları	97.991.455	200.554.800
İlişkili Taraflar (Not: 37)(*)	85.986.199	187.904.505
Diğer	12.005.256	12.650.295
Gelecek Aylara Ait Giderler	309.765	21.853
Toplam	98.301.220	200.576.653

(*) Söz konusu tutar Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.'ne inşaatı devam eden Innovia projesi için verilen avans tutarıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Gelecek Yıllara Ait Giderler	5.466.413	-
Verilen Sipariş Avansları	-	98.654.924
İlişkili Taraflar (Not: 37)(*)	106.373.226	98.654.924
Diğer	-	-
Toplam	5.466.413	98.654.924

(**) Söz konusu tutarın 74.993.226 TL si Emel Yeşil Küçükçolak'a verilen detayı Yeşil Plaza hissesinin alımı ile ilgili tutarlardan oluşmaktadır.

Şirket 21.11.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 498 Pafta, 2945 Ada, 25 Parsel sayısında kayıtlı, toplamı 37.050,78 m olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından toplam değeri KDV dahil 198.417.000 TL olarak belirlenen 25 adet bağımsız bölümlü, Yeşil Plaza'nın hissesinin, Emel Yeşil Küçükçolak'tan 32.340. 000 USD bedelle alınmasına, alım bedelinin 2.340.000 USD nın 07.01.2015 vadeli, bakiye 30.000.000 USD ise 3 eşit taksit olarak; 07.01.2016, 07.01.2017 ve 07.01.2018 vadeli kambiyo senetleri ile ödenmesine, tapu devir işlemlerinin 28.11.2014 tarihine kadar bitirilmesine oybirliği ile karar vermiştir. Ancak henüz tapu devir işlemi gerçekleşmemiştir. Bu nedenle sözkonusu bedel verilen sipariş avansları içerisinde tasnif edilmiştir.

Kalan 31.380.000 TL si ise Yeşil Global İnşaat Turz.Otelcili kA.Ş.ne ait Topkapı Arsasının alımına ait olup , alım ile ilgili Yönetim kurulunun 02.03.2015 tarihli kararına istinaden ;

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından KDV dahil 72.570.000 TL olarak değerlendirilmesi yapılan ve tamamı Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde konumlu 2945 ada, 51 nolu parseldeki 6.342,68 m² lik arsanın %50'sinin KDV dahil 36.285.000 TL bedel ile alımına ilişkin verilen tutardan oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Alınan Avanslar(*)	10.516.994	15.713.796
Toplam	10.516.994	15.713.796

(*) Kısa vadeli ertelenmiş konut gelirleri, Innovia projesinin 2. ve 3. Etabında yapılan konut satışları nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Alınan Avanslar(*)	601.325.502	442.197.229
Toplam	601.325.502	442.197.229

(*) Uzun vadeli ertelenmiş konut gelirleri, Innovia projesinin 4. etabında yapılan konut satışları nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in ortak kontrolünde olan ve finansal ve faaliyet politikaları üzerinde ortak karar alma yetkisi bulunan müşterek anlaşmalardan ve (iş ortaklıkları) ve iştiraklerden oluşmaktadır. Şirket'in diğer işletmelerdeki paylarının tamamı ekli finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Müşterek Anlaşmalar aşağıdaki gibidir:

Kuruluş Adı	31.12.2014	31.12.2013
Zincir Yapı A.Ş. Alış Değeri (%25 hisse karşılığı)	162.654.000	-
Zincir yapı Karından/Zararından		
şirkete düşen pay	(307.958)	-
31.12.2014 Bilanço Net Değeri	162.346.041	-

Şirket'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000 TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlendirilmesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300 TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575 TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000 TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleşmiştir.

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Cari Dönem (31.12.2014)

Varlık Maliyeti					
Hesap Adı	01.01.2014	Alış	Satış (-)	Transfer(+/-)	31.12.2014
Arazi ve Arsalar	8.965.000	-	-	-	8.965.000
Binalar	10.171.562	1.760.000	-	(6.570.000)	5.361.562
Toplam	19.136.562	1.760.000	-	(6.570.000)	14.326.562

Birikmiş Amortisman(-)		Dönem		Transfer	
Hesap Adı	01.01.2014	Amortismanı	Satış (+)	(+/-)	31.12.2014
Binalar	(195.436)	(71.699)	-	-	(267.135)
Toplam	(195.436)	(71.699)	-	-	(267.135)
Net Değer	18.941.126				14.059.427

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Önceki Dönem (31.12.2013)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2013	Alış	Satış (-)	Transfer(+/-)	31.12.2013
Arazi ve Arsalar	8.965.000	-	-	-	8.965.000
Binalar	10.171.562	-	-	-	10.171.562
Toplam	19.136.562	-	-	-	19.136.562

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2013	Dönem Amortismanı	Satış (+)	Transfer (+/-)	31.12.2013
Binalar	(123.405)	(72.031)	-	-	(195.436)
Toplam	(123.405)	-	-	-	(195.436)
Net Değer	(19.013.157)	-	-	-	18.941.126

Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazi:

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m² yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2014 tarihli, 2014/3345 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 1.420.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia Projesi-Kreş Binası:

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ufuk Caddesi ve Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan toplam 1.155 m² kreş binasıdır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2014 tarihli, 2014/3063 no'lu değerleme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 2.970.000 TL, aylık kira bedelinin KDV hariç 11.500 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

31.12.2014 tarihli 2014/3060 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 771 m², ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 3.220.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak 14.060 TL değer takdir edilmiştir.

Arifiye Arsa:

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2014 tarihli, 2014/3302 no'lu değerleme raporunda; Şirket hissesine denk düşen 59.900,22 m²'lik arsa değeri KDV hariç 15.220.000 TL olduğu belirtilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. Maddi Duran Varlıklar**Cari Dönem (31.12.2014)****Varlık Maliyeti**

Hesap Adı	01.01.2014	Alış	Satış (-)	Transfer(+/-)	31.12.2014
Taşıtlar	381.660	65.000	-	-	446.660
Demirbaşlar	897.076	68.614	-	-	965.690
Özel Maliyetler	503.228	3.102	-	-	506.330
Toplam	1.781.964	2.056.716	-	-	1.918.680

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2014	Dönem Amortismanı	Satış (+)	Transfer (+/-)	31.12.2014
Taşıtlar	(114.498)	(73.406)	-	-	(187.904)
Demirbaşlar	(622.019)	(119.027)	-	-	(741.046)
Özel Maliyetler	(215.044)	(98.291)	-	-	(313.335)
Toplam	(951.561)	(290.724)			(1.242.285)
Net Değer	830.403				676.395

Önceki Dönem (31.12.2013)**Varlık Maliyeti**

Hesap Adı	01.01.2013	Alış	Satış (-)	Transfer(+/-)	31.12.2013
Taşıtlar	486.369	-	(104.709)	-	381.660
Demirbaşlar	839.786	57.290	-	-	897.076
Özel Maliyetler	393.467	109.281	-	-	503.228
Toplam	1.720.102	166.571	(104.709)	-	1.781.964

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2013	Dönem Amortismanı	Satış (+)	Transfer (+/-)	31.12.2013
Taşıtlar	(74.464)	(96.080)	56.046	-	(114.498)
Demirbaşlar	(497.771)	(124.248)	-	-	(622.019)
Özel Maliyetler	(130.699)	(84.345)	-	-	(215.044)
Toplam	(704.934)	(304.673)	56.046	-	(951.561)
Net Değer	1.015.168				830.403

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı Not: 22’ de açıklanmıştır.

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların amortisman giderlerinin tamamı Genel Yönetim Giderlerinde yeralmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in Şerefiyesi bulunmamaktadır.

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2014)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2014	Alış	Satış (-)	Transfer (+/-)	31.12.2014
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	598.450	53.353	-	-	651.803
Toplam	598.450	53.353	-	-	651.803

Birikmiş Amortisman(-) Hesap Adı	01.01.2014	Dönem Amortismanı	Satış (+)	Transfer (+/-)	31.12.2014
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(415.957)	(83.949)	-	-	(499.906)
Toplam	(415.957)	(83.949)	-	-	(499.906)
Net Değer	182.493				151.897

Önceki Dönem (31.12.2013)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2013	Alış	Satış (-)	Transfer (+/-)	31.12.2013
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	529.442	69.009	-	-	598.450
Toplam	529.442	69.009	-	-	598.450

Birikmiş Amortisman(-) Hesap Adı	01.01.2013	Dönem Amortismanı	Satış (+)	Transfer (+/-)	31.12.2013
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(309.809)	(106.149)	-	-	(415.957)
Toplam	(309.809)	(106.149)	-	-	(415.957)
Net Değer	219.633				182.493

20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Personele Borçlar	-	54.988
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	74.475	897.280
Ödenecek SSK	392.804	154.704
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Tak.Yük.	38.668	-
Toplam	505.947	1.106.972

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Şirket'in dönem sonları itibariyle Devlet Teşvik ve Yardımları Bulunmamaktadır.

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in dönem sonları itibariyle karşılık, koşullu varlık ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Dava Karşılığı	870.971	-
Diğer	97.350	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	121.458	-
Toplam	1.089.779	-

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2014	31.12.2013
İzin Karşılığı	121.458	-
Toplam	121.458	-

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Sarta bağlı olaylar:

31.12.2014

31.12.2014 tarihi itibari ile Şirket aleyhine 5.107.750 TL Alacak davası, 61.874 TL İşçi alacak davası, 3.015.840 TL İtirazın İptali davası, 9.086.677 TL ise Menfi tespit davası olmak üzere toplam da 17.272.143 TL dava açılmıştır. Ayrıca Şirketin ilişkili olmayan kişilerden 122.409 TL tutarında icra takibi bulunmaktadır

31.12.2013

31.12.2013 tarihi itibariyle, Şirket'in aleyhine 7.999.443 TL tutarında dava açılmıştır, ayrıca Şirket'in yürüttüğü 82.610 TL tutarında 3 adet icra takibi bulunmaktadır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler:

		31.12.2014	31.12.2013
	Döviz Cinsi	TL TUTARI	TL TUTARI
Verilen Teminat Mektupları	TL	29.135.000	-
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	122.473.000	99.190.882
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	538.480	-
TOPLAM		152.146.480	99.190.882

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı;

31.12.2014

Aktifin Cinsi	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
2.Etap Dükkan	AXA-EUREKO	450.000	-	09.10.2014	09.10.2015
2.Etap Dükkan	AXA-EUREKO	5.995.355	-	09.10.2014	09.10.2015
2.Etap Konut	AXA	22.126.100	9.788.404	30.10.2014	30.10.2015
2.Etap Konut	HDI	437.150	8.492.000	12.09.2014	12.09.2015
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	AXA	900.000	651.695	08.02.2014	08.02.2015
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	AXA	3.900.000	6.570.000	29.03.2014	29.03.2015
Innovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	AXA	1.028.500	1.484.410	28.01.2014	28.01.2015
Innovia 3 Projesi	AXA-GENARALI-GÜNEŞ SİGORTA-HALK SİGORTA	92.026.630	26.674.503	31.10.2014	31.10.2015
Innovia 3 Projesi	AXA-GENARALI-GÜNEŞ SİGORTA-HALK SİGORTA-DUBAİ STAR	26.593.866	-	31.10.2014	31.10.2015
Innovia-1 Projesi 6 Adet İşyeri	AXA	753.380	-	28.01.2014	28.01.2015
Innovia-1 Projesi 6 Adet İşyeri	AXA	317.870	1.886.425	28.01.2014	28.01.2015
Innovia-4 All Risk Poliçe	AXA	589.009.059	383.833.003	20.07.2013	20.07.2016
Kasa	AXA	900.000	3.469	08.02.2014	08.02.2015
Körfez Villa Projesi	Aviva	74.000.000	15.307.819	01.06.2014	01.06.2015
TOPLAM		818.437.910	454.691.728		

31.12.2013

Aktifin Cinsi	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	1.000.000	563.245	12.02.2013	08.02.2014
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.630.000	6.570.000	29.03.2013	29.03.2014
Innovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	685.300	-	28.01.2013	28.01.2014
Innovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890	1.895.745	28.01.2013	28.01.2014
Innovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	935.000	1.510.381	28.01.2013	28.01.2014
Innovia 3 Projesi	Sbn-Ray	15.668.677	-	02.12.2013	02.12.2014
Innovia 3 Projesi	Dask	32.767.500	11.435.174	02.12.2013	02.12.2014
Körfez Villa Projesi	Aviva	74.000.000	14.179.818	01.06.2012	01.06.2014
Kasa	Axa	250.000	7.604	08.02.2013	08.02.2014
Innovia-4 All Risk Poliçe	Axa	589.009.059	274.349.619	20.07.2013	20.07.2016
TOPLAM		718.400.426	310.511.586		

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

v) Şirket'in Verdiği Diğer TRİ'lerin dağılımı ve özkaynaklara oranı:

Dönem sonları itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler

31.12.2014 31.12.2013

A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
i. Teminat Mektupları (TL)	29.135.000	-
ii. İpotek	122.473.000	99.190.882
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	538.480	
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
Toplam	152.146.480	99.190.882

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ' lerin Şirket Özkaynakları' na oranı 31.12.2014 tarihi itibariyle % 0'dır. (31.12.2013: % 0)

Şirket'in Dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borç ve Gider Karşılıkları bulunmamaktadır.

23. Taahhütler

Bulunmamaktadır. (31.12.2013: Bulunmamaktadır.)

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.12.2014	31.12.2013
Kıdem Tazminatı Karşılığı	123.403	281.997
Toplam	123.403	281.997

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2014	31.12.2013
Yıllık iskonto oranı (%)	3,77	2,42

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2014 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL (31 Aralık 2013: 3.254,44 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 31.12.2014 ve 31.12.2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	31.12.2014	31.12.2013
Açılış	281.997	198.380
Cari Hizmet Maliyeti	18.817	63.779
Faiz Maliyeti	16.881	19.838
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	(81.104)	-
Ödeme /Faydaların Kısılması /İşten Çıkarılma Dolayısıyla		
Oluşan Kayıp	32.631	-
Ödeme (-)	(145.819)	-
Kapanış Bakiyesi	123.403	281.997

(*) Hesaplanan aktüeryal kazanç tutarı 81.104 TL olup, bu tutar, Özkaynaklar altında "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Uzun Vadeli	31.12.2014	31.12.2013
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	1.560	15.443
Toplam	1.560	15.443

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçları bulunmamaktadır

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Devreden KDV	18.224.280	14.561.637
Credit Note Gelir Tahakkuku	206.075	-
Personel Avansları	3.642.763	-
İş Avansları	67.002	52.406
Toplam	22.140.120	14.614.043

Şirket'in dönem sonları itibariyle Diğer Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	7.985.621	7.985.621
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)(**)	(195.939)	(41.794)
Toplam	7.789.682	7.943.827

(*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 17 adet bağımsız ticari bölümü önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri uzun vadeli diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur.

(**) Cari dönem amortisman gideri 154.145 TL' dir.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Gider Tahakkukları	192.780	-
Toplam	192.780	-

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

27. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	31.12.2014		31.12.2013	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	58,64	137.862.811	58,64	137.862.811
Halka Açık Sermaye	24,27	57.054.660	23,93	56.245.641
Rudolph Younes	1,73	4.070.672	1,73	4.070.672
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hiz.A.Ş.	11,80	27.748.809	11,80	27.748.809
Emel Yeşil Küçükçolak	-	-	0,33	782.000
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32	5.455.000	2,32	5.455.000
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	0,83	1.944.445	0,83	1.944.445
Diğer	0,41	979.309	0,42	1.006.328
Toplam	100	235.115.706	100	235.115.706

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı 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'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL olup 619.863,26 TL'lık kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706,01 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.

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır. (31.12.2013: Bulunmamaktadır)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

iii) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Toplam	2.576	2.576

Hisse senetleri ihraç primleri, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucu elde edilen nakit girişlerini ifade eder. Bu primler özkaynaklar altında gösterilir ve dağıtılamaz. Ancak ileride yapılacak sermaye artışlarında kullanılabilir.

iv) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	81.104	-
Toplam	81.104	-

v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır.

vi) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekleri bulunmamaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

vii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

Şirket'in dönem sonları itibariyle geçmiş yıl kar/zararları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	20.059.817	(18.942.178)
Toplam	20.059.817	(18.942.178)

vii) Kontrol Gücü Olmayan Payları

Bulunmamaktadır. (31.12.2013: Bulunmamaktadır)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

viii) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2014	31.12.2013
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-
Geri Alınmış Paylar	-	-
Karşılık İştirak Sermaye Düzeltmesi	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	81.104	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	20.059.817	(18.942.178)
Net Dönem Karı/(Zararı)	(24.352.193)	39.001.995
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	230.907.010	255.178.099
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Toplam Özkaynaklar	230.907.010	255.178.099

28. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Şirket' in dönem sonları itibariyle Satışlar ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Yurtiçi Satışlar	6.448.890	449.775.223
Diğer Gelirler	3.175.495	488.462
Hasılat	9.624.385	450.263.685
Ticari Mal Maliyeti	(5.675.340)	(413.561.303)
Diğer satışların Maliyeti (-)	(2.186.410)	(105.548)
Satışların Maliyeti(-)	(7.861.750)	(413.666.851)
Net	1.762.635	36.596.834

29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Şirket' in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.368.839)	(13.846.969)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(11.068.473)	(12.762.085)
Toplam	(17.437.312)	(26.609.054)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)****30. Niteliklerine Göre Giderler**

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.368.839)	(13.846.969)
Personel Gideri	(1.102.571)	(1.237.444)
Tapu Harç Gideri	(3.145.916)	(2.074.193)
Reklam ve İlan Gideri	(1.584.913)	(3.875.423)
Satış Komisyon Gideri	(236.694)	(5.224.653)
Amortisman Gideri	(60.412)	-
Ofis Gideri	(116.591)	(341.662)
Pazar Araştırma ve Haberleşme Gideri	(100.601)	(567.666)
Diğer	(21.141)	(525.928)
Genel Yönetim Gideri(-)	(11.068.473)	(12.762.085)
Personel Gideri	(2.994.908)	(4.259.511)
Huzur Hakkı Gideri	(139.996)	(151.200)
Seyahat Gideri	(32.309)	(106.141)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(454.464)	(2.671.072)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(29.548)	(133.502)
Kiralama Gideri	(245.469)	(540.380)
Araç Gideri	(319.429)	(425.235)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(2.273.925)	(992.275)
Ofis Gideri	(529.262)	(868.742)
Bilgi İşlem Gideri	(20.708)	(17.293)
Amortisman ve İtfa Payları	(540.105)	(522.646)
Sigorta Gideri	(508.212)	(354.347)
Noter Tescil İlan Gideri	(44.711)	(176.954)
Hukuk Dava Gideri	(1.191.553)	(28.871)
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Giderleri	-	(60.769)
Diğer	(1.743.874)	(1.453.147)
Toplam	(17.437.312)	(26.609.054)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.654.668	8.168.875
Konusu Kalmayan Karşılık	193.647	-
Reeskont Geliri	229.434	452.789
Kur Farkı Geliri	3.185.734	1.390.172
Sözleşme Fesih Geliri	896.682	6.128.770
Diğer	149.171	197.144
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(10.149.512)	(638.325)
Şüpheli Alacak Karşılığı	(57.508)	-
Dava Karşılığı	(870.971)	-
Diğer Karşılıklar	(115.780)	-
Stok Değer Düşüklüğü	(1.240.807)	-
Önceki Dönem Gider ve Zararlar	(653.684)	-
Reeskont Gideri	(2.870.708)	-
Kur Farkı Gideri	(3.316.874)	(284.640)
Diğer	(1.023.180)	(353.685)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler),Net	(5.494.844)	30.348.942

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri aşağıda açıklanmıştır

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Karı	-	12.874
Menkul Kıymet Değerleme Karı	9	-
Toplam	9	12.874

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri bulunmamaktadır.

33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Finansal Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Faiz Gelirleri	10.400	351.023
Adat Faiz Geliri	17.482.918	22.818.392
Kur Farkı Geliri	14.075	71.824
Toplam	17.507.393	23.241.239

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket' in dönem sonları itibariyle Finansal Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Faiz Gideri	(18.413.108)	(65.685)
Kur Farkı Gideri	(68.595)	(45.008)
Banka Masraf Gideri	(1.131.415)	(1.554.704)
Diğer	(768.998)	(105.051)
Toplam	(20.382.116)	(1.770.448)

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz tutarları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Dönemin Faiz Giderlerinden Stoklar ile İlişkilendirilen Kısım	16.714.192	28.540.009
Toplam	16.714.192	28.540.009

34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.(31.12.2013: Bulunmamaktadır)

35. Gelir Vergileri

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 No'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 No'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının D-4 bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları" Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılsın veya dağıtılmasın kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır. Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı ile bunlara ilişkin dönem gideri veya geliri bulunmamaktadır.

36. Pay Başına Kazanç / Kayıp

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse ve seyreltme etkisi olan potansiyel hisse senedi bulunmamaktadır.

Hesap Adı	01.01.2014 31.12.2014	01.01.2013 31.12.2013
Dönem Karı / (Zararı)	(24.352.193)	39.001.995
Ortalama Hisse Adedi	235.115.706	235.115.706
Hisse Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	(0,1036)	0,166

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

37. İlişkili Taraf Açıklamaları

<u>İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Yeşil Holding A.Ş.	-	63.625
Yeşil İnşaat A.Ş.	64.051.719	
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (*)	2.177.626	51.971.655
Toplam	66.229.345	52.035.280

(*) Söz konusu tutarlar İnnovia projelerine ait daire ve ticari alana satışına ait alacaklardır. Bu alacaklardan vadesi gelen alacakların karşılığında satışa konu gayrimenkulün satış sözleşmesinde, tapu devri ve gayrimenkul teslimatı sözleşme bedelinin tamamının tahsilatı şartına bağlanmıştır.

<u>İlişkili Taraflara Verilen Kısa ve Uzun Vadeli Avanslar:</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (*)	85.986.199	190.639.506
Yeşil Global A.Ş. (**)	31.380.000	-
Emel Yeşil Küçükçolak (**)	74.993.226	-
Toplam	192.359.425	190.639.506

(*) Söz konusu tutarlar İnnovia projelerine ait avanslardan meydana gelmektedir.

(**) Söz konusu tutarlar arsa avanslarından meydana gelmektedir.

<u>İlişkili Taraflara Verilen Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Şahıs Ortak	940.000	-
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	16.859.601	16.319.801
Emel Yeşil Küçükçolak	74.122.027	-
Toplam	91.921.628	16.319.801

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

<u>İlişkili Taraflara Satımlar</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.	16.500	187.200
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	3.841.069	81.857.822
Yeşil Holding A.Ş.	9.462	36.489
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	2.311.582	75.588.328
Yeşil Kundura A.Ş.	33.664	-
Toplam	6.212.276	157.669.839

<u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u>	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.	104.096	2.683.898
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	293.015.288	255.460.010
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	8.461.053	5.069.225
Yeşil Holding A.Ş.	243.857	
Yeşil Kundura A.Ş.	9.405	
Toplam	301.833.699	263.213.163

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gelirleri</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (*)	17.450.373	24.084.465
Yeşil Kundura San.A.Ş.	-	41.569
Toplam	17.450.373	24.126.034

(*) Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.'ye verilen inşaat avansları için %11,75 oranından hesaplanan adat faiz geliri tutarıdır.

	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gideri</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	366.455	55.743
Toplam	366.455	55.743

	<u>01.01.2014</u>	<u>01.01.2013</u>
<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	1.645.779	1.334.393
Toplam	1.645.779	1.334.393

Kilit yönetici personele sağlanan faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

	31.12.2014	31.12.2013
Toplam borçlar	1.017.659.082	753.345.729
Eksi: Hazır değerler	(2.032.577)	(541.731)
Net borç	1.015.626.505	752.803.998
Toplam öz sermaye	230.907.010	255.178.099
Toplam sermaye	1.246.533.515	1.007.982.097
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,81	0,75

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

CARİ DÖNEM (31.12.2014)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	66.229.345	289.307.222	-	10.027.918		2.317.108	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		(12.122.307)	-		10-11		6
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	66.229.345	277.184.915	-	10.027.918	10-11	2.317.108	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri	-		-	-	10-11	-	6
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	12.122.307	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	(12.122.307)	-	-		-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	57.508	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(57.508)	-	-	10-11	-	6
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM (31.12.2013)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	52.035.280	246.827.204	-	35.802.434		534.127	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(12.356.064)	-	-	10-11	-	6
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	52.035.280	259.183.268	-	35.802.434	10-11	534.127	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	10-11	-	6
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	12.356.064	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı		(12.536.064)				-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-			
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-			

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem 31.12.2014

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal					
Yükümlülükler	403.904.677	465.733.359	129.153.058	66.411.606	270.168.695
Banka Kredileri	290.937.192	351.238.751	116.316.027	35.782.237	199.140.487
Finansal Kiralama	2.873.597	3.300.087	459.720	1.379.159	1.461.208
Ticari borçlar	104.224.904	105.325.537	12.377.311	23.381.226	69.567.000
Diğer borçlar	5.868.984	5.868.984	-	5.868.984	

Önceki Dönem 31.12.2013

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev Olmayan Finansal					
Yükümlülükler	276.657.251	304.899.323	164.711.817	43.952.521	96.234.985
Banka Kredileri	238.680.913	266.922.985	146.617.651	30.611.148	89.694.186
Finansal Kiralama	4.597.180	4.597.180	-	-	4.597.180
Ticari borçlar	31.006.198	31.006.198	18.094.166	10.968.413	1.943.619
Diğer borçlar	2.372.960	2.372.960	-	2.372.960	

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

	Döviz Pozisyonu Tablosu							
	Cari Dönem 31 Aralık 2014				Önceki Dönem 31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	33.086	14.268	-	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	11.760.035	2.981.030	1.718.483	-	6.579.756	718.470	1.718.483	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	11.793.121	2.995.298	1.718.483	-	6.579.756	718.470	1.718.483	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	69.567.000	30.000.000	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	69.567.000	30.000.000	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	81.360.121	32.995.298	1.718.483	-	6.579.756	718.470	1.718.483	-
10. Ticari Borçlar	6.235.342	2.389.865	128.303	92.205	991.585	51.865	128.303	143.569
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.638	2.000	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	6.239.980	2.391.865	128.303	92.205	991.585	51.865	128.303	143.569
14. Ticari Borçlar	69.567.000	30.000.000	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	69.567.000	30.000.000	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	75.806.980	32.391.865	128.303	92.205	991.585	51.865	128.303	143.569
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	5.553.141	603.433	1.590.180	(92.205)	5.588.171	666.605	1.590.180	(143.569)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(75.773.894)	(32.377.597)	(128.303)	(92.205)	(991.585)	(51.865)	(128.303)	(143.569)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Cari Dönem 31 Aralık 2014		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	139.930	(139.930)
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	139.930	(139.930)
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	448.542	(448.542)
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	448.542	(448.542)
GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	(33.158)	33.158
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP Döviz Net Etki (7+8)	(33.158)	33.158
SEK' in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- SEK Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- SEK Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
12- SEK Net Etki (10+11)	-	-
JPY 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
13- JPY Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- JPY Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
15- JPY Net Etki (13+14)	-	-
Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
16- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
17- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
18- Diğer Döviz Net Etki (16+17)	-	-
TOPLAM	555.314	(555.314)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Önceki Dönem 31 Aralık 2013		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	142.274	(142.274)
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	142.274	(142.274)
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	466.956	(466.956)
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	466.956	(466.956)
GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	(50.413)	50.413
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP Döviz Net Etki (7+8)	(50.413)	50.413
TOPLAM	558.817	(558.817)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Faiz Oranı Riski

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	292.450.454	243.278.093
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2014 tarihinde; diğer değişkenler sabit kaldığında, TL para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan daha yüksek olsaydı ya da söz konusu faiz 100 baz puan daha düşük/yüksek olsaydı diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 2.924.505 TL daha düşük/yüksek olacaktı.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)****39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)**

	İtfa edilmiş Değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Vadeye kadar Elde Tutulacak finansal varlıklar	Bağlı Menkul Kıymet	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer	Dipnot
31 Aralık 2014								
Finansal varlıklar								
Nakit ve nakit benzerleri	2.320.577					541.731	541.731	6
Ticari alacaklar		355.536.567				355.536.567	355.536.567	10
Finansal yatırımlar				940.000		940.000	940.000	7
Finansal yükümlülükler								
Finansal Borçlar					293.810.789	293.810.789	293.810.789	8
Ticari Borçlar					104.224.904	104.224.904	104.224.904	10
31 Aralık 2013								
Finansal varlıklar								
Nakit ve nakit benzerleri	541.731	-		-	-	541.731	541.731	6
Ticari alacaklar	-	323.574.612		-	-	323.574.612	323.574.612	10
Finansal yatırımlar	-	-		-	-	-	-	7
Finansal yükümlülükler	-	-						
Finansal Borçlar	-	-		-	243.278.093	243.278.093	243.278.093	8
Ticari Borçlar	-	-		-	30.553.409	30.553.409	30.553.409	10

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Rayiç bedel, bir finansal aracın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerlerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesine ilişkin muhasebe politikaları Not 2'de açıklanmıştır.

Şirket; TFRS 7 uygulamalarına uyum amacıyla gerçeğe uygun değer ölçümleri için 3 kategori oluşturmuştur. Bu kategoriler gerçeğe uygun değer ölçümleri için kullanılan verilere göre oluşturulmuş olup aşağıdaki gibidir;

Seviye 1 Girdileri: aktif piyasada belirlenmiş fiyat ; Seviye 2 Girdileri: aktif piyasa belirlenmiş fiyat haricinde doğrudan veya dolaylı tespit edilebilir veri; Seviye 3 Girdileri: herhangi bir piyasa bilgisine dayanmayan veri. Yukarıdaki kategorilere göre finansal varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir;

Cari dönem	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Varlıklar				
Bağlı Menkul Kıymet	-	-	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	940.000	940.000
Toplam	-	-	940.000	940.000

Önceki dönem	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Bağlı Menkul Kıymet	-	-	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır .(31.12.2013: Bulunmamaktadır.)

41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Bulunmamaktadır .(31.12.2013: Bulunmamaktadır.)

42. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri

	İlgili Düzenleme	31.12.2014	31.12.2013
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	63.087	541.731
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	675.675.327	630.275.177
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	163.286.041	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		409.541.637	377.706.920
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.248.566.092	1.008.523.828
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	290.937.192	243.278.093
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.873.597	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	230.907.010	255.178.099
Diğer Kaynaklar		723.848.293	510.067.636
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.248.566.092	1.008.523.828

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2014	31.12.2013
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	63.087	541.731
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	855.000	855.000
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	538.480	-
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	940.000	-

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2014	31.12.2013	Asgari/Azami Oram %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa				≤10%
Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler				
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%54	%62	≥51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%0,01	%0,01	≤49%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler				
Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤49%
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,07	%0,01	≤20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28		-	≤10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%127	%95	≤500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,01	%0,1	≤10%

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye

Piyasası Araçları Yatırımlarının

III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(I)

%0,08

-

≤10%

Toplamı

(*)SPK’ nın Seri II, No: 14.1 sayılı” Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan üretilmiş özet bilgiler ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı ”Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az % 51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar” sınırlaması dipnot 15’ de belirtilen ve Innovia Projesi , Yeşil Plazanın ½ hissesi ve İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Sokak üzerinde konumlu 2945 ada, 51 nolu parseldeki 6.342,68 m² lik arsanın %60’nın alımı için verilen avanslar tutarı 85.986.199 TL ve 106.373.226 TL gayrimenkul alımı avansı dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2013: 299.209.724 TL) .