



BAKER TILLY
G Ü R E L İ

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

30^{yl}

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 2015 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 29 Şubat 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip 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 yansıtip 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.

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

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
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Çağlayan Mah. Barmaklar
Bul. No: 48 Kat: 2
Muratpaşa / Antalya
T: (0242) 324 30 14
F: (0242) 324 30 15
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
Ertugrul Mah.Hüseyin
Pehlivan Cad.Desterci İy
Merkezi No:24 Kat:4 D:4
Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
T: (0282) 261 25 30
F: (0282) 261 62 56
F: (0282) 262 51 45
gymtrakya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Odonluk Mah.Akademi Cad.
Zeno İy 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 Sk. N:11 F&H İş
Merkezi K.5 N:6 Şehitkamil /Gaziantep
T: (0342) 215 10 70 (pbx)
F: (0342) 215 10 69
gymgiantep@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



BAKER TILLY
G Ü R E L İ

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

30^{üç}

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, 29.02.2016)

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

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

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
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Çağlayan Mah. Barınaklar
Bul. No: 48 Kat: 2
Muratpaşa / Antalya
T: (0242) 324 30 14
F: (0242) 324 30 15
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
Ertugrul Mah.Hüseyin
Pehlivan Cad.Desterci İş
Merkezi No:24 Kat:4 D:4
Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
T: (0282) 261 25 30
F: (0282) 261 62 56
F: (0282) 262 51 45
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 Sk. N:11 F&H İş
Merkezi K:S N: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.

**01.01.2015 – 31.12.2015 YILLIK
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

Bölüm 1 : YÖNETİM KURULU

Bölüm 2 : GENEL BİLGİLER

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

YÖNETİM KURULU

31.12.2015 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 Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alan üyelerin listesi aşağıda belirtilmiştir.

Ad Soyad	Görev	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı	Yönetim Kurulu Başkanı	Gruba Bağlı Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği
Uğurcan Giray	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Gruba Bağlı Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği
Selçuk Canpolat	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	Danışman
Menderes Kültürel	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	-
Hamdi Selçuk Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi - Başkanı	Danışman
Fermani Özgür Altun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi - Başkanı	Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. Şirket Ortağı / Gruba Bağlı Şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği

Yönetim Kurulu'nda Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

13.04.2015 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda 26.03.2013 tarihinde bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen, Günay Yavaş'ın sunduğu istifasının kabulü ile yerine Kurumsal Yönetim Komitemiz tarafından evrakları incelenen Hamdi Selçuk Tuğrul'un ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine, ayrıca kurumsal yönetim komite üyesi ile denetimden sorumlu komite başkanı olarak şirket komitelerinde görev almasına, Denetim Komitesinin 10.04.2015 tarihli tavsiye kararına istinaden, Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliği'nin ilgili hükümleri uyarınca 2015 yılı ile ilgili olarak yapılacak bağımsız denetim işlemlerinin Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ile yapılmasına ve konunun 2015 yılı içerisinde yapılacak olan 2014 yılı dönem sonuçlarının görüşüleceği Olağan Genel Kurul Toplantısında, Genel Kurulun onayına sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

07.05.2015 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantımızda, yönetim kurulu üyeliğinden ayrılan Namık Bahri Uğraş'ın yerine Kurumsal Yönetim Komitemizin önerileri ile Uğurcan Giray'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve Başkan Vekili olarak seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim kurulu üyeliğinden ayrılan Derin Orhon'un yerine Kurumsal Yönetim Komitesinin önerileri ile Kamil Engin Yeşil'in ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca yönetim kurulu üyesi olarak seçilmesine oy birliği ile karar verilmiş olup akabinde yapılan toplantıda da yönetim kurulu görev taksimi görüşülmüştür. Alınan karar doğrultusunda;

1.) Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Kamil Engin Yeşil, Başkan Vekilliği'ne Uğurcan Giray ve üyeliklere ise Işık Gökkaya, Menderes Kültürel, Bekir Yüksekdağ'ın ve Sermaye Piyasası Kurulu Seri VI No.11 sayılı tebliğin 18.maddesi gereği olarak Fermani Özgür Altun ve Hamdi Selçuk Tuğrul'un bağımsız üye sıfatıyla görev yapmalarına,

2.)Şirketi temsil ve ilzamin Kamil Engin Yeşil'in münferit ve müstakil imzası, Uğurcan Giray ve Işık GÖKKAYA'nın ise müşterek imzası ile olmasına,

3.) Şirket Genel Müdürlüğüne atanan Işık Gökkaya'nın; Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına atanan Uğurcan Giray'ın; Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığına atanan Selçuk Canpolat'ın görevlerinin devamına,

4.) Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Hakkında Tebliği'nin (Seri:X, No:16) 28/A maddesine göre oluşturulan denetimden sorumlu komitede; Hamdi Selçuk Tuğrul'un komite başkanı ve Fermani Özgür Altun'un üye olarak görev yapmalarına,

5.) Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan kurumsal yönetim komitesine; Fermani Özgür Altun'un komite başkanı, Hamdi Selçuk Tuğrul'un ve Mürüvvet Beyza Ünalın üye olarak görev yapmalarına, Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ile ücret komitesi oluşturulamaması nedeniyle kurumsal yönetim komitesinin bu komitelerin görevlerini de yerine getirmesine,

6.) Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne göre oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesine; Fermani Özgür Altun'un komite başkanı, Bekir Yüksekdağ'ın da üye olarak seçilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

30.11.2015 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında yönetim kurulu üyeliğinden ve Genel Müdürlük görevinden ayrılan Işık Gökkaya'nın yerine Kurumsal Yönetim Komitesinin önerileri ile Selçuk Canpolat'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve ayrıca Genel Müdür olarak seçilmesine, Şirketi temsil ve ilzamin Kamil Engin Yeşil'in münferit ve müstakil imzası, Uğurcan Giray ve Selçuk Canpolat'ın ise müşterek imzası ile olmasına, oy birliği ile 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. 2015 faaliyet yılında yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla yirmi beş defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Toplantı nisabı tüm üyelerin tam aktif katılımı ile sağlanmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Hamdi Selçuk Tuğrul ve 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.”

Hamdi Selçuk Tuğrul

Fermani Özgür Altun

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

KAMİL ENGİN YEŞİL / Yönetim Kurulu Başkanı

1962 yılında İstanbul'da doğan Kamil Engin Yeşil, ABD'de University of Florida'da finans eğitimi almıştır. Okul sonrası ABD'de iş hayatına atılan Yeşil, burada telekomünikasyon ve e-ticaret alanlarında işler yapmıştır. Yeşil, 2006 yılında Türkiye'de inşaat ve enerji sektörlerine yatırım yapma kararı almış ve yatırımlara başlamıştır. Trump'ın Türkiye isim haklarını alan Yeşil, eski unvanı İhlas GYO olan ve sonrasında Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak unvanı değiştirilen şirketi yabancı bir ortakla birlikte satın almıştır. 2010 yılı Aralık ayında Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleştirdiği bu şirketin unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Engin Yeşil, Türkiye'nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura'nın da ortağı ve Yeşil Holding Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

UĞURCAN GİRAY / Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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 / Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

1974 yılında doğan Selçuk Canpolat, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği'nden 1998 yılında mezun olmuştur. Canpolat İngiltere'de Londra Üniversitesi'nde "Yapı Ekonomisi ve Yönetimi" dalında yüksek lisans programını tamamlamıştır. Erken dönem deneyimleri arasında 2,5 milyar dolarlık uluslararası konsorsiyumlu 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 Endüstrisi

A.Ş. olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'de teklif hazırlama Departman Müdürü olarak işe başladı. Bir dönem İnşaat İcra Kurulu Üyeliği de yapan Selçuk Canpolat, Grup Şirketleri arasında İş Geliştirme Müdürlüğü, Stratejik Planlama Direktörlüğü ve Fizibiliteler Direktörlüğü görevleri sonrasında Yeşil GYO'nun Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenen Canpolat, 30.11.2015 tarihinden itibaren de Yeşil GYO'nun Genel Müdürü olarak görevine devam etmektedir. Selçuk Canpolat, evli ve 2 kız çocuk babasıdır. İyi derecede İngilizce ve orta derecede Rusça bilmektedir.

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.

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.

HAMDİ SELÇUK TUĞRUL / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

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

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	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015
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	Mürüvvet Beyza Ünal	07.05.2015
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015

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 ve Hamdi Selçuk Tuğrul iki komitede görev almaktadırlar.

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

Komite, faaliyet yılı içerisinde yedi kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, kamuya açıklanan yıllık ve ara dönem finansal tabloların

şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ve gerçeğe uygunluğu ve doğruluğu hususunda değerlendirmeler yaparak olumlu görüş bildirmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

Aday Gösterme Komitesi

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

Aday Gösterme Komitesi;

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

Ücret Komitesi

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

Ücret Komitesi;

- a) Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler,
- b) Şirketin ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede 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 dokuz 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 yönetim kurulu komitelerimiz etkin bir şekilde çalışmıştır. Komitelerimizin görev esasları ve çalışma usulleri ile ilgili detaylı bilgiye web sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

BÖLÜM 2 GENEL BİLGİLER

A) YEŞİL GYO’NUN VİZYONU, MİSYONU, DEĞERLERİ VE HEDEFİ

VİZYON

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

MİSYON

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

DEĞERLER

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

HEDEF

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

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

TARİHÇEMİZ

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

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

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

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

Şirket Künyesi

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-TL'ye artırılmıştır. Sermaye artırım tutarı 210.964.387 TL'dir. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.

31.12.2015 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	100,00

Şirketin 235.115.706 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 31.12.2015 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 65,42 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %27,82'dir.

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 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.

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

Sermaye artırımlarında çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmiş oranın/tutarın altına düşmemesi şartıyla, üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar Türk Ticaret Kanunu'nun 342. ve 343. Maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Aynı sermaye artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir. Aynı sermaye karşılığı ihraç edilecek payların satışı yapılabilir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Şirket'in kendi paylarını iktisabına ilişkin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Üst Yönetim

Ad Soyad	Unvan	Göreve Başlama Tarihi
Selçuk Canpolat	Genel Müdür	30.11.2015
Uğurcan Giray	Finanstan 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.

Üst Yönetimde Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

30.11.2015 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında yönetim kurulu üyeliğinden ve Genel Müdürlük görevinden ayrılan Işık Gökkaya'nın yerine Kurumsal Yönetim Komitesinin önerileri ile Selçuk Canpolat'ın ilk genel kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmak üzere, Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca Yönetim Kurulu Üyesi ve ayrıca Genel Müdür olarak seçilmesine, Şirketi temsil ve ilzamin Kamil Engin Yeşil'in münferit ve müstakil imzası, Uğurcan Giray ve Selçuk Canpolat'ın ise müşterek imzası ile olmasına, oy birliği ile karar verilmiştir.

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

19.06.2015 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma yasağı" başlıklı 395. ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396. maddeleri uyarınca gerekli iznin verilmesi hususu görüşülmüştür. Yapılan oylama ile maddelerdeki hususlar hakkında yönetim kurulu üyelerine oy birliği ile izin verilmiştir.

Organizasyon Yapısı

Şirketimiz hedef ve stratejileri doğrultusunda nitelikli insan gücü oluşturulmuş ve verimli bir çalışma ortamı sağlanmıştır. Amacımız, tüm çalışanların şirketin ortak hedeflerine odaklanması, çalışanların potansiyelinin ortaya çıkarılması ve şirket içi sinerjinin sağlanmasıdır. Şirketimizin 31.12.2015 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 8 kadın ve 25 erkek olmak üzere 33 (31.12.2014: 43)' tür.

Eğitim Durumuna Göre Dağılım		Yaşa Göre Dağılım	
Lise	12	20-30 yaş	21
Meslek Yüksek Okulu	7	31-40 yaş	6
Üniversite	12	41-50 yaş	5
Yüksek Lisans	2	51-75 yaş	1

İnsan Kaynakları Politikası

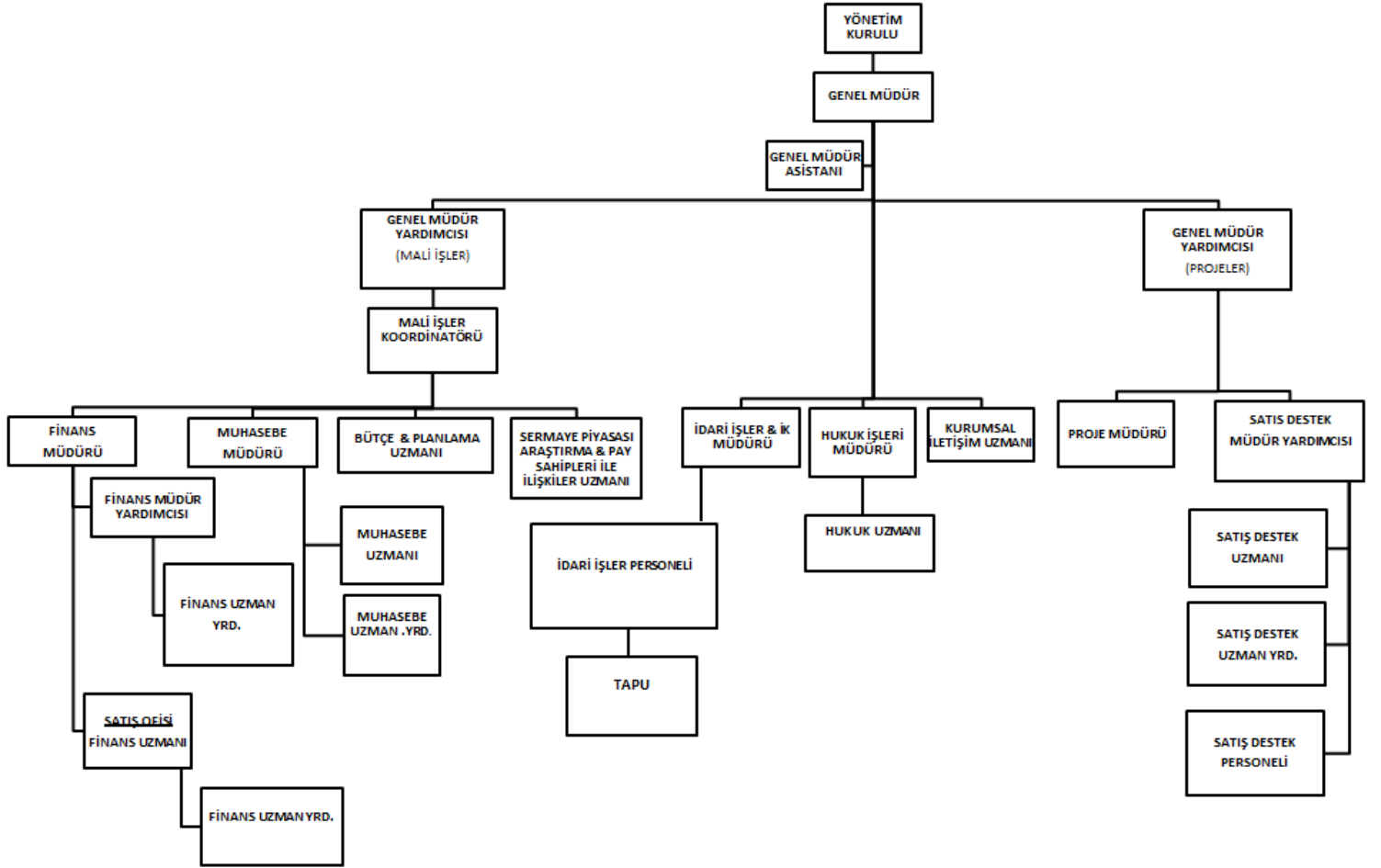
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İnsan Kaynakları Yönetimi, ortak kurumsal değerleri temel alan genel yönetim ilkeleri; öncülük, saygınlık, tam bilgilendirme, esneklik, değer oluşturma ve yetkilendirme kavramları çerçevesinde bütünleşirken insan önceliklidir. İnsan kaynaklarının en etkin ve verimli 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-ihitiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

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 Ortaklarının Menkul Kıymet İşlem Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Hisse Senetlerinin Alım Satım Kazancı

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

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

Faaliyet Gösterilen Sektör

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

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

2015 yılının Türkiye ekonomisi ilk çeyrekte yüzde 2,5, ikinci çeyrekte yüzde 3,8 ve üçüncü çeyrekte yüzde 4 olmak üzere yılın ilk dokuz ayında yüzde 3,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Aralık ayında yıllık TÜFE artışı yüzde 8,81, yıllık ÜFE artışı ise yüzde 5,71 olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı genelinde ihracat bir önceki yıla göre yüzde 8,7 oranında azalarak 143,9 milyar USD seviyesinde gerçekleşirken, ithalat yüzde 14,4 daralarak 207,2 milyar USD düzeyine düşmüştür. Dış ticaret açığı ise bir önceki yıla kıyasla 21,3 milyar USD azalarak 63,3 milyar USD olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında USD/TL kuru yıllık bazda yüzde 25,4 artarak 2,9207 olurken, EUR/TL 3,1867 TL olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü ise 2015 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,8 küçülmüş, ikinci çeyreğinde yüzde 1,9 ve üçüncü çeyreğinde de yine yüzde 1,9 oranında büyümüştür. Böylece yılın ilk dokuz ayında inşaat sektöründe yüzde 0,4 oranında büyüme gerçekleşmiştir.

2015 yılında toplam konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 10,6 oranında artarak 1.289.320 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışı bir önceki yıla göre yaklaşık yüzde 20,4 oranında artarak 22.830 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 23,6 oranında azalarak 629.544 olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Sektörü

2015 yılı üçüncü çeyrek dönem itibariyle BİST’te işlem gören 31 GYO’nun piyasa değerleri toplamı 20.515.961.139 TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı üçüncü çeyrek itibariyle tüm GYO’ların aktif toplam değerleri 49.953.371.679 TL olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

İlgili dönemde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’de değişiklik gerçekleşmemiştir.

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, 2015 yılında 9.18’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) / Pozitif Görünüm”, Kısa Vadeli Ulusal Notu’nu “A-1(Trk) / Stabil Görünüm” olarak belirlemiştir. Mevcut yükümlülüklerini yerine getirmede yüksek kapasiteye sahip “Yatırım Yapılabilir” seviyede not alan Yeşil GYO’nun nitelikli gayrimenkul portföyü, nakit para pozisyonu, sürdürülen karlılık rasyolarının varlık kalitesini artırmaya devam etmesi, risk yönetim sistemlerinin etkin olarak kullanılması ve satışa sunulan projelerin müşteri odaklı kampanyalarla desteklenmesi başlıca etkenler olarak değerlendirilmiştir. 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” 01.01.2015 - 31.12.2015 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.
- Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- Kat karışığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince Şirket'e, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı Şirket lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir surette 3. Kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulmaz. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.
- Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dahilinde bağışta bulunabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz. Yapılan bağışlar dağıtılabılır kar matrahına eklenir ve Sermaye Piyasası Mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edemez. Ayrıca, bağışlar gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde gerçekleştirilir.

Kalite Yönetim Sistemleri

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

- Kalite Yönetim Sisteminin şartlarına uymak,
- Müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerini ön planda tutarak, zamanında karşılayarak müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak,

- Süreçler ve süreçler arası ilişkileri analiz ederek, sistemimizi sürekli iyileştirmek,
- En iyi kalitede hizmet sunmak,
- Uygun maliyet ve verimliliği sağlayarak rekabet gücümüzü arttırmak,
- Eğitimi, kalitenin temini için değişmez bir şart olarak benimsemek,
- Faaliyetleri sürdürürken işçi sağlığı, iş güvenliği ve çevre mevzuatlarına uygun olarak gerekli önlemlerin alınmasını ve sorumlulukların yerine getirilmesini sağlamak, hedef edinilmiştir.

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

Müşteri Memnuniyeti İle İlgili Politikalar

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

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

Satış destek ekibimize 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.

D) İŞLETMENİN GELECEĞİ İLE İLGİLİ BEKLENTİLERİ

Genel Ekonomik Durum ile İlgili Beklentiler

IMF'nin raporuna göre 2016 yılında küresel ekonominin yüzde 3,4, gelişmiş ekonomilerin yüzde 2,1 ve gelişmekte olan ekonomilerin ise yüzde 4,3 oranında büyümesi beklenmektedir. Enflasyon oranının ise gelişmiş ülkelerde yüzde 1,1, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 5,6 oranında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Küresel ticaret hacminin ise yüzde 3,4 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Orta Vadeli Program tahminlerine göre Türkiye'de bütçe açığının 2016 yılında 29,7 milyar TL, açığın GSYH'ye oranının ise yüzde 1,3 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektörün Geleceği Hakkında Beklentiler

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

Türkiye hem sahip olduğu konumu hem de iklimiyle yabancı ülkelerden insanlar tarafından da cazibe merkezi olmaya devam etmektedir. Artan nüfus ve kentleşme gibi olgularla konut, kamu ve özel hizmet binaları, yol, köprü ve benzeri inşaat ihtiyaçları da artmaktadır. 2015 yılının ilk dokuz ayı itibari ile GSMH içindeki payı yüzde 5,7 olan inşaat sektörünün, 2023 yılı itibari ile bu katkı payının yüzde 11 ila 12 seviyelerine kadar artacağı öngörülmektedir.

İşletme Yönetiminin Geleceğe Yönelik Tahmin ve Beklentileri

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

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

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

Gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerine, bölge yaşamına değer katan konut projeleri geliştirmek üzerine kurulu yatırım stratejisine sahip şirketimiz; özgün projeler geliştirerek konut alıcılarına kaliteli bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım sunmaya devam edecektir. Şirketimiz uzun vadede, proje kârlılığı, geri dönüş süresi ve proje risklerinin başlıca kriterler olarak ele alındığı portföyüyle, 2016 yılında yatırımcılarına ve müşterilerine maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atarak kâr maksimizasyonunun sağlanmasına öncelik verecektir

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

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

19.06.2015 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.980-TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2015 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 1.869.017 TL'dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

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

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Ar-Ge çalışmaları sektöre yeni yön verecek, sektörü geliştirecek, sektördeki rekabeti ve 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 geline nokta 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 inşaatı devam eden Innovia Projesi 4.Etap, Yeşil Plaza Tower Projesi ile Sakarya Arifiye Yurt, Konut ve Ticari Alan Projeleriyle 2016 yılında da yatırımlarına devam edecektir.

Önemli Varlık Alımları ve Satışlar

2015 yılı içerisinde önemli bir varlık alım ya da satışı gerçekleştirilmemiştir.

31.12.2015 itibariyle portföyümüzde bulunan gayrimenkuller ve ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

Yeri ve Özellikleri		Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)
Tekirdağ Barbaros Arsası	Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parselde konumlu toplam 8.166 m ² yüzölçümlü 3 adet arsa	31.12.2015	1.605.000
Sakarya Arifiye Arsası	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Merkez Mahallesi'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 parsel	31.12.2015	26.775.000
Kocaeli Körfez'de 20 adet parsel	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	31.12.2015	78.570.000
Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi – 12 adet işyeri	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi'nde yer alan Güzelşehir Projesi Alışveriş Merkezi'nde 12 adet işyeri	31.12.2015	7.010.000
Innovia Projesi 1. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Ekşiniz köyü, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 1.073 adet daireden oluşan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 95 adet daire	31.12.2015	34.032.780
Innovia Projesi 1. Etap Kreş Binası	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'taki kreş binasında %70 pay	31.12.2015	3.285.000
Innovia Projesi 1. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi, 1. Etap'ta 6 adet işyeri	31.12.2015	4.450.000
Innovia Projesi 2. Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan 3.682 adet dairelik Innovia Projesi 2. Etap'ta 70 adet daire	31.12.2015	14.820.947
Innovia Projesi 2. Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 2. Etap'ta 20 adet ticari ünite	31.12.2015	11.960.000
Innovia Projesi 3.Etap Daireler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 135 adet daire	31.12.2015	30.910.853
Innovia Projesi 3.Etap Ticari Üniteler	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 3.Etap'ta 43 adet ticari ünite	31.12.2015	11.855.000
Innovia Projesi 4. Etap	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi'nde yer alan Innovia Projesi 4.Etap'ta 4.956 adet daire ve 121 adet ticari ünite	31.12.2015	1.567.535.000

Yeşil Plaza Binasında %50 hisse	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesi, Yılanlı Ayazma Yolu'nda bulunan Yeşil Plaza binasında %50 hisse	31.12.2015	96.350.000
------------------------------------	--	------------	------------

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 (5 ADET PARSEL)

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi

Arsa Alanı : 9734,66 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.

SAKARYA ARİFİYE YURT KONUT VE TİCARİ ALAN PROJESİ

Lokasyon : Sakarya İli, Arifiye İlçesi

Arsa Alanı : 50.165 ,56 m²

Portföye Giriş Tarihi : 2015 / Ekim

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.



Innovia Arifiye Projesi 2 adet parselde toplam 50.165 m²'lik bir alanda tasarlanmış içinde 2184 kişilik yurt, 154 adet konut (rezidans daire) ve 58 adet ticari ve ofis ünitesi bulunduran karma bir projedir. Projenin toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m² dir.

Arifiye'nin doğal dokusuna uygun seçkin mimarisi ve sosyal olanaklarıyla Innovia Projesi bölgeye yeni bir kimlik kazandıracak ve sunduğu keyifli ve modern yaşam biçimi ile bölgede bir ilk olacaktır. Merkezi bir konuma ve şehir manzarasına sahip olan proje D-100 Karayoluna 1,5 Km, TEM otoyol bağlantısına yaklaşık 2,5 Km mesafededir, ayrıca proje Sapanca Gölü'ne 3,0 Km uzaklıktadır.

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 Alışveriş 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 Alışveriş Merkezi, TEM Otoyolu Kumburgaz girişleri 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 Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Alışveriş 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 hâlihazırdaki kiracılara teslim standardına göre fiziksel gerçekleşme oranı yaklaşık %65 mertebesinde.

İSTANBUL ESENYURT'TA 4 ETAP'TAN OLUŞAN INNOVIA PROJESİ

İstanbul'un yükselen değeri Esenyurt'ta Innovia Projesi standartların ötesinde bir yaşam merkezi sunmaktadır. İstanbul nüfusunun hızla artması, büyük alanlı arsa azlığı ve 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 sayıları tabloda listelenmiştir.

	Proje Toplamları
1. Etap Daireler	1.073
2. Etap 1. Faz Daireler	2.664
2. Etap 2. Faz Daireler	1.018
3. Etap Daireler	3.293
4. Etap Daireler	5.710

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 ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam etmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş, bloklarda duvar çalışmaları ve diğer imalatlar yapılmaktadır.

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 No'lu 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



5.710 adet daire ile yaklaşık 14.724 m²'lik satılabilir 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 alanları ve havuzu, fitness center, açık ve kapalı spor alanları, basketbol-voleybol sahaları, 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 stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daire seçenekleri ile Innovia Projesi 4. Etap'ın satışları devam etmektedir. Bloklar kapalı otopark alanı olarak düzenlenmiş geniş bir kitle üzerinde yükselmektedir. 4.Etap'ın fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam etmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş, bloklarda duvar çalışmaları yapılmaktadır.

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 değerleme işlemiyle ilgili Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmıştır.

Portföyümüze 2015 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmıştır.

BÖLÜM 5 :İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Şirketimiz, Zincir Yapı A.Ş.'ye %25 oranında iştirak etmektedir.

Yeşil İnşaat ve Metal Yapı Konut ortaklığı ile 2010 yılında kurulan Zincir Yapı'nın devam eden projeleri arasında İstanbul Tower Levent ve Innovia Ispartakule yer almaktadır. Yenilikçi bakış açısına sahip Zincir Yapı firması yüksek kalite ilkeleriyle yeni ve farklı yaşam biçimleri sunan farklı konseptlere sahip projelerine devam etmektedir.

B) İŞLETMENİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

2015 yılını kapsayan dönem içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir.

C) ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

19.09.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na uyum amacıyla, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3, 6, 7.4, 7.5 ve 18 numaralı maddelerinin tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün de onayladığı şekliyle değiştirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir. Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin detaylı bilgi ve tadil metnine internet sitemiz aracılığıyla ulaşılabilir.

D) 01 OCAK - 31 ARALIK 2015 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, 2015 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 2015 yılı 6 ve 12 aylık finansal tablolarımızın denetimini gerçekleştirmiştir.

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

31.12.2015 tarihi itibari ile Şirket aleyhine 7.641.599 TL Alacak Davası, 123.300 TL İşçi alacak davası, 2.581.805 TL İtirazın İptali davası, 9.439.948 TL Menfi tespit davası ve 248.272 TL tazminat davası olmak üzere toplam da 20.034.924 TL dava açılmıştır. Ayrıca Şirketin ilişkili olmayan kişilerden 670.216 TL tutarında lehe devam eden dava bulunmaktadır. Aleyhe devam eden davalardan 1.969.548 TL'si alacak davası, 107.000 TL'si ise menfi tespit davası olmak üzere toplam 2.076.548 TL'lik kısmı 31.12.2015 itibariyle ödenmiştir.

Devam eden davaların toplam 5.918.128 TL'lik kısmı Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından ödenen tutarların iadesi için açılan davalardan oluşmaktadır. İlgili tutar Şirket'in finansal tablolarında alınan avanslar olarak ertelenmiş gelirler hesabında yükümlülük olarak taşınmakta ve dolayısıyla herhangi bir karşılık ayrılmasını gerektirmemektedir.

Devam eden davaların toplam 3.228.157 TL'lik kısmı Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından verilen ve henüz vadesi gelmeyen senetlerin ödeme yükümlülüğünün durdurulması için açılan davalardan oluşmaktadır. İlgili tutar Şirket'in finansal tablolarında alınan avanslar olarak ertelenmiş gelirler hesabında yükümlülük olarak taşınmakta ve dolayısıyla herhangi bir karşılık ayrılmasını gerektirmemektedir.

31.12.2015 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde 765.265 TL menfi tespit, 538.098 TL alacak davası, 240.560 TL itirazın iptali, 123.006 TL işçi alacak ve 4.344 TL tazminat olmak üzere toplam 1.671.273 TL tutarında dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

Şirket Yönetimi, 31.12.2015 itibariyle devam eden ancak finansal tablolarda karşılık ayrılmayan toplam 7.140.818 TL tutarındaki davalara ilişkin ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olmadığını düşünmektedir.

F) ŞİRKET VE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARİ VE ADLİ YAPTIRIMLAR

28.08.2015 tarihinde Şirketimize, Sermaye Piyasası Kurulunca II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği 'nin 7'nci maddesinin birinci fıkrası ve 9'uncu maddesinin birinci fıkrasına aykırılık nedeniyle 22.407 TL tutarında idari para cezası tesis edilmiştir.

27.12.2015 tarihli SPK'nun haftalık bülteninin d bendinde Yeşil GYO 26.12.2013 tarihli özel durum açıklamanın Seri: VIII, No:54 Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 14'üncü ve 21'inci maddelerine aykırılık teşkil etmesi nedeniyle 21.560 TL idari para cezasına hükmedilmiştir.

G) BELİRLENEN HEDEFLER VE ALINAN GENEL KURUL KARARLARI İLE İLGİLİ BİLGİLER

19 Haziran 2015 tarihinde gerçekleştirilen 2014 faaliyet yılı için Yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda;

MADDE 1) Gündemin 1. Maddesi uyarınca Olağan Genel Kurul'un yönetimi ile görevli Toplantı Başkanlığı'nın seçimine geçildi. Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Işık Gökçaya tarafından, Toplantı Başkanlığı seçimine ilişkin önerge bulunup bulunmadığı soruldu. Yönetim Kurulu Üyesi Fermani Özgür Altun'un önergesinin okunması ve başkaca önergenin olmadığı anlaşıldığı üzerine yapılan oylama ile Toplantı Başkanlığı'na Hamdi Selçuk Tuğrul'un seçimine oybirliği ile karar verildi. Toplantı Başkanı oy toplama memurluğu için Ersin Bengül, katiplik için Aslı Çağlayan Pekiyi'nin atandığını belirtti.

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

MADDE 3) Gündemin 3. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi Fermani Özgür Altun'un öneresiyle; 2014 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. Söz alıp konuşan pay sahiplerimize bilgi verildi. Yapılan müzakereler sonucunda 2014 Faaliyet Raporu ve Yönetim Kurulu Raporu 57.205 red oyuna karşılık, 182.509.061,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 4) Gündemin 4. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 2014 yılı hesap dönemine ait Denetçi Raporları okunmuş sayıldı ve müzakere edildi. 129.705 red oyu ile 182.436.561,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edilmiştir. MADDE 5) 2013 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tablolar okundu ve müzakere 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 5) Gündemin 5. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 2014 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tablolar okunmuş sayıldı ve müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda 129.705 red oyu ile 182.436.561,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 6): Gündemin 6. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. TTK 363 çerçevesinde yıl içerisinde Şirketimizin yönetim kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliğin onaylanması görüşüldü. Hasan Fehim Üçışık'ın istifası nedeniyle 33625932654 T.C. Kimlik no'lu, 19 Mayıs Mah., Sinan Ercan Cad., Hürriyet Kutlutaş Sitesi, 21.A Blok, D: 16, Kozyatağı, Kadıköy/İstanbul adresinde ikamet eden Mesut Huriel'in Türk Ticaret Kanunu madde 363 uyarınca atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi, Neşe Can Çekici'nin istifası ile 38743905672 T.C. Kimlik no'lu, Yeşilköy Mah. Buketli Sok. Ünlü Sitesi, A-4 Blok No:6 İç Kapı No:4 Bakırköy/İstanbul adresinde ikamet eden Fermani Özgür Altun'un atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi, Mesut Huriel'in istifası ile 41041550482 T.C. Kimlik no'lu, Yenidoğan Mah. 45Sok. No:12/4 Zeytinburnu/İstanbul adresinde ikamet eden Menderes Kültürel'in atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi, Günay Yavaş'ın istifası ile T.C. uyruklu, 27310612440 T.C. Kimlik no'lu, 19 Mayıs Mah. Şemsettin Günaltay Cad. No:158/15 Kadıköy/İstanbul adresinde ikamet eden Hamdi Selçuk Tuğrul'un atanması ve diğer üyeler kadar bir süre ile aynı şartlarla vazife görmesi, 72.500 red oyu ile 182.493.766,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 7) Gündemin 7. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Yönetim kurulu ayrı ayrı 129.705 red oyu ile 182.436.561,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile ibra edildi. Yönetim Kurulu kendi paylarından doğan oy haklarını ibralarında kullanmadılar.

MADDE 8) Gündemin 14. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3,6,7.4,7.5 ve 18 numaralı maddelerinin tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.01.2015 tarih ve 12233903.323.99-37-224 sayılı yazısı ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 67300147/431.02 sayılı yazısı ile onayladığı belirtildi ve Yapılan görüşme neticesinde oylamaya geçilerek Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3,6,7.4,7.5 ve 18 numaralı maddelerinin Sermaye Piyasası Kurulu ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nce onaylandığı ekli şekilde değiştirilmesine oy birliği ile karar verildi.

MADDE 9) Gündemin 9.maddesine geçildi. Toplantı Başkanı iş bu gündem maddesinin tamamen bilgilendirme amaçlı olduğunu ve oylama yapılmayacağını belirtti. Gündemin 10. maddesinde görüşülecek olan Yeşil Plaza'nın ½ sinin alım işlemine ilişkin olarak; Yeşil Plaza'nın ½ sinin alım işleminin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23'nci maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğ uyarınca, önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilmesinden dolayı, ortaklarımızın ayrılma hakkı bulunduğu bilgisiyle, ayrılma bedeli ve ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin işleyiş süreci aşağıdaki şekilde ortaklarımızın bilgisine sunulmuştur:

a) 10. Maddede görüşülecek Yeşil Plazanın ½ sinin alım işleminin Genel Kurul toplantısında kabul edilebilmesi için, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 29.maddesinin 6.fıkrası gereğince, toplantı nisabı aranmaksızın, Genel Kurul toplantısına katılan oy hakkını haiz payların üçte ikisinin olumlu oy verme şartının aranacağı, ancak genel kurul toplantısında sermayeyi temsil eden oy hakkını haiz payların en az yarısının hazır bulunması halinde, Genel Kurul toplantısına katılan oy hakkını haiz payların çoğunluğu ile karar alınacağı,

b) 10.maddede görüşülecek gündem maddesinin Genel Kurul'da oylanmasında, II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğ madde 7 çerçevesinde, TTK'nın 436. Maddesinin 1. Fıkrasına göre taraf olan nihai kontrol eden ortak statüsündeki gerçek kişiler veya bunların yönetim kontrolüne sahip oldukları ortaklıklar, bu işlemin gerçek kişilerin kendileri için doğrudan kişisel nitelikte sonuç doğurması halinde oy kullanamayacağı, düzenleme kapsamında kalmayan ve işlem kendileri yönünden doğrudan kişisel nitelikte sonuç doğurmayan ortaklarımızın ise oy kullanabileceği, Gündemin 11.maddesinin oylanmasında II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliğ madde 9/5 son cümlesi düzenlemesi uyarınca, Tebliğ 7.maddesi ikinci fıkrasında belirtilen esaslara uyulmaksızın toplantıya katılan tüm ortaklar ve vekillerin oy kullanabileceği,

c) SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24.maddesine göre, Yeşil Plazanın ½ sinin alım işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılıp, alım işlemine olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerimizin ilgili mevzuat kapsamında Paylarını Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olacakları, Ayrılma hakkına ilişkin ödemenin, Şirketimiz kaynaklarından karşılanacağı,

d) Yeşil Plazanın ½ sinin alım işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısını takiben, Genel Kurul toplantısında olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerimizin, ayrılma hakkı kullanım süresi dâhilinde, Şirketimiz tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma müracaat ederek, kamuya açıklanan ayrılma hakkı kullanım sürecine ilişkin ilan çerçevesinde, SPKn'nun 24.maddesi ve SPK'nın II-23.1 Tebliğinin 10.maddesi hükümleri dâhilinde Şirketimizin 1 Türk Lirası itibari değerli beher payı için "ayrılma hakkı kullanım fiyatı"nın 0,52 TL olduğu;

e) Aynı genel kurul toplantısının 13 nolu gündeminde karara bağlanacak ayrı bir önemli nitelikte işlem daha olduğu, SPK'nın II-23.1 Tebliğinin 10.maddesinin 6.fıkrası hükümleri uyarınca, genel kurul toplantısına katılıp da her iki önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili ortağın olumsuz oy kullandığı her iki önemli nitelikteki işleme ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yükseklerinin dikkate alınacağı,

f) SPK'nun II-23.1 Tebliğ'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; "ayrılma hakkı"nın, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu, ,

g) Ayrılma hakkı Merkezi Kayıt Sisteminde mevcut bulunan pay sahipleri listesi çerçevesinde ve genel kurula katıldığı pay adedi ile sınırlı olarak doğacağı Ayrılma hakkı devri mümkün olmadığından olağan genel kurul toplantısına katılıp varlık alımı kararına olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahibi ile ayrılma hakkı başvurusu yapan pay sahibinin aynı kişi olması gerektiği, ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahibinin olağan genel kurul toplantısı tarihinden sonra paylarını devretmesi halinde hem kendisi hem de yeni pay sahibinin ayrılma hakkını kaybedeceği,

ğ) SPK'nun II-23.1 Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, "ayrılma hakkı" kullanılarak, Yeşil Plazanın ½ sinin alım işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacağı ve "ayrılma hakkı" kullanım süresinin en fazla 10 (on) iş günü olacağı,

h) SPK'nun II-23.1 Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; "ayrılma hakkı" kullanacak pay sahiplerimizin "ayrılma hakkı"na konu paylarını, Şirketimiz adına alım işlemlerini gerçekleştirecek aracı kuruma, ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı ("ayrılma hakkı" kullanımını) gerçekleştireceği; "ayrılma hakkı" kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin en geç "satış"ı takip eden iş günü ödeneceği,

ı) Yeşil Plazanın ½ hissesinin alım işleminin Genel Kurul Toplantısı'nda ret edilmesi durumunda "ayrılma hakkı"nın doğmayacağı,

i) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dâhilinde ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Yönetim Kurulu kararı alınmış olduğu,

j) Gündemin 10.maddesinde açıklanacak olan Yönetim Kurulunun SPK'nın 11.23.1 Tebliğinin "Ayrılma Hakkı Kullanımı" başlığını taşıyan 9.maddesinin 5.fıkrası hükmü dâhilinde, "Ayrılma Hakkı" kullanımında Yeşil Plazanın ½ hissesinin alım işlemine olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarına ait ayrılma hakkı kullanımında, Ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin bir "üst sınır" getirilmesi yönündeki kararının Genel Kurulca aynen kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi durumlarına binaen işlemin gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi hususunun Gündemin 11.maddesinde Genel Kurulun onayına sunulacağı, üst sınırın aşılması nedeniyle işlemin gerçekleştirilememesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı hususları pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

MADDE 10) Gündemin 10. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dâhilinde iş bu gündem maddesine konu işleme ilişkin ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Yönetim Kurulu kararının olduğu ve bu hususun Gündemin 11.maddesinde Genel Kurulun onayına sunulacağı pay sahiplerine açıklanmıştır. Yönetim kurulu kararı olduğu, bu kararın gündemin 11. Maddesinde genel kurulun onayına sunulacağı, üst sınırın aşılması nedeniyle işlemin gerçekleştirilememesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı hususu pay sahiplerinin bilgisine tekraren sunuldu.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, önemli nitelikteki işlem tanımına giren İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 498 Pafta, 2945 Ada, 25 Parsel sayısında kayıtlı, toplamı 37.050,78 m2 ve 25 adet bağımsız bölümlü Yeşil Plaza'nın 1/2 hissesinin, Emel Yeşil Küçükçolak'tan

32.340. 000,00 USD bedelle alımının pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. Yapılan oylama neticesinde 4.658.240 Ret oyuna karşılık 177.908.026,524 olumlu oy neticesinde oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Ret oyu verenler muhalefet şerhi koyduklarını genel kurula açıklayarak bu hususta düzenlenen ve toplantı tutanağının ekine konan Muhalefet Şerhine İlişkin Tabloyu imzaladılar. Bu tutanak ve şerh koyan pay sahiplerinin ve temsilcilerinin isimleri toplantı başkanlığı tarafından genel kurula açıklandı. Tutanakta yazılı olan ve imzalarının bulunduğu listenin dışında ret oyu kullanan ve muhalefet şerhi koymak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin bulunup bulunmadığı toplantı başkanı tarafından genel kurula sorularak tespit edildi. Bulunmadığı görüldü.

MADDE 11) Gündemin 11. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dahilinde; Gündemin 10. Maddesinde genel kurul tarafından onaylanan işleme ilişkin ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirası'nı aşması halinde Yeşil Plazanın ½ hissesinin alımı işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin 21.11.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı okundu. Gündemin 10. Maddesinde gelen muhalefet şerhlerinin oranı ve gündemin 13. Maddesinde görüşülecek işlem de dikkate alındığında limitin/üst sınırın toplam 3.500.000 TL'ye artırılmasına ilişkin önerge okundu, oya sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 564.499 ret oyu ile 182.001.767,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi. Bu maddeye ilişkin önerinin kabul edildiği dikkate alınarak, yönetim kurulu kararının değiştirilerek onanması oybirliği ile kabul edilmiştir.

MADDE 12) Gündemin 12.maddesine geçildi. Toplantı Başkanı iş bu gündem maddesinin tamamen bilgilendirme amaçlı olduğunu ve oylama yapılmayacağını belirtti.

Gündemin 13. maddesinde görüşülecek olan Zincir Yapı A.Ş.'nin %25 payının alım işlemine ilişkin olarak; Zincir Yapı A.Ş.'nin %25 payının alım işleminin Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23'nci maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilmesinden dolayı, ortaklarımızın ayrılma hakkı bulunduğu bilgisiyle, ayrılma bedeli ve ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin işleyiş süreci aşağıdaki şekilde ortaklarımızın bilgisine sunulmuştur:

a) 13. Maddede görüşülecek Zincir Yapı A.Ş.'nin %25 payının alım işleminin Genel Kurul toplantısında kabul edilebilmesi için, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 29.maddesinin 6.fıkrası gereğince, toplantı nisabı aranmaksızın, Genel Kurul toplantısına katılan oy hakkını haiz payların üçte ikisinin olumlu oy verme şartının aranacağı, ancak genel kurul toplantısında sermayeyi temsil eden oy hakkını haiz payların en az yarısının hazır bulunması halinde, Genel Kurul toplantısına katılan oy hakkını haiz payların çoğunluğu ile karar alınacağı,

b) İlgili gündem maddesinin Genel Kurul'da oylanmasında, II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği madde 7 çerçevesinde, TTK'nın 436. Maddesinin 1. Fıkrasına göre taraf olan nihai kontrol eden ortak statüsündeki gerçek kişiler veya bunların yönetim kontrolüne sahip oldukları ortaklıklar, bu işlemin gerçek kişilerin kendileri için doğrudan kişisel nitelikte sonuç doğurması halinde oy kullanamayacağı, düzenleme kapsamında kalmayan ve işlem kendileri yönünden doğrudan kişisel nitelikte sonuç doğurmayan ortaklarımızın ise oy kullanabileceği, Gündemin 14.maddesinin oylanmasında II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemler İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği madde 9/5 son cümlesi düzenlemesi uyarınca, Tebliği 7.maddesi ikinci fıkrasında belirtilen esaslara uyulmaksızın toplantıya katılan tüm ortaklar ve vekillerin oy kullanabileceği,

c) SPKn'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24.maddesine göre, Zincir Yapı A.Ş.'nin %25 payının alım işleminin onaylanacağı Genel Kurul toplantısına katılıp, alım işlemine olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerimizin ilgili mevzuat kapsamında Paylarını

Şirketimize satarak ayrılma hakkına sahip olacakları, Ayrılma hakkına ilişkin ödemenin, Şirketimiz kaynaklarından karşılanacağı,

d) Zincir Yapı A.Ş.'nin %25 payının alım işleminin onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısını takiben, Genel Kurul toplantısında olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerimizin, ayrılma hakkı kullanım süresi dâhilinde, Şirketimiz tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma müracaat ederek, kamuya açıklanan ayrılma hakkı kullanım sürecine ilişkin ilan çerçevesinde, SPK'nın 24.maddesi ve SPK'nın II-23.1 Tebliğinin 10.maddesi hükümleri dâhilinde Şirketimizin 1 Türk Lirası itibari değerli beher payı için "ayrılma hakkı kullanım fiyatı"nın 0,61 TL olduğu;

e) Aynı genel kurul toplantısının 10 nolu gündeminde karara bağlanacak ayrı bir önemli nitelikte işlem daha olduğu, SPK'nın II-23.1 Tebliğinin 10.maddesinin 6.fıkrası hükümleri uyarınca, genel kurul toplantısına katılıp da her iki önemli nitelikteki işlem için olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhlerini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerine ödenecek ayrılma hakkı kullanım fiyatının belirlenmesinde, ilgili ortağın olumsuz oy kullandığı her iki önemli nitelikteki işleme ilişkin ayrılma hakkı kullanım fiyatlarının en yüksekini dikkate alınacağı,

f) SPK'nın II-23.1 Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 9'uncu fıkrasına göre; "ayrılma hakkı"nın, pay sahiplerimizin sahip olduğu payların tamamı için kullanılmasının zorunlu olduğu,

g) Ayrılma hakkı Merkezi Kayıt Sisteminde mevcut bulunan pay sahipleri listesi çerçevesinde ve genel kurula katıldığı pay adedi ile sınırlı olarak doğacağı Ayrılma hakkı devri mümkün olmadığından olağan genel kurul toplantısına katılıp varlık alımı kararına olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahibi ile ayrılma hakkı başvurusu yapan pay sahibinin aynı kişi olması gerektiği, ayrılma hakkını kullanmak isteyen pay sahibinin olağan genel kurul toplantısı tarihinden sonra paylarını devretmesi halinde hem kendisi hem de yeni pay sahibinin ayrılma hakkını kaybedeceği,

ğ) SPK'nın II-23.1 Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 6'ncı fıkrası hükümleri dâhilinde, "ayrılma hakkı" kullandırılmasına onaya sunulacağı Genel Kurul Toplantısı tarihinden itibaren en geç 6 (altı) iş günü içinde başlanacağı ve "ayrılma hakkı" kullanım süresinin 10 (on) iş günü olacağı,

h) SPK'nın II-23.1 Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına göre; "ayrılma hakkı"nı kullanacak pay sahiplerimizin "ayrılma hakkı"na konu paylarını, Şirketimiz adına alım işlemlerini gerçekleştirecek aracı kuruma, ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede genel hükümler doğrultusunda teslim ederek satışı ("ayrılma hakkı" kullanımını) gerçekleştireceği; "ayrılma hakkı"nı kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerimize pay bedellerinin en geç "satış"ı takip eden iş günü ödeneceği,

ı) Gündem maddesine Genel Kurul Toplantısı'nda red edilmesi durumunda "ayrılma hakkı"nın doğmayacağı,

i) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dâhilinde ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Yönetim Kurulu kararı alınmış olduğu,

j) Gündemin 13.maddesinde açıklanacak olan Yönetim Kurulunun SPK'nın II-23.1 Tebliğinin "Ayrılma Hakkı Kullanımı" başlığını taşıyan 9.maddesinin 5.fıkrası hükmü dâhilinde, "Ayrılma Hakkı" kullanımında

Zincir Yapı A.Ş.'nin %25 payının alım işlemine olumsuz oy kullanarak muhalefet şerhini Genel Kurul toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarına ait ayrılma hakkı kullanımında, Ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde, genel kurul tarafından onaylanmış olsa bile işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin bir "üst sınır" getirilmesi yönündeki kararının Genel Kurulca aynen kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi durumlarına binaen işlemin gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi hususunun Gündemin 14.maddesinde Genel Kurulun onayına sunulacağı, üst sınırın aşılması nedeniyle işlemin gerçekleştirilememesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı hususları pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

MADDE 13) Gündemin 13. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dâhilinde, iş bu gündem maddesine konu işleme ilişkin ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirasını aşması halinde işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin Yönetim Kurulu kararının olduğu ve bu hususun Gündemin 14..maddesinde Genel Kurulun onayına sunulacağı, üst sınırın aşılması nedeniyle işlemin gerçekleştirilememesi durumunda ayrılma hakkının doğmayacağı hususu pay sahiplerinin bilgisine tekraren sunuldu.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, önemli nitelikteki işlem tanımına giren Zincir Yapı A.Ş.'nin %25'nin Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş'den 162.654.000.-TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesi hususunun pay sahiplerimizin onayına sunulmuştur. Yapılan oylama neticesinde 5.234.505 ret oyuna karşılık 177.331.761,524 olumlu oy neticesinde oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ret oyu verenler muhalefet şerhi koyduklarını genel kurula açıklayarak bu hususta düzenlenen ve toplantı tutanağının ekine konan Muhalefet Şerhine ilişkin Tabloyu imzaladılar. Bu tutanak ve şerh koyan pay sahiplerinin ve temsilcilerinin isimleri toplantı başkanlığı tarafından genel kurula açıklandı. Tutanakta yazılı olan ve imzalarının bulunduğu listenin dışında red oyu kullanan ve muhalefet şerhi koymak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin bulunup bulunmadığı toplantı başkanı tarafından genel kurula sorularak tespit edildi. Bulunmadığı görüldü.

MADDE 14) Gündemin 14. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.1 sayılı Tebliği'nin 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası hükümleri dahilinde; Gündemin 13. Maddesinde genel kurul tarafından onaylanan işleme ilişkin ayrılma hakkı kullanımları sonucunda ortaklığın katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyetin 1.000.000 Türk Lirası'nı aşması halinde Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesi işlemin gerçekleştirilmeyeceğine ilişkin 19.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu kararı, okundu. Gündemin 13. Maddesinde gelen muhalefet şerhlerinin oranı ve gündemin 10. Maddesinde görüşülen işlem de dikkate alındığında limitin/üst sınırın toplam 3.500.000 TL olmasına ilişkin gündemin 11.maddesinde verilen önerenin bu madde için de geçerli olmasına ilişkin önerge okundu, oya sunuldu. Yapılan oylama neticesinde 314.474 ret oyuna karşılık 182.251.792,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi. Bu maddeye ilişkin önerinin kabul edildiği dikkate alınarak, yönetim kurulu kararının değiştirilerek onanması Yapılan oylama neticesinde 314.474 ret oyuna karşılık 182.251.792,524 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edildi.

MADDE 15) Gündemin 15. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 2014 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar ile ilgili olarak yönetim kurulu teklifi okundu, 2014 yılı faaliyetleri sonucu oluşan zarar sebebiyle kar dağıtımı yapılamayacağına, 24.271.089. TL olan 2014 yılı mali zararının geçmiş yıl zararları hesabında bırakılmasına ilişkin yönetim kurulu teklifi yapılan oylama neticesinde 102.900 ret oyuna karşılık 182.463.366,524 olumlu oy neticesinde oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

MADDE 16) Gündemin 16. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık Brüt 1.980,00 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verildi.

MADDE 17) Gündemin 17. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 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 57.205 ret oyuna karşılık 182.509.061,524 olumlu oy neticesinde oyçokluğu ile karar verildi.

MADDE 18) Gündemin 18. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. 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 19) Gündemin 19. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde,2014 yılı içerisinde ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında genel kurula bilgi verildi.

MADDE 20) Gündemin 20. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Bağış ve Yardımlara İlişkin Politika kapsamında Şirketin 2014 yılı içerisinde yapılan toplam 6.200 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunulmuştur. Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2015 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 200.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edildi.

MADDE 21) Gündemin 21. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nun 395. ve 396. maddeleri uyarınca gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 22) Gündemin 22. Maddesinin görüşülmesine geçilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. maddesinde yer alan işlemler hakkında yapılan bilgilendirme doğrultusunda gerekli izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu ve uygunluğuna oybirliği ile karar verildi.

MADDE 23) Dilekler bölümünde başka söz alan olmadığından toplantıya Bakanlık Temsilcisi tarafından son verildi.

H) 01 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI BİLGİLERİ

İlgili dönemde olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleşmemiştir.

İ)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.

2015 Yılında Yapılan Bağış ve Yardımlar;

Afyonkarahisar Dinar Sermaye Piyasası Kurulu Yatılı Bölge Ortaokulu'na toplam 5.500 TL tutarında bağış yapılmıştır.

J) BAĞLI OLUNAN ŞİRKET TOPLULUĞUNA KARŞI ALINAN VEYA ALINMASINDAN KAÇINILAN ÖNLEMLER

Şirketimizin ilişkili taraf işlemlerinin ayrıntıları finansal tablolarında yer almaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2014 yılında gerçekleştirilen yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2015 yılında gerçekleşecek benzer yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu tarafından 16.06.2015 tarihinde hazırlanan raporun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

“2014 yılında Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bu rapor kapsamına giren ilişkili şirketlerinden Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile yapmış olduğu işlemler, piyasa koşullarına uygun gerçekleştirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. Maddesi hükmü gereğince, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilişkili taraf işlemleri değerlendirilmiş, Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin 2014 yılı hesap dönemi içerisindeki tutarının Şirketimizin kamuya açıklanan 2014 yılı konsolide finansal tablolarında yer alan hasılat ve satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaştığı ve 2015 yılında da bu %10 limitinin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işleminin gerçekleşeceği öngörülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğlerindeki düzenlemelerine istinaden Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan işbu raporda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24 No'lu Uluslararası Muhasebe Standardı kapsamında belirlenen ilişkili taraflarla 2014 yılında gerçekleştirdiği yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin şartlarının emsallerine nazaran bariz farklılıklar göstermediği, piyasa koşullarına uygun olduğu ve 2015 yılında da ilgili kuruluşlardan aynı koşullarda yaygınlık ve süreklilik arz eden alımların yapılmasında sakınca olmadığı sonucuna varılmıştır.”

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

- 1) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- 2) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- 3) (1) ve (2) numaralı bentlerde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- 4) Şirketin iştirakleri,
- 5) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- 6) Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- 7) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirketler,
- 9) Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler,
- 10) Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B- Özellik arz eden kararlar

- 1) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

- 2) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 3) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- 4) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 5) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- 6) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 7) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 8) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- 9) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- 10) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- 11) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar Şirketin (A) bendinde belirtilen taraflar dışında kalan herhangi bir gerçek ve/veya tüzel kişi ile yapacağı işlemleri (B) bendinde yer alan işlemlerden olsa dahi bu madde kapsamında değerlendirilemez.

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.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alının yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Şirketin aktif toplamının %75'ini aşmayan tutardaki varlıkların toptan satışında TTK'nın 408.maddesinin 2.fıkrasının (f) bendi ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23.maddesi hükümleri uygulanmaz.

BÖLÜM 6 : FİNANSAL DURUM

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

BAŞLICA GÖSTERGELER TL	31.12.2015	31.12.2014
Dönen Varlıklar	1.015.997.698	810.615.900
<i>Stoklar</i>	<i>636.681.658</i>	<i>460.218.793</i>
Duran Varlıklar	473.156.598	463.173.567
Aktif Toplamı	1.489.154.296	1.273.789.467
Kısa Vadeli Yükümlölükler	309.397.524	203.952.849
Uzun Vadeli Yükümlölükler	925.848.306	813.706.233
Özkaynaklar	253.908.466	256.130.385
<i>Net Dönem Karı</i>	<i>1.067.993</i>	<i>(18.595.242)</i>
Satış Gelirleri	7.406.470	9.624.385
Satışların Maliyeti	(4.607.745)	(7.861.750)
Brüt Kar/Zarar	2.798.725	1.762.635

31.12.2014 tarihi itibari ile 460.218.793 TL olan stoklar 2015 yıl sonunda 636.681.658 TL'ye yükselmiştir. Stoklardaki artış, ticari gayrimenkul alımı ile inşaat maliyeti imalat artışı ile ilgilidir.

Şirketin toplam aktif büyüklüğü 2015 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında artarak 1.489.154.296 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.

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

2015 yılında gelir tablosuna yansıyan satışların ayrıntısı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	31.12.2015
Konut ve Ticari Alan Satışı	4.654.419
Arsa Satışı	--
Kira Geliri	2.752.051
Hasılat	7.406.470

Cari dönemde mali tablolara yansıyan satış gelirinin düşük olmasının sebebi yapılan konut satışlarından elde edilen gelirin tapu devirleri yapıldığı takdirde mali tablolara yansması ve bu dönemde satışını

gerçekleştirdiğimiz konutların büyük kısmının henüz inşası devam eden Innovia Projesi 4.Etap dairelerinden oluşmasıdır.

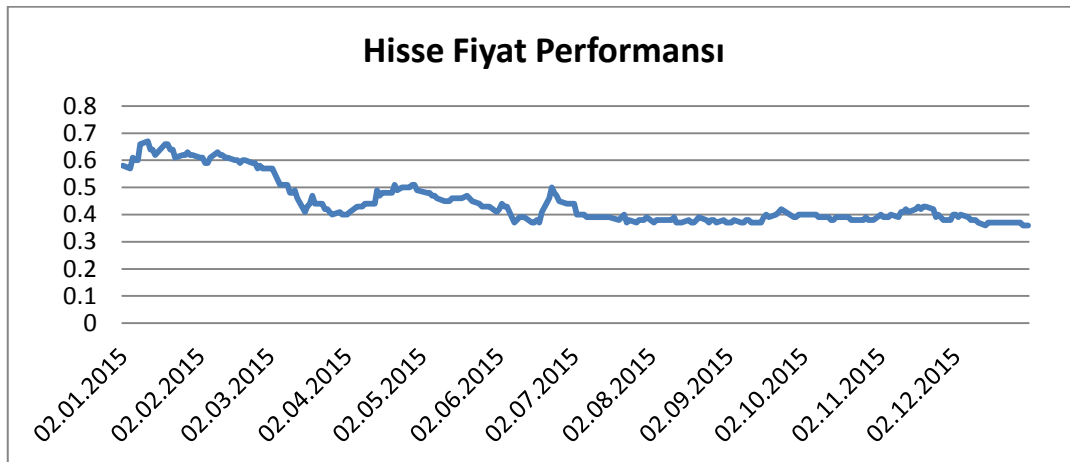
RASYOLAR	31.12.2015	31.12.2014
Cari Oran	3,28	3,97
Asit-Test Oranı	1,23	1,72
Net İşletme Sermayesi	706.600.174	606.663.051
Finansal Kaldıraç Oranı	0,83	0,80
Aktif Karlılığı	0,0717	-1,46
Brüt Kar Marjı	0,38	0,18

2015 yıl sonu mali tablolarına göre, şirketimizin kısa vadeli borçlarını karşılayacak ölçüde yeterli likiditesi mevcuttur. Cari oranı 3,28 ve asit-test oranı 1,23 olarak gerçekleşmiştir. Bir seneden kısa sürede nakde dönüşebilecek varlıklar, kısa vadeli borçlarını karşılamaktadır. Şirketimizin net işletme sermayesi bir önceki yıla göre %16,5 oranında artmıştır. Şirketimizin finansal kaldıraç oranı bir önceki yıla göre artarak 0,83 olarak gerçekleşmiştir. Şirketimiz yeterli likidite ve az borçlu yapısıyla avantajlı bir konumdadır. Şirketin brüt kar marjı bir önceki yıla göre artarak %38 oranında gerçekleşmiştir.

Hisse Senedi Performansı

30.11.2015 tarihine kadar YGYO işlem kodu ile Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem gören paylarımız, BISTECH geçişi ile birlikte 30.11.2015 tarihinde yürürlüğe giren yeni Kotasyon Yönergesi çerçevesinde, aynı işlem esaslarında ve Borsa kotunda olarak 30.11.2015 tarihinden itibaren Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

2015 yılında Yeşil GYO hisse senetleri yatay bir seyir izlemiştir. Yıl boyunca en düşük 0,35 TL'den ve en yüksek 0,68 TL'den işlem görmüştür. Şirketin 31.12.2015 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,36 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Olağandışı miktar ve fiyat hareketlerine neden olacak kamuya açıklanmamış özel bir durum yoktur. 2015 yılı üçüncü çeyrek dönem itibarıyla GYO sektörü toplam piyasa değeri 20.515.961.139 TL iken şirketimizin yılsonu itibarıyla piyasa değeri 84.641.654 TL'dir. 2015 yılı üçüncü çeyrek dönem itibarıyla GYO sektörü aktif toplamı 49.953.371.679 TL iken, şirketimizin yılsonu itibarıyla aktif toplamı 1.489.154.296 TL'dir.



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

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

D) VARSA ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2015 yılında da yatırımlarına devam edecektir. Şirket, masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışmaktadır. Alınan kredilerin ödemeleri projelerin nakit akış durumuna göre yapılmakta olup finansal yükün asgari düzeylerde tutulması açısından planlama yapılmaktadır.

E) KÂR PAYI DAĞITIM POLİTİKASI

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

Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 14. Maddesi uyarınca;

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

İkinci Temettü

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

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

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

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

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

BÖLÜM 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Operasyonel Riskler

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

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

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

Müşteri Kaynaklı Riskler

İnşaat şirketleri fiyat ve ödeme koşulları açısından bakıldığında Türkiye'nin küçük bir kesimini temsil eden yüksek 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 arzulan 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 31.12.2015 tarihi itibari ile halka açık 31 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. Gelişmekte olan ve rekabetin arttığı GYO sektöründe rekabet gücümüzü korumak için yatırımlarımıza devam etmekteyiz.

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

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

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

Finansal Riskler

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

Şirketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemez niteliğine odaklanmakta olup, mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Finansal risklerin yönetimi, mali işler, finans, finansal raporlama; Finans ve Muhasebe departmanlarının kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, 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.

Likidite Riski

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

Faiz Oranı Riski

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, 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.

	31.12.2015	31.12.2014
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar- Vadeli Mevduatlar	-	-
Finansal Yükümlülükler	405.152.800	293.810.789

31 Aralık 2015 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/ zararda herhangi bir değişiklik olmayacaktı.

Kredi Riski

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

Hukuki Riskler

İşletme Aleyhine açılan Davalar ve Yürütülen İcra Takipleri

“İşletme Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler” bölümünde bulunan “İşletme Aleyhine Açılan ve İşletmenin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları” maddesinde davalara ilişkin bilgi yer almaktadır. Davalara ilişkin olarak 1.671.273 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 alınincaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur.” hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır. Diğer bir ifade ile GYO'ların kazançları üzerinde tevkifat ve kurumlar vergisinden kaynaklanan bir vergi yükü yoktur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir. Bu nedenlerden ötürü şirketimizin mali idare ile herhangi bir vergi ihtilafı bulunmamaktadır.

Haksız Rekabet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yeşil GYO gerçekleştirdiği yatırımları süresince projelerin çevresel ve sosyal etki, risk ve fırsatlarını belirlemek için kapsamlı bir değerlendirme yapmaya, projeye ilişkili bilgileri kamuoyuna açıklayarak ve yerel toplulukları doğrudan etkileyen konularda onlara danışarak etkili katılım sağlamaya, proje süresince çevresel ve sosyal performansını yönetmeye özen göstermektedir.

Çevre politikasına ve sürekli iyileştirme felsefesine göre her yıl bir Çevre Yönetim Programı hazırlanmaktadır. Zararlı kimyasal kullanımının azaltılması, doğal kaynak tüketiminin ve tehlikeli atıklar da dâhil tüm atıkların azaltılması ile çevre mevzuatına uyum konularında çalışmalar yapılmaktadır. Elektrik enerjisi, su ve azot tüketiminin azaltılmasına yönelik çevre projeleri yürütülmektedir.

Bilgi Teknolojileri Riskleri

Sunucularımızda tutulan veriler IBM Storage üzerinde RAID 6 yapısında depolanmakta ve çalıştırılmaktadır. Sanal sunucuların yedekleri günlük olarak harici bir SANS Digital NAS cihazında VEEAM yazılımı ile yedeklenmektedir. AES-256 şifreleme algoritması ile yedeklenen bu veriler, Sadece SQL sunucuları için anlık olarak 7 kıtada bulunan Microsoft AZURE sanal bulut yedekleme sistemine

alınmakta, diğer sunucu dataları ise haftalık olarak harici bir diske yedeklenmekte ve şirketin kasasında fiziksel olarak saklanmaktadır. Datalar şifreli olarak yedeklendiği için şifreleme anahtarıyla tekrardan geriye dönülebilmektedir.

İş Güvenliği Riskleri

Çalışanlarını en önemli kaynağı olarak değerlendiren Şirketimiz, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın iş sağlığı ve güvenliği hizmetleri uyarınca gerekli önlem ve eğitimleri sağlamıştır. İşyerlerinde alınması gereken iş sağlığı ve güvenliği tedbirleri belirlenmiş ve uyum amacı ile altyapı çalışmaları yapılmıştır.

Ortaya çıkabilecek riskler önceden dikkatli bir şekilde ve detayları ile tanımlanıp değerlendirilmiş ve bu riskleri asgari düzeye indirecek veya tamamen ortadan kaldıracak tedbirlerin alınması sağlanmıştır. Ofisler çalışma ortamı olarak güvenli görülmekle birlikte birçok kazanın yaşandığı ortamlardır. Bu nedenle ofis içerisinde kayma, takılma ve düşme, elektrik, ergonomi ve kişisel güvenliğin oluşturulması ve gerekli ekipmanların tedarik edilmesi öncelikle ele alınan unsurlar olmuştur. Ayrıca yaptırılan ofis sigortası kapsamında yangın, deprem, elektrik hasarları ve ferdi kaza gibi riskler teminat altına alınmıştır.

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

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

Acil Durum Eylem Planı

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

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

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

İşletmenin Haleflik Planı

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

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

Yeşil GYO 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.

BÖLÜM 8 : DİĞER HUSUSLAR

A) 31.12.2015 TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

- Şirket Yönetim Kurulu tarafından; İstanbul İli Anadolu Yakası'nda konut projesi geliştirmek üzere Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile % 50 - %50 ortak paylı adi ortaklık kurulmasına ve gerekli işlemlerin yerine getirilmesi için Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiş ve söz konusu işlem 12 Şubat 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.
- Şirket mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellemesi hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na 11 Şubat 2016 tarihinde başvurmuş ve söz konusu işlem 11 Şubat 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.
- 13 Ocak 2016 tarihinde yapılan Şirket Yönetim Kurulu Toplantısında Şirket portföyünde yer alan İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşil Kent Mahallesi 2945 Ada, 38 Parselde geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firması olarak Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile işin direk giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Şirket Yönetim Kurulunca onaylanarak imzalanmasına oybirliği ile karar verilmiş ve söz konusu işlem 12 Ocak 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.
- 11 Ocak 2016 tarihinde yapılan Şirket Yönetim Kurulu Toplantısında Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitesinin önerileri ile, Arifiye'de yer alan Şirket arsasında geliştirilecek proje inşaatının ana yüklenici firması olarak 28 Ekim 2015 tarihli Şirket Yönetim Kurulu Toplantısında belirlenen Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic A.Ş. ile akdedilen İnşaat İşleri Sözleşmesinin feshedilmesine ve Arifiye'de aktif olarak faaliyet gösteren ve mobilizasyonu nedeniyle inşaatı hızla ilerletebileceği öngörülen Karabaş Mah. Hafız Selim Efendi Sok. Asya İş Merkezi, No: 14, Kat: 2, İzmit adresinde mukim Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd.Şti., ile işin direk giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Şirket

Yönetim Kurulunca onaylanarak imzalanmasına, oy birliği ile karar verilmiş olup ve söz konusu işlem 12 Ocak 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.

B) NADİR VEYA BİR DEFAYA MAHSUS İŞLEMLER:

Şirket, 2015 yılı hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirmemiştir.

C) ŞİRKETİN PERFORMANSINDA KALICI ETKİSİ OLABİLECEK ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER:

2015 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 2015 yılında 10 üzerinden 9,18 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	%91,25
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,25	%95,44
Menfaat Sahipleri	0,15	%92,05
Yönetim Kurulu	0,35	%89,40
TOPLAM	1,00	%91,77

YEŞİL GYO KREDİ DERECELENDİRMESİ

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)" / Pozitif, Kısa Vadeli Ulusal Notu'nu "A-1(Trk)" / Stabil olarak belirlemiştir. Mevcut yükümlülüklerini yerine getirmede yüksek kapasiteye sahip "Yatırım Yapılabilir" seviyede not alan Yeşil GYO'nun nitelikli gayrimenkul portföyü, nakit para pozisyonu, sürdürülen karlılık rasyolarının varlık kalitesini artırmaya devam etmesi, risk yönetim sistemlerinin etkin olarak kullanılması ve satışa sunulan projelerin müşteri odaklı kampanyalarla desteklenmesi başlıca etkenler olarak değerlendirilmiştir. 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 2016 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.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinin 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 açıklamalara EK 1 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu'nda yer verilmiştir. Dönem içerisinde bu ilkelerin uygulanmaması sebebiyle ortaya çıkan bir çıkar çatışması söz konusu değildir.

EK 1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerinin 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.

İlkelere uyum sağlama konusunda gerekli her türlü gayreti özveriyle gösteren Yeşil GYO yönetimi, 2015 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, 2014 yılında 9,04 ve 2015 yılında 9,18'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	%91,25
Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık	0,25	%95,44
Menfaat Sahipleri	0,15	%92,05
Yönetim Kurulu	0,35	%89,40
TOPLAM	1,00	%91,77

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 Beyza Ünal'dır. İlgili kişilere +90 (212) 709 3745 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 Düzey 3 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 yedi adet başvuru yapılmıştır ve her birine yanıt verilmiştir. Yatırımcıların yanı sıra, üniversiteler ve çeşitli kamu kuruluşlarının 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, 2015 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 2014 yılına ait olağan Genel Kurul Toplantısını 19 Haziran 2015 tarihinde Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza Kat:18 Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul adresinde bulunan Şirket merkezinde yapmıştır. Şirketin toplam 235.115.706 TL'lik sermayesine tekabül eden toplam 235.115.706 adet paydan 5.484.530,204 adet pay asaleten 177.081.736,32 adet pay da vekaleten olmak üzere toplam 182.566.266,524 TL karşılığı 182.566.266,524 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, 29.05.2015 tarihli 8830 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin, 29.05.2015 tarihli 10573-10675 sayılı Dünya Gazetesi'nin nüshalarında ve 27.05.2015 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu(KAP) ile www.yesilgyo.com internet adresi ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) ilan edilerek toplantı gün ve gündemin bildirilmesi suretiyle süresi içerisinde yapılmıştır.

2014 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, 2014 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 cetveli 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, 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 2014 yılı içerisinde yapılan toplam 6.200 TL'lik bağış hakkında Genel Kurula bilgi sunularak Bağış ve Yardımlara İlişkin Politikada 2015 yılı için yapılacak bağışların üst sınırı olarak belirlenen 200.000 TL yapılan oylama neticesinde oybirliği ile kabul edilmiştir. Şirket 2015 yılı içerisinde Afyonkarahisar Dinar Sermaye Piyasası Kurulu Yatılı Bölge Ortaokulu'na toplam 5.500 TL tutarında bağış yapılmıştır.

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.

19.06.2015 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 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 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.

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 2015 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. Kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenir. Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı 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.

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 zorlaştıracı 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 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 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.

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

31.12.2015 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 üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın icra etme niteliğine ve potansiyeline sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyesine yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayı ile sağlanacak, ücret ve huzur hakkı gibi maddi imkanlar, bağımsızlığı koruyacak düzeydedir. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler almasıyla ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ad Soyad	Görev	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Yürüttükleri Görevler
Kamil Engin Yeşil	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı	Yönetim Kurulu Başkanı	Gruba Bağlı Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği
Uğurcan Giray	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Başkan Vekili / Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Gruba Bağlı Şirketlerde Yönetim Kurulu Üyeliği
Selçuk Canpolat	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	-
Bekir Yüksekdağ	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	Danışman
Menderes Kültürel	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi	-
Hamdi Selçuk Tuğrul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Danışman	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi - Başkanı	Danışman
Fermani Özgür Altun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı	Yönetim Kurulu Üyesi / Komite Üyesi - Başkanı	Büyük Medya ve Yayıncılık A.Ş. Şirket Ortağı / Gruba Bağlı Şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği

Bağımsız üyenin nitelikleri şu şekildedir:

Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığı, yönetim kurulu üyelerinin Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması halidir. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl

içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmış bir kişi, yönetim kuruluna bağımsız üye olarak atanamaz.

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

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticarî ilişkinin kurulmamış olması,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,
- c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,
- d) Yönetim Kurulu görevi dolayısıyla hissedar ise sermayede sahip olduğu payın oranının %1’den fazla olmaması ve bu payların imtiyazlı olmaması,
- e) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,
- f) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmesi durumunda görevi süresince, tam zamanlı çalışmıyor olması,
- g) Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayılması,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî 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 sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticarî 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

KAMİL ENGİN YEŞİL / Yönetim Kurulu Başkanı

1962 yılında İstanbul'da doğan Kamil Engin Yeşil, ABD'de University of Florida'da finans eğitimi almıştır. Okul sonrası ABD'de iş hayatına atılan Yeşil, burada telekomünikasyon ve e-ticaret alanlarında işler yapmıştır. Yeşil, 2006 yılında Türkiye'de inşaat ve enerji sektörlerine yatırım yapma kararı almış ve yatırımlara başlamıştır. Trump'ın Türkiye isim haklarını alan Yeşil, eski unvanı İhlas GYO olan ve sonrasında Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak unvanı değiştirilen şirketi yabancı bir ortakla birlikte satın almıştır. 2010 yılı Aralık ayında Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ile birleştirdiği bu şirketin unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak değiştirilmiştir. Engin Yeşil, Türkiye'nin en köklü ayakkabı şirketlerinden Yeşil Kundura'nın da ortağı ve Yeşil Holding Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

UĞURCAN GİRAY / Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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 / Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

1974 yılında doğan Selçuk Canpolat, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği'nden 1998 yılında mezun olmuştur. Canpolat İngiltere'de Londra Üniversitesi'nde "Yapı Ekonomisi ve Yönetimi" dalında yüksek lisans programını tamamlamıştır. Erken dönem deneyimleri arasında 2,5 milyar dolarlık uluslararası konsorsiyumlu 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 Endüstrisi A.Ş. olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'de teklif hazırlama Departman Müdürü olarak işe başladı. Bir dönem İnşaat İcra Kurulu Üyeliği de yapan Selçuk Canpolat, Grup Şirketleri arasında İş Geliştirme Müdürlüğü, Stratejik Planlama Direktörlüğü ve Fizibiliteler Direktörlüğü görevleri sonrasında Yeşil GYO'nun Projelerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yaptı. 30.11.2015 tarihinden itibaren de Yeşil GYO'nun Genel Müdürü olarak görevine devam etmektedir. Selçuk Canpolat, evli ve 2 kız çocuk babasıdır. İyi derecede İngilizce ve orta derecede Rusça bilmektedir.

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.

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.

HAMDİ SELÇUK TUĞRUL / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komite Üyesi / Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

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

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 aksamamasını 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.

2015 faaliyet yılında yönetim kurulu üyelerin tamamının katılımıyla yirmi beş defa 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.

Üyelerden hiçbirisi 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 Feri Özgür Altun ve Hamdi Selçuk Tuğrul 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 en az üç ayda bir toplanır.

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

Komite, faaliyet yılı içerisinde yedi kere toplanmıştır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur. Komite, kamuya açıklanan yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ve gerçeğe uygunluğu ve doğruluğu hususunda değerlendirmeler yaparak olumlu görüş bildirmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

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

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

Aday Gösterme Komitesi

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

Aday Gösterme Komitesi;

- 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 dokuz 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	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015
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	Mürüvvet Beyza Ünal	07.05.2015
Kurumsal Yönetim Komite Üyesi	Hamdi Selçuk Tuğrul	13.04.2015

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" hazırlamakta 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 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.

19.06.2015 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık brüt 1.980-TL ödenmesine karar verilmiştir.

1 Ocak – 31 Aralık 2015 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 1.869.017 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 2015 – 31 ARALIK 2015
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.....	6-76

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU'NA

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket Yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

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

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, **Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşümüzü Etkilemeyen Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme politikasında değişiklik yapmış ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirmeye başlamıştır. Ayrıca, ilişkili taraflarından Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş., Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Zincir Yapı A.Ş.'ye verilen avanslar için hesaplanan ve önceki dönemlere ait olan 15.940.802 TL tutarındaki adat geliri ait oldukları yılların faaliyet sonuçlarına dahil edilmiştir. Yukarıda açıklanan muhasebe politikası değişikliğinin ve adat gelirlerinin ait oldukları dönemlerin faaliyet sonuçlarına eklenmesi hususundan dolayı ilişik finansal tablolar TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur (**Not:2.04**).

İlişikteki finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Not: 42'de açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, 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. Şirket Yönetimi tarafından, portföy sınırlamalarına uyum hesaplamalarında Tebliğ'in 24. Maddesinin "a" bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar" sınırlaması Not: 15'de yer alan Innovia Projesi için verilen toplam 162.059.231 TL avans tutarı dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2014: 192.359.425 TL).

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülöklere İlişkin Rapor

i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak 2015 - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

ii) Riskin erken saptanması sistemi ve komitesi hakkında denetçi raporu 29 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

(İstanbul, 29 Şubat 2016)

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

**Oktay AKYÜZ
Sorumlu Ortak Başdenetçi**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		(Yeniden Düzenlenmiş Not:2.04)	(Yeniden Düzenlenmiş Not:2.04)
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar	1.015.997.698	810.615.900	738.430.740
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6 16.667.797	2.320.577	541.731
Finansal Yatırımlar	Not.7 16.221	48.819	-
Ticari Alacaklar	Not.10 161.350.331	206.500.631	169.411.274
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10 125.749.951	139.836.197	117.292.106
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10-37 35.600.380	66.664.434	52.119.168
Diğer Alacaklar	Not.11 195.933	5.465.149	35.802.434
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11 195.933	5.465.149	35.802.434
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11-37 -	-	-
Türev Araçlar	Not.12 -	-	-
Stoklar	Not.13 636.681.658	460.218.793	304.180.500
Canlı Varlıklar	Not.14 -	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15 173.546.505	113.920.251	213.865.315
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	Not.25 20.342	1.560	15.443
Diğer Dönen Varlıklar	Not.26 27.518.911	22.140.120	14.614.043
Toplam	1.015.997.698	810.615.900	738.430.740
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	Not.34 -	-	-
Duran Varlıklar	473.156.598	463.173.567	289.559.512
Ticari Alacaklar	Not.10 124.881.069	149.357.707	154.247.226
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10 124.881.069	149.357.707	154.247.226
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	Not.10-37 -	-	-
Diğer Alacaklar	Not.11 5.566.822	4.562.769	2.665.639
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11 5.566.822	4.562.769	2.665.639
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	Not.11-37 -	-	-
Finansal Yatırımlar	Not.7 940.000	940.000	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not.16 163.091.512	162.346.042	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17 122.695.001	24.590.000	25.035.000
Maddi Duran Varlıklar	Not.18 214.711	676.395	830.403
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.19 102.853	151.897	182.493
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	Not.19 102.853	151.897	182.493
<i>Şerefiye</i>	Not.19 -	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15 48.034.223	112.759.075	98.654.924
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.35 -	-	-
Diğer Duran Varlıklar	Not.26 7.630.407	7.789.682	7.943.827
TOPLAM VARLIKLAR	1.489.154.296	1.273.789.467	1.027.990.252

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		(Yeniden Düzenlenmiş Not:2.04)	(Yeniden Düzenlenmiş Not:2.04)
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2014	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2013
Notlar			
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	309.397.524	203.952.849	237.828.869
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.8 177.592.555	118.702.256	139.978.113
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8 69.178.975	31.547.006	32.115.452
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9 -	-	-
Ticari Borçlar	Not.10 54.035.923	35.529.103	28.700.303
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	Not.10 5.340.926	12.303.276	12.380.502
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	Not.10-37 48.694.997	23.225.827	16.319.801
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.20 243.607	505.947	1.106.972
Diğer Borçlar	Not.11 2.424.748	5.868.984	20.214.233
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not.11 2.424.748	5.868.984	20.214.233
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Not.11-37 -	-	-
Türev Araçlar	Not.12 -	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21 -	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15 4.175.730	10.516.994	15.713.796
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not.35 -	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22 1.744.278	1.089.779	-
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22 1.671.273	968.321	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22 73.005	121.458	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not.26 1.708	192.780	-
Toplam	309.397.524	203.952.849	237.828.869
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34 -	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	925.848.306	813.706.233	515.516.860
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8 158.381.270	143.561.527	71.184.528
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9 -	-	-
Ticari Borçlar	Not.10 57.129.714	68.695.801	1.853.106
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	Not.10 -	-	1.853.106
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	Not.10-37 57.129.714	68.695.801	-
Diğer Borçlar	Not.11 -	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not.11 -	-	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Not.11-37 -	-	-
Türev Araçlar	Not.12 -	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21 -	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15 710.257.571	601.325.502	442.197.229
UzunVadeli Karşılıklar	Not.22-24 79.751	123.403	281.997
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.22 -	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.22-24 79.751	123.403	281.997
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	Not.25 -	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.35 -	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not.26 -	-	-
ÖZKAYNAKLAR	253.908.466	256.130.385	274.644.523
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.27 253.908.466	256.130.385	274.644.523
Ödenmiş Sermaye	Not.27 235.115.706	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Farkları	Not.27 -	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	Not.27 (3.279.031)	-	-
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	Not.27 -	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Not.27 2.576	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Not.27 70.223	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 20.930.999	39.526.241	(18.942.178)
Net Dönem Karı / (Zararı)	Not.27 1.067.993	(18.595.242)	58.468.419
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not.27 -	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR	1.489.154.296	1.273.789.467	1.027.990.252

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)

		(Yeniden Düzenlenmiş Not:2.04)
	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2015 31.12.2015	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2014 31.12.2014
Notlar		
Hasılat	Not.28 7.406.470	9.624.385
Satışların Maliyeti (-)	Not.28 (4.607.745)	(7.861.750)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)	2.798.725	1.762.635
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı	-	-
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti (-)	-	-
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar / (Zarar)	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)	2.798.725	1.762.635
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not.29 (6.443.835)	(6.368.839)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.29 (17.107.205)	(10.996.774)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	Not.29 -	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.31 59.453.174	8.045.602
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.31 (35.907.224)	(10.137.512)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	2.793.635	(17.694.888)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	745.470	(307.958)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.32 382.010	9
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not.32 -	-
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI	3.921.115	(18.002.837)
Finansal Gelirler	Not.33 12.689.527	19.789.711
Finansal Giderler (-)	Not.33 (15.542.649)	(20.382.116)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	1.067.993	(18.595.242)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	Not.35 -	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	1.067.993	(18.595.242)
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>		
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	1.067.993	(18.595.242)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı	1.067.993	(18.595.242)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	1.067.993	(18.595.242)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36 0,0045	(0,0791)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36 -	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(10.881)	81.104
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/(Azalışları)	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(10.881)	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)	(10.881)	81.104
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1.057.112	(18.514.138)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	1.057.112	(18.514.138)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	1.057.112	(18.514.138)

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler							Birikmiş Karlar				
	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İsko ntoları	Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp / Kazançlar Fonu	Diğer Kazanç/Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem												
01.01.2015 (Dönem Başı)	27	235.115.706	-	2.576	81.104	-	-	39.526.241	(18.595.242)	256.130.385	-	256.130.385
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler							-	-	-	-	-	-
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	(18.595.242)	18.595.242	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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		-	-	-	(10.881)	-	-	-	1.067.993	1.057.112	-	1.057.112
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	(10.881)	-	-	-	1.067.993	1.057.112	-	1.057.112
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2015 (Dönem Sonu)	27	235.115.706	-	2.576	70.223	-	-	20.930.999	1.067.993	257.187.497	-	257.187.497

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler							Birikmiş Karlar				
	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İsko ntoları	Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp / Kazançlar Fonu	Diğer Kazanç/Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem												
01.01.2014 (Dönem Başı)	27	235.115.706	-	2.576	-	-	-	(18.942.178)	58.468.419	274.644.523	-	274.644.523
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler							-	-	-	-	-	-
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	58.468.419	(58.468.419)	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Temettüler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	(18.595.242)	(18.514.138)	-	(18.514.138)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	-	-	(18.595.242)	(18.595.242)	-	(18.595.242)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	81.104	-	-	-	-	81.104	-	81.104
31.12.2014 (Dönem Sonu)	27	235.115.706	-	2.576	81.104	-	-	39.526.241	(18.595.242)	256.130.385	-	256.130.385

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden
	Geçmiş Cari Dönem 01.01.2015 31.12.2015	Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2014 31.12.2014
Notlar		
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(6.879.443)	115.358.887
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	1.067.993	(18.595.242)
DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kar/Zararı ile ilgili Düzeltmeler	(20.909.218)	1.292.736
Gelir Tablosu Hesaplarında Muhasebeleştirilen Dönem Amortismanı	Not:17,18,19 480.846	528.818
İştirak Değer Düşüklüğü Karşılığı	Not:14	
Kıdem Tazminatı Karşılığındaki Değişim	Not:24 51.181	(93.879)
Alacaklar Reeskont Tutarındaki Değişim	Not:10 (1.484.349)	2.417.918
Cari Dönem Şüpheli Alacak Karşılığındaki Değişim	Not:10 1.379.350	57.508
Stok Değer Düşüş Karşılığındaki Değişim	Not:13 (696.367)	1.228.807
Borç Senetleri Prekontundaki Değişim	Not:10 (389.550)	223.355
Diğer Karşılıklardaki Değişim	Not 22 (97.350)	97.350
Dava Karşılıklarındaki Değişim	Not 22 800.302	870.971
İzin Karşılığındaki Değişim	Not:22 (48.453)	121.458
Faiz Geliri, Gideri (net)	Not 32;33 807.473	(1.362.528)
Duran Varlık Satış Kar Zararı	Not 32 (378.647)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Gerçeğe Uygun Değer Farkı	Not 31 (20.588.184)	(3.105.000)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararındaki Paylardaki Değişim	Not 16 (745.470)	307.958
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	13.045.734	132.807.212
Ticari Alacaklardaki Değişim	Not:10 70.807.560	(34.675.264)
Stoklardaki Değişim	Not:13 (152.064.138)	(151.957.100)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Değişim	Not:15 (9.523.929)	85.840.913
Ertelenmiş Gelirdeki Değişim	Not:15 102.590.805	153.931.471
Ticari Borçlardaki Değişim	Not:10 7.330.283	73.448.140
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Değişim	Not:11 3.189.541	28.440.155
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Değişim	Not:11 (3.444.236)	(15.285.249)
Diğer cari dönen varlıklardaki azalış(+) artış (-)	Not:26 (5.378.791)	(7.526.077)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	Not:26 (191.072)	192.780
İşletme Sermayesinde Diğer Değişim	(270.289)	397.443
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net nakit	(83.952)	(145.819)
Vergi Ödemeleri/İadeleri	Not:22	
Ödenen Temettüler		
Alınan Temettüler		
Tahsil Edilen Faiz	Not: 32-33	-
Ödenen Faiz (Net)	Not: 32-33	
Kıdem Tazminatı Ödemeleri (-)	Not:24 (83.952)	(145.819)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(86.028.844)	(165.475.265)
Mali Duran Varlık alımlarından Nakit Çıkışları	Not:7	(162.654.000)
Maddi ve Maddi Olmayan duran varlık alımlarından Nakit Çıkışları	Not:18,19 (9.544.778)	(1.950.066)
Maddi duran varlık çıkışlarından elde edilen nakit (+)	Not:18,19 589.149	
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	(77.073.215)	(871.199)
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		
Ödenen Temettüler		
Alınan Temettüler		
Ödenen Faiz (Net)		
Diğer		
C)FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNALANAN NAKİT AKIŞLARI	107.255.507	51.895.224
Hisse Senedi İhraçları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri		
Finansal Borçlardaki Değişim	Not:8 111.342.011	50.532.696
Finansal Borç Alımından Elde Edilen Nakit	Not:8	
Geri Alınan Paylar İçin Ödenen Nakit	Not:27 (3.279.031)	
Alınan Faiz		
Ödenen Faiz	Not:8 (807.473)	1.362.528
Ödenen Temettüler		
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış Azalış (A+B+C)	14.347.220	1.778.846
D) YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış	14.347.220	1.778.846
E) DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6 2.320.577	541.731
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6 16.667.797	2.320.577

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 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.).

08.12.2015 tarihinde uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu JCR Euroasia Rating, Şirketimizi ulusal ve uluslararası düzeyde değerlendirerek, Uzun Vadeli Ulusal Notu’nu “A-(Trk)” / Pozitif, Kısa Vadeli Ulusal Notu’nu “A-1(Trk) / Stabil olarak belirlemiştir.

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 Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu 2015 yılında 9,18’e yükseltmiştir.

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

Şirket’in, 31.12.2015 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 33 (31.12.2014: 43)’dir.

Finansal Tabloların Onaylanması

İlişik finansal tablolar, yayınlanmak üzere 29.02.2016 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 2015 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)**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2015 – 31 Aralık 2015 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarını, nakit akış ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak 2014 – 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait kar veya zarar tabloları, diğer kapsamlı gelir tabloları, nakit akış ve özkaynaklar değişim tabloları ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

Şirket'in ilişkili taraflarından Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş., Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Zincir Yapı A.Ş.'ye verilen avanslar için hesaplanan ve önceki dönemlere ait olan 15.940.802 TL tutarındaki adet geliri ait oldukları yılların faaliyet sonuçlarına dahil edilerek, ilişik finansal tablolarda TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin muhasebeleştirme politikasında değişiklik yapmış ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirmeye başlamıştır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Muhasebe Politikası Değişikliğinin Etkileri nedeniyle önceki dönem finansal tabloları TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur.

Ayrıca önceki dönem kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda finansal gelirler arasında sunulan toplam 285.934 TL vade farkı geliri, esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak yeniden sınıflandırılarak sunulmuştur.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikası değişikliği ve ilişkili taraflardan olan alacaklar için hesaplanan ve önceki dönemlere ait adet gelirlerinin ait oldukları dönemin faaliyet sonuçlarına dahil edilerek düzeltilmesinden kaynaklanan önceki dönem finansal tablolarında yapılan düzeltmeler ve bu düzeltmelerin finansal tablolar üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal Durum Tabloları

31.12.2013 Açılış Bilançosu			
	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Fark
Dönen Varlıklar	725.058.190	738.430.740	13.372.550
Duran Varlıklar	283.465.638	289.559.512	6.093.874
Toplam Varlıklar	1.008.523.828	1.027.990.252	19.466.424
Kısa Vadeli Yükümlülükler	237.828.869	237.828.869	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	515.516.860	515.516.860	-
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	255.178.099	274.644.523	19.466.424
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	20.059.817	39.526.241	19.466.424
Net Dönem Karı/(Zararı)	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
Toplam Kaynaklar	1.008.523.828	1.027.990.252	19.466.424

Yukarıda açıklanan hususlar sonucunda 31.12.2013 tarihli açılış bilançosuna yansıyan toplam 19.466.424 TL tutarındaki farkın 13.372.550 TL'si ilişkili taraflardan olan alacaklar için uygulanan adet gelirlerinden, 6.093.874 TL'si ise yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde uygulanan muhasebe politikası değişikliği nedeniyle oluşan gerçeğe uygun değer farklarından kaynaklanmaktadır.

31.12.2014 Bilançosu			
	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Fark
Dönen Varlıklar	795.923.098	810.615.900	14.692.802
Duran Varlıklar	452.642.994	463.173.567	10.530.573
Toplam Varlıklar	1.248.566.092	1.273.789.467	25.223.375
Kısa Vadeli Yükümlülükler	203.952.849	203.952.849	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	813.706.233	813.706.233	-
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	230.907.010	256.130.385	25.223.375
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576	-
Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	81.104	81.104	-
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	20.059.817	39.526.241	19.466.424
Net Dönem Karı/(Zararı)	(24.352.193)	(18.595.242)	5.756.951
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
Toplam Kaynaklar	1.248.566.092	1.273.789.467	25.223.375

Yukarıda açıklanan hususlar sonucunda 31.12.2014 tarihli açılış bilançosuna yansıyan toplam 25.223.375 TL tutarındaki farkın 13.372.550 TL 2013 yılı ve 2.568.252 TL'si 2014 yılına ait olmak üzere toplam 15.940.802 TL'si ilişkili taraflardan olan alacaklar için uygulanan adet gelirlerinden, kalan 9.282.573 TL ise (6.093.874 TL'si açılış ve 3.188.699 TL 2014 yılı olmak üzere) ise yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde uygulanan muhasebe politikası değişikliği nedeniyle oluşan gerçeğe uygun değer farklarından kaynaklanmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

01.01.2014 - 31.12.2014 Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
	Daha Önce Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Fark
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(21.169.521)	(17.694.888)	3.474.633
Özkaynak Yönt. Değer. Yatırım. Kar / Zarar. Paylar	(307.958)	(307.958)	-
Yatırım Faaliyetinden Gelirler	9	9	-
Yatırım Faaliyetinden Giderler (-)	-	-	-
Finansman Gelir Gideri Öncesi Faaliyet Kar/(Zararı)	(21.477.470)	(18.002.837)	3.474.633
Finansal Gelirler	17.507.393	19.789.711	2.282.318
Finansal Giderler (-)	(20.382.116)	(20.382.116)	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	(24.352.193)	(18.595.242)	5.756.951
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİY. DÖNEM KARI / (ZARARI)	(24.352.193)	(18.595.242)	5.756.951
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(24.352.193)	(18.595.242)	5.756.951
Dönem Kar/(Zararı)'nın Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	(24.352.193)	(18.595.242)	5.756.951
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	(0,1036)	(0,0791)	0,0245
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	81.104	81.104	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	(24.271.089)	(18.514.138)	5.756.951
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)'in Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	(24.271.089)	(18.514.138)	5.756.951

Yukarıda açıklanan hususlar sonucunda;

- Finansal gelirlerde oluşan toplam 2.282.318 TL'lik farkın 2.568.252 TL'si ilişkili taraflardan olan alacaklar için uygulan adat gelirlerinden, ve esas faaliyetlerden diğer gelirlere transfer edilen (285.934) TL vade farkından,
- Esas faaliyetlerden diğer gelirler kaleminde oluşan toplam 3.474.633 TL'nin 3.188.699 TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde uygulanan muhasebe politikasından kaynaklanan gerçeğe uygun değer farklarından, 285.934 TL'si ise finansman gelirlerinden transfer edilen vade farkı gelirleri toplamından oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 24 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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 :

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)** Şirket Yönetimi tarafından 2015 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- 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)**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- 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 2.057.710 TL ayrılan stok değer düşüklüğü ve 2.686.127 TL iptal edilen (konusu kalmayan) stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31.12.2014: 1.228.807 TL)
- e) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir **(Not:17)**.

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 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme politikasında değişiklik yapmış ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirmeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliğinin etkisi "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar" standardı uyarınca geçmişe dönük olarak hesaplanmış ve 31 Aralık 2013 tarihli bilanço açılış bilançosu olarak dikkate alınarak karşılaştırmalı sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir **(Not:2.04)**.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflarından Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş., Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Zincir Yapı A.Ş.'ye verilen avanslar için hesaplanan ve önceki dönemlere ait olan 15.940.802 TL tutarındaki adet geliri ait oldukları yılların faaliyet sonuçlarına dahil edilerek, ilişik finansal tablolarda TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur (**Not:2.04**).

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.

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 işlemden 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 2.057.710 TL ayrılan stok değer düşüklüğü ve 2.686.127 TL iptal edilen (konusu kalmayan) stok değer düşüklüğü bulunmaktadır (31.12.2014: 1.228.807 TL)

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.

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 amortisman tabi tutulmuştur. Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	31.12.2015 Oran (%)	31.12.2014 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 kiralamar gerçekleştirildikleri 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 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 kiralınmasını 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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. 31.12.2015 tarihi itibarıyla şirketin kiraya verdiği gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 2.752.051 TL’dir. (31.12.2014: 531.104 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 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 nakit 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 değerlenmesi 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 sınıflandırılırlar.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 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 düşüldükten 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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/teciyelerinden 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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, dağıtılın 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 bulunmamaktadır.

2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur.

Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredi değerliliği, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralyan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.09.01 ve 2.09.05'de açıklanmıştır.

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilmeye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

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 2015 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.

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

- **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 olmamıştır. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

Aşağıda belirtilen yıllık iyileştirmeler 1 Temmuz 2014’den sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

- **TFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” (Değişiklik)** : Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **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. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.
- **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. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.
- **TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” ve TMS 38 “Maddi Olmayan Duran Varlıklar” (Değişiklik) :** Yeniden değerlemenin ne şekilde yapılabileceği açıklığa kavuşturulmuştur. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.
- **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.

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. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.
- **TFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekeçleri”:** TFRS 13’deki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülüklerle değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.
- **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. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

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.

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

1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak üzere yürürlüğü ertelenmiştir. Yapılan değişiklik esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Finansal tablolar üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

- **TFRS 11 Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklik)**

Faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

• **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 ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişikliğin Finansal tablolar üzerinde herhangi bir etkisi olmayacaktır.

• **Yatırımcı işletmenin iştirakine veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışı veya katkısı (TFRS 10, TMS 28 – Değişiklikler)**

Değişiklikler konsolidasyon ve özkaynak yöntemi uygulamalarının ilişkisi ile ilgilidir. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri ile ilgilidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi beklenmemektedir.

• **Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27 – Değişiklikler)**

Değişiklikler özkaynak yönteminin bireysel finansal tablolarda kullanılmasına izin vermektedir.. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri ile ilgilidir ve geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi beklenmemektedir.

• **TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, ‘düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını’ hem TFRS’lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir. TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi beklenmemektedir.

• **Açıklama İnsiyatifi (TMS 1 – Değişiklikler)**

TMS 1’ de sunulan gereklilikleri açıklığa kavuşturmaktadır. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri ile ilgilidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi beklenmemektedir.

• **Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon Muafiyetinin Uygulanması (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 – Değişiklikler)**

Değişikliğin sonucunda, ara seviyedeki yatırım işletmelerinin konsolide edilmesine izin verilmektedir. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri ile ilgilidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi beklenmemektedir.

• **Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (TMS 16 ve TMS 41 Değişiklikler)**

Taşıyıcı bitkiler ölçme ve açıklama gereklilikleri için TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” standart’ının kapsamından çıkarılarak TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” standart’ının kapsamına alınmıştır. Bundan dolayı bir işletme taşıyıcı bitkileri maliyetten ölçebilir. Fakat taşıyıcı bitkiler üzerindeki ürünler TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” standardı uyarınca gerçeğe uygun değerlerinden satış maliyetleri düşülmek suretiyle ölçülmeye devam edilecektir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standart’ın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin finansal tablolar üzerinde bir etkisi beklenmemektedir.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yıllık iyileştirmeler - 2012–2014 Dönemi

- **TFRS 5 “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” (Değişiklik)**

Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TFRS 7 “Finansal Araçlar: Açıklamalar” (Değişiklik)**

Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” (Değişiklik)**

Bilginin ‘ara dönem finansal raporda başka bir bölümde’ açıklanmasına açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

- **TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” (Değişiklik)**

Yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir. 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

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:

- **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 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulama söz konusu olacaktır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.
- **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. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **UFRS 16 "Kiralama İşlemleri"** : Ocak 2016' da yayınlanan standardın devreye girmesiyle UMS 17, UFRS Yorum 4, UMS Yorum 15 ve UMS Yorum 27 yürürlükten kalkacaktır. UFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Erken uygulamayı seçen işletmeler UFRS 15 standardını da erken uygulamak zorundadır. Finansal tablolara olası etkileri değerlendirilmektedir.

3. İşletme Birleşmeleri

31.12.2015

Bulunmamaktadır.

31.12.2014

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 gerçekleşmiştir.

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.

	31.12.2015	31.12.2014
1 Ocak Açılış	162.346.042	-
Zincir Yapı A.Ş Alış Değeri (%25 hisse karşılığı)	-	162.654.000
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	745.470	(307.958)
Kapanış Bilanço Net Değeri	163.091.512	162.346.042

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. Bölümlere Göre Raporlama

Şirket’in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

Şirket’in faaliyet bölümleri için uyguladığı muhasebe politikaları ile Şirket’in finansal tablolarında kullanılan aynıdır.

31 Aralık 2015	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arsalar (*)	Toplam
Kira Geliri	1.870.259	277.051	364.972	104.540	135.229	-	-	-	2.752.051
Daire Satış Geliri	-	1.208.370	-	165.620	-	3.280.429	-	-	4.654.419
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	1.870.259	1.485.421	364.972	270.160	135.229	3.280.429	-	-	7.406.470
Kira Maliyet	(1.231.447)	-	-	-	-	-	-	-	(1.231.447)
Daire Satış Maliyeti	-	(520.523)	-	(225.000)	-	(2.630.775)	-	-	(3.376.298)
Toplam Maliyet	(1.231.447)	(520.523)	-	(225.000)	-	(2.630.775)	-	-	(4.607.745)
Brür Kar/(Zarar)	638.812	964.898	364.972	45.161	135.229	649.654	-	-	2.798.725
Yatırım Amaçlı Gayr. Değer Artış/(Azalış)	3.205.962	3.484.862	1.545.000	329.350	283.010	-	-	11.740.000	20.588.184
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.205.962	3.484.862	1.545.000	329.350	283.010	-	-	11.740.000	20.588.184

(*) Tekirdağ ve Arifiye Arsalarından oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2014	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3- Ticari	Arsalar (**)	Toplam
Kira Geliri	74.194	762	337.289	9.153	93.206	-	16.500	-	531.104
Daire Satış Geliri	-	-	-	100.130	3.477.521	507.030	2.364.209	-	6.448.890
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	74.194	762	337.289	109.283	3.570.727	507.030	2.380.709	-	6.979.994
Kira Maliyet	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daire Satışı Maliyeti	-	-	-	83.974	2.854.891	535.070	2.201.405	-	5.675.340
Toplam Maliyet	-	-	-	83.974	2.854.891	535.070	2.201.405	-	5.675.340
Brür Kar/(Zarar)	74.194	762	337.289	25.309	715.836	(28.040)	179.304	-	1.304.654
Yatırım Amaçlı Gayr. Değer Artış/(Azalış)	-	-	1.385.000	-	-	-	-	1.720.000	3.105.000
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	-	1.385.000	-	-	-	-	1.720.000	3.105.000

(*) Tekirdağ ve Arifiye Arsalarından oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	31.12.2015	31.12.2014
Hasılat		
- Bölüm Gelirleri	7.406.470	6.979.994
- Dağıtılamayan Gelirler	-	2.644.391
Toplam Hasılat	7.406.470	9.624.385

	31.12.2015	31.12.2014
Satışların Maliyeti		
- Bölümlere Ait Satışların Maliyeti	(4.607.745)	(5.675.340)
- Dağıtılamayan Giderler	-	(2.186.410)
Toplam Satışların Maliyeti	(4.607.745)	(7.861.750)

	31.12.2015	31.12.2014
Varlıklar		
Bölüm Varlıkları	1.253.785.733	1.067.346.457
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen Varlıklar	235.368.563	206.443.010
Toplam Varlıklar	1.489.154.296	1.273.789.467

	31.12.2015	31.12.2014
Yükümlülükler		
Bölüm Yükümlülükleri	1.230.751.738	1.009.878.189
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen Yükümlülükler	4.494.092	7.780.893
Toplam Yükümlülükler	1.235.245.830	1.017.659.082

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Kasa	19.569	3.469
Bankalar	16.643.236	2.317.108
-Vadesiz Mevduat	618.812	2.317.108
-Vadeli Mevduat	16.022.367	-
-Bloke Vadesiz Mevduat	2.057	-
Diğer	4.992	-
Toplam	16.667.797	2.320.577

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket'in dönem sonu itibarıyla vadeli mevduatı günlük ters repo işlemlerinden oluşmaktadır. (31.12.2014: Bulunmamaktadır.) Şirket'in 31.12.2015 tarihi itibarı ile Şekerbank'ta 2.057 TL'lik bloke hesabı bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. Finansal Yatırımlar

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Varlıklar	16.221	48.819
Toplam	16.221	48.819

Vadeye Kadar Elde Tutulacak Finansal Varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31.12.2015

Döviz Cinsi	Anapara	Banka	Cinsi	Kod	Vade	Etkin Faiz %	Nominal Değeri
TL	16.221	Şeker Bank	Tahvil- Bono	TRQSKBK21619	02.02.2016	11,30	17.100

31.12.2014

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

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

Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem

Görmeyen Finansal Varlık	31.12.2015	31.12.2014
Yeşil Global İnş.Turizm Otelcilik A.Ş.(*).	940.000	940.000
Toplam	940.000	940.000

(*)Kamil Engin Yeşil adına nama yazılı Söz konusu hisseler 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.

31.12.2015	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

31.12.2014	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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Banka Kredileri	175.947.439	117.188.994
Kısa Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	1.645.116	1.513.262
Toplam	177.592.555	118.702.256

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

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Borçlanmaları Kısa Vadeli Kısımları	69.178.975	31.547.006
Toplam	69.178.975	31.547.006

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Uzun Vadeli Banka Kredileri	158.335.983	142.201.192
Uzun Vadeli Finansal Kiralamalardan Borçlar (Net)	45.287	1.360.335
Toplam	158.381.270	143.561.527

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2015	31.12.2014
0-3 ay	188.843.052	116.170.150
4-12 ay	56.283.362	32.565.850
13-36 ay	158.335.983	142.201.192
Toplam	403.462.397	290.937.192

Finansal Kiralama	31.12.2015	31.12.2014
0-3 ay	484.922	379.925
4-12 ay	1.160.194	1.133.337
13-36 ay	45.287	1.360.335
Toplam	1.690.403	2.873.597

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)****b) Finansal borçların para birimi cinsi bazında etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:****Krediler****31.12.2015**

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	403.462.397	403.462.397	10,61-22,60
Toplam Krediler	403.462.397	403.462.397	

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	290.937.192	

Finansal Kiralama Borçları**31.12.2015**

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	1.690.403	1.690.403	11-14
Toplam Finansal Kiralamalar	1.690.403	1.690.403	

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	2.873.597	

Kredi risklerinin teminatı için verilen gayrimenkullerin ipotek değeri ve kredi teminat bilgileri aşağıdaki gibidir;

31.12.2015	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
BANKPOZİTİF	13.469.466	29.235.000
2.ETAP	798.728	-
3.ETAP	12.670.738	29.235.000
DENİZBANK	48.176.000	170.219.000
1.ETAP	8.375.000	14.170.000
2.ETAP	37.134.000	146.205.000
3.ETAP	1.690.000	7.890.000
TEKİRDAĞ ARSA	977.000	1.954.000
HALKBANK	211.283.245	266.204.000
2.ETAP	3.433.000	7.184.000
3.ETAP	20.240.000	42.020.000
4. ETAP	34.499.974	68.000.000
YEŞİL PLAZA	134.500.000	113.000.000
ARİFİYE ARSA	18.610.271	36.000.000
ŞEKERBANK	9.010.000	33.937.500
2.ETAP	2.780.000	12.015.000
3.ETAP	6.230.000	21.922.500

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

VAKIFBANK	19.510.000	60.000.000
1.ETAP	14.005.000	20.000.000
2.ETAP	3.265.000	-
3.ETAP	2.240.000	40.000.000
Genel Toplam	301.448.711	559.595.500

31.12.2014

Teminatlı 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.

Teminatlı 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.

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

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

Teminatlı 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.

Teminatlı 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.

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	31.12.2015	31.12.2014
Ticari Alacaklar	39.447.363	72.755.075
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	35.600.380	66.664.434
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3.846.983	6.090.641
Alacak Senetleri	122.145.142	133.806.032
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	122.145.142	133.806.032
Alacak Reeskontu(-)	(242.174)	(559.426)
Faktoring Şirketlerinden Alacaklar	-	498.950
Şüpheli Ticari Alacaklar	361.235	57.508
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(361.235)	(57.508)
Toplam	161.350.331	206.500.631

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Açılış	57.508	-
Dönem Gideri	303.727	57.508
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Kapanış	361.235	57.508

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Alacak Senetleri	125.572.464	151.216.199
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>125.572.464</i>	<i>151.216.199</i>
Alacak Reeskontu (-)	(691.395)	(1.858.492)
Toplam	124.881.069	149.357.707

Alacak Reeskontu yalnızca satışı yapıp müşteriye teslim edilen gayrimenkullere isabet eden alacak senetlerine yapılmıştır. Cari dönem reeskont oranı %10,70’ dir. (31.12.2014: % 8,40)

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Ticari Alacakların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2015	31.12.2014
Vadesi Gelen Alacaklar	9.306.840	12.621.257
1-3 Ay	38.482.629	54.587.966
3-6 Ay	36.682.717	51.943.149
6-12 Ay	77.120.319	87.907.685
Toplam	161.592.505	207.060.057

Uzun Vadeli	31.12.2015	31.12.2014
1-2 Yıl	74.256.452	91.221.410
2-3 Yıl	34.378.405	36.338.521
3-4 Yıl	15.111.882	16.386.031
4-5 Yıl	1.657.534	6.317.541
5 Yıldan Fazla	168.191	952.696
Toplam	125.572.464	151.216.199

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 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 Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Satıcılar	5.382.052	4.514.046
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)</i>	1.343.773	940.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4.038.279	3.574.046
Borç Senetleri	49.121.768	31.244.491
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)</i>	47.724.480	22.441.226
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	1.397.288	8.803.265
Borç Prekontu (-)	(467.897)	(229.434)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)</i>	(373.256)	(155.399)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	(94.641)	(74.035)
Toplam	54.035.923	35.529.103

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Satıcılar	-	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Borç Senetleri	58.152.000	69.567.000
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)</i>	58.152.000	69.567.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Borç Prekontu (-)	(1.022.286)	(871.199)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar(Not: 37)</i>	(1.022.286)	(871.199)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Toplam	57.129.714	68.695.801

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

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır. Cari Dönem reeskont oranı %10,70'dır (31.12.2014 : %8,40).

Ticari borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2015	31.12.2014
1-3 Ay	34.442.477	29.952.583
3-6 Ay	18.792.880	4.844.122
6-12 Ay	1.268.463	961.832
Toplam	54.503.820	35.758.537
Uzun Vadeli	31.12.2015	31.12.2014
1-2 Yıl	29.076.000	23.189.000
2-3 Yıl	29.076.000	23.189.000
3-4 Yıl	-	23.189.000
Toplam	58.152.000	69.567.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Diğer Alacaklar	195.933	5.465.149
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)	3.335	4.404.924
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.075.622	-
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(1.075.622)	-
Diğer	192.598	1.060.225
Toplam	195.933	5.465.149

(*) Vergi Dairesinden Alacaklardan meydana gelmektedir.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Açılış	-	-
Dönem Gideri	1.075.622	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Kapanış	1.075.622	-

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Diğer Alacaklar	5.566.822	4.562.769
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)	5.566.822	4.562.769
Toplam	5.566.822	4.562.769

(*) Verilen Depozito ve Teminatlardan meydana gelmektedir.

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.388.363	1.329.096
Ödenecek Vergi ve Fonlar	652.303	4.119.738
Diğer	384.082	420.150
Toplam	2.424.748	5.868.984

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

31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likitide riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

13. Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Yarı Mamüller	566.162.438	399.085.416
Emtia	70.982.381	62.362.184
Diğer	69.279	-
Stok Değer Düşüklüğü(-)	(532.440)	(1.228.807)
Toplam	636.681.658	460.218.793

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

	31.12.2015	31.12.2014
Açılış	1.228.807	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer	(67.950)	
Dönem Gideri	2.057.710	1.228.807
Konusu Kalmayan Karşılık	(2.686.127)	-
Kapanış	532.440	1.228.807

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	31.12.2015	31.12.2014
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	15.801.385	3.865.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	2.493.244	2.639.592
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	5.558.760	6.942.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	9.968.825	7.898.812
Innovia Konut Projesi 3. etap daire ve ticari alanlar	30.590.166	34.446.780
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	522.539.607	383.833.003
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.001.503	15.307.819
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	28.881.330	-
Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi	5.310.000	5.310.000
Diğer	69.278	1.204.594
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(532.440)	(1.228.807)
Toplam	636.681.658	460.218.793

31 Aralık 2015 itibariyle portföyde yer alan toplam 5.881.259 TL tutarında 24 adet konut ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul A.Ş.'den alınmış olup, ilgili gayrimenkullerin tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin 31.12.2015 tarihi itibariyle Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 8.275.000 TL'dir.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m2 inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m2 satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş bloklarda duvar çalışmaları yapılmaktadır.

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31 Aralık 2015 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 92 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 95 adet dairenin 32 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 60 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih 2015/1932 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 60 adet tam ve 3 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 21.512.780 TL'dir

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz daireler

Innovia Konut Projesi 2.Etap 1.Faz'da 2664 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 462 adedi arsa sahiplerine ait olup, 8 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31 Aralık 2015 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 19 adet konut ve 8 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 27 adet dairenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 14 adet tam 8 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 14 adet tam 8 adet hisseli dairenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih 2015/1938 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.370.947 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2 etap. 1. faz ticari alanlar

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31 Aralık 2015 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 17 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 17 adet ticari alanın 4 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 13 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 13 adet ticari alanın Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih 2015/1943 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 7.125.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 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'da 1018 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 188 adedi arsa sahiplerine aittir Toplam satılabilir 830 adet konuttan 31 Aralık 2015 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 43 adet konut bulunmaktadır

Portföyde bulunan toplamda 43 adet dairenin 1 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 42 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 42 adet tam dairenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih 2015/1938 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 9.945.000 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 43 adet ticari ünitenin inşaatı tamamlanmış olup 4 adedi arsa sahiplerine aittir. 39 adet satılabilir ticari ünitenin 36 adedinin satışı gerçekleşmiş olup teslim edilmiştir. Portföyde yer alan 3 adet ticari ünitenin yanı sıra yapılacak olan ve tamamlanması durumunda şirket portföyüne 151 adet ticari ünite eklenecektir.

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 3 adet ticari ünitenin 1 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 2 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 2 adet ticari ünitenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih 2015/1944 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 1.855.000 TL'dir.

Yapılacak olan Ofis Bloğunda 183 adet ticari ünitenin 36 adedi arsa sahiplerine aittir. Ofis Bloğunun tamamlanması halinde, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih ve 2015/1945 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre, yapılacak olan toplam 151 adet ticari ünitenin piyasa değeri KDV hariç 113.915.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31 Aralık 2015 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 135 adet konut ve 12 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 135 adet tam 12 adet hisseli konut stoklarda yer almaktadır. Stoklarda takip edilen 135 adet tam 12 adet hisseli dairenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih 2015/1946 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 30.910.853 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. 31 Aralık 2015 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 43 adet ticari alan bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Portföyde bulunan 43 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 43 adet ticari ünitenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2015 tarih 2015/1948 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 11.855.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

655.573 m² inşaat alanı ve yaklaşık 478.990 m² satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2015 tarih ve 2015/1950 nolu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 1.567.535.000 TL olarak belirlenmiştir.

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arıfbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesidir. Projenin arsa alanı 50.165 m² ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m² dir.

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

Ayrıca portföy bünyesinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arıfbey Mahallesi 256 Ada 2,3 ve 7 nolu parseller ile 257 Ada 1 Nolu parsel ve 264 Ada 1 nolu parsel bulunmaktadır. Söz konusu 5 adet parselin toplam alanı 9.734,66 m²'dir.

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

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 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 31.12.2015 tarih ve 2015/1930 no'lu değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

hissesi 10.000.000 TL olduğu belirlenmiştir. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değerinde Yeşil GYO'nun hissesi 78.570.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

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

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m² inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelşehir 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 31.12.2015 tarih 2015/1931 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 7.010.000 TL'dir.

Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler

Daha önce satılmak üzere stoklar gurubunda yer alan 2 adet Innovia 2 dairesi, 4 adet Innovia 2 ticari alan ve 1 adet Innovia 2 faz 2 ticari alan olmak üzere toplam 7 adet gayrimenkul Şirket tarafından kiraya verilmiş olup bu nedenle stoklar gurubundan gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilecek yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Transfer edilen gayrimenkullerin transfer tarihindeki net defter değeri 3.072.640 TL'dir (3.140.590 TL maliyet ve 67.950 TL değer düşüklüğü).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler

Şirket Portföyümüzde yer alan Arifiye Arsasında geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde; Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile işin direk giderleri üzerinden %7 genel gider ve direkt ve genel giderler toplamı üzerinden %12 yüklenici karı ödenecek şekilde "maliyet + kar" yöntemi ile inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına 28.10.2015 tarihinde karar verilmiştir. Söz konusu durum 2 Kasım 2015 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur. Dolayısıyla daha önce gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilen ilgili arsa karar tarihi itibarıyla yarı mamul olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Transfer edilen gayrimenkullerin transfer tarihindeki net defter değeri 26.775.000 TL'dir (8.110.000 TL maliyet ve 18.665.000 TL gerçeğe uygun değer artışı).

14. Canlı Varlıklar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Verilen Sipariş Avansları	170.730.016	113.610.486
İlişkili Taraflar (Not: 37)(*)	162.059.231	101.605.230
Diğer	8.670.785	12.005.256
Gelecek Aylara Ait Giderler	2.816.489	309.765
Toplam	173.546.505	113.920.251

(*) Söz konusu tutar Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.'ne inşaatı devam eden İnnovia projesi için verilen avans tutarıdır. Söz konusu avans tutarı için cari yılda toplam 8.865.023 TL adat hesaplanmış olup (Faiz Oranı: %10,50 tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: 19.492.336 TL / Yıllık %11,75)

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Gelecek Yıllara Ait Giderler	13.403.054	6.385.849
Verilen Sipariş Avansları	34.631.169	106.373.226
İlişkili Taraflar (Not: 37)(*)	33.286.169	106.373.226
Diğer	1.345.000	-
Toplam	48.034.223	112.759.075

(*) Söz konusu tutarın 22.181.495 TL'si Yeşil Global İnşaat Turz.Otelcilik A.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 değerlemesi 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. Söz konusu tutar için cari yılda toplam 2.907.593 TL adat hesaplanmış olup, (Faiz Oranı: %10,5) tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: Avans tutarı :31.380.000 TL / Faiz tutarı 214.094 TL faiz / Faiz oranı: %11,75)

Ancak, 02.03.2015 tarihinde kamuya duyurulan ve detayları yukarıda açıklanan Topkapı arsasına ilişkin akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tarafların mutabakatı ile 12.11.2015 tarihinde feshedilmiştir ve aynı tarihte özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmuştur.

Kalan tutarın 11.104.674 TL'si ise gayrimenkul alımı için Zincir Yapı A.Ş.'ye verilen avans tutarı olup, 31.12.2015 tarihi itibariyle yıllık %10,5 faiz oranı üzerinden toplam 322.605 TL adat hesaplanmış ve finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: Bulunmamaktadır.)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ayrıca, 31.12.2014 tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmediği için verilen avanslar olarak muhasebeleştirilen ve 31.12.2014 itibarıyla bakiyenin 74.993.226 TL'sini oluşturan 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 alımı için Emel Yeşil Küçükçekirdek'a verilen avans tutarı tapu devri gerçekleştiğinden cari yılda yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Alım tutarı olan 32.340. 000 USD'nin 2.540.000 USD'lik kısmı 2015 yılında ödenmiş olup, bakiye 29.800.000 USD ise 5 taksit olarak; 2016 yılı içerisinde 3 taksidi (9.800.000 USD) kalan 2 taksit ise , 07.01.2017 (10.000.000 USD) ve 07.01.2018 (10.000.000 USD) olarak vadeli kambiyo senetleri ile ödenecektir.

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Alınan Avanslar(*)	4.175.730	10.516.994
Toplam	4.175.730	10.516.994

(*) Kısa vadeli ertelenmiş konut gelirleri, Innovia 3.Etap projesinden yapılan konut satışları nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.

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

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Alınan Avanslar(*)	710.257.571	601.325.502
Toplam	710.257.571	601.325.502

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

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:

	31.12.2015	31.12.2014
1 Ocak Açılış	162.346.042	-
Zincir Yapı A.Ş Alış Değeri (%25 hisse karşılığı)	-	162.654.000
Zincir yapı Kar/Zararından Şirket'e düşen pay	745.470	(307.958)
Kapanış Bilanço Net Değeri	163.091.512	162.346.042

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 gerçekleştirilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İş ortaklığının 31.12.2015 tarihi itibarıyla finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
Toplam Varlıklar	337.933.316	322.854.268
Toplam Yükümlülükler	225.542.468	213.443.156
Net Varlıklar (Özkaynaklar)	112.390.848	109.411.112

	31.12.2015	31.12.2014
Satışlar	112.238.100	-
Satışların Maliyeti	(105.668.428)	-
Brüt Kar/(Zarar)	6.569.672	-
Faaliyet Giderleri	(3.887.112)	(1.722.644)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	2.682.560	(1.722.644)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.374	17.427
Finansman Gelirleri	1.114.515	2.067.309
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	(819.569)	(72.418)
Dönem Karı/(Zararı)	2.981.880	289.674

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

				Gerçeğe Uygun Değer		
1 Ocak-31 Aralık 2015	01.01.2015	İlaveler	Çıkışlar(-)	Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2015
Arazi ve Arsalar (*)	16.640.000	-	-	11.740.000	(26.775.000)	1.605.000
Binalar (**)	7.950.000	101.219.177	-	8.848.184	3.072.640	121.090.001
Toplam	24.590.000	101.219.177	-	20.588.184	(23.702.360)	122.695.001

				Gerçeğe Uygun Değer		
1 Ocak-31 Aralık 2014	01.01.2014	İlaveler	Çıkışlar(-)	Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2014
Arazi ve Arsalar	14.920.000	-	-	1.720.000	-	16.640.000
Binalar (***)	10.115.000	1.760.000	-	1.385.000	(5.310.000)	7.950.000
Toplam	25.035.000	1.760.000	-	3.105.000	(5.310.000)	24.590.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait gerçeğe uygun değer farkı kar veya zar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2015 itibarıyla portföyde yer alan toplam 2.077.280 TL tutarında 8 adet konut ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul A.Ş.'den alınmış olup, ilgili gayrimenkullerin tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin 31.12.2015 tarihi itibarıyla Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.180.000 TL'dir.

(*) Şirket Portföyümüzde yer alan Arifiye Arasında geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde; Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile işin direk giderleri üzerinden %7 genel gider ve direkt ve genel giderler toplamı üzerinden %12 yüklenici karı ödenecek şekilde "maliyet + kar" yöntemi ile inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına 28.10.2015 tarihinde karar

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

verilmiştir. Söz konusu durum 2 Kasım 2015 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur. Dolayısıyla daha önce gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilen ilgili arsa karar tarihi itibarıyla yarı mamul olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Transfer edilen gayrimenkullerin transfer tarihindeki net defter değeri 26.775.000 TL'dir (8.110.000 TL maliyet ve 18.665.000 TL gerçeğe uygun değer artışı).

(**) Daha önce satılmak üzere stoklar gurubunda yer alan 2 adet Innovia 2 dairesi, 4 adet Innovia 2 ticari alan ve 1 adet Innovia 2 faz 2 ticari alan olmak üzere toplam 7 adet gayrimenkul Şirket tarafından kiraya verilmiş olup bu nedenle stoklar gurubundan gerçeğe uygun değerleri üzerinden değerlendirilecek yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Transfer edilen gayrimenkullerin transfer tarihindeki net defter değeri 3.072.640 TL'dir (3.140.590 TL maliyet ve 67.950 TL değer düşüklüğü).

(***) Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m² inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelşehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır. 2014 yılında Şirket, söz konusu gayrimenkullerini geliştirip normal iş akışı çerçevesinde satmayı düşündüğünden stoklara transfer etmiştir. Transfer edilen gayrimenkullerin transfer tarihindeki defter değeri 5.310.000 TL'dir.

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2015 tarih 2015/1931 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 7.010.000 TL'dir.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2015 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Lotus tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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 31.12.2015 tarihli, 2015/1951 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 1.605.000 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 31.12.2015 tarihli, 2015/1937 no'lu değerleme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 3.285.000 TL, aylık kira bedelinin şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 9.100 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

31.12.2015 tarihli 2015/1934 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 4.450.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 18.840 TL değer takdir edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Innovia 1 Projesi-Konut:

31.12.2015 tarihli 2015/1932 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 32 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 12.520.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 32 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 45.490 TL değer takdir edilmiştir.

Innovia 2 Projesi-Konut:

31.12.2015 tarihli 2015/1938 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 5 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.205.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 5 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 4.790 TL değer takdir edilmiştir.

Innovia 2 Projesi-Ticari Alanlar:

31.12.2015 tarihli 2015/1943 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 4 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 2.645.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 4 adet ticari ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 13.920 TL değer takdir edilmiştir.

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:

31.12.2015 tarihli 2015/1944 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 1 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 335.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 1 adet ticari ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 1.760 TL değer takdir edilmiştir.

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:

31.12.2015 tarihli 2015/1938 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 1 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 300.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 1 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 1.130 TL değer takdir edilmiştir.

Topkapı Yeşil Plaza:

31.12.2015 tarihli 2015/1939 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın toplam piyasa değeri KDV hariç 96.350.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın şirket hissesine isabet eden aylık kira bedeli olarak KDV hariç 625.900 TL değer takdir edilmiştir.

Arifiye Arsa:

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2015 tarihli, 2015/1940 no'lu değerleme raporunda; Şirket hissesine denk düşen 59.900,22 m²'lik arsa değeri KDV hariç 26.775.000 TL olduğu belirtilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in operasyonel kiralamalarından elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin mevcut kalan kira sürelerine göre tutarları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	208.636	155.013
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	1.775.373	962.536
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	1.386.200	1.307.736
Toplam	3.370.209	2.425.285

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerleme yöntemi tekniklerine göre seviye 3 kapsamındadır.

18. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2015)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2015	Alış	Satış (-)	Transfer(+/-)	31.12.2015
Taşıtlar	446.660	-	(446.660)	-	-
Demirbaşlar	965.690	11.411	-	-	977.101
Özel Maliyetler	506.330	-	-	-	506.330
Toplam	1.918.680	11.411	(466.660)	-	1.483.431

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2015	Dönem Amortismanı	Satış (+)	Transfer (+/-)	31.12.2015
Taşıtlar	(187.904)	(48.252)	236.156	-	-
Demirbaşlar	(741.046)	(113.351)	-	-	(854.397)
Özel Maliyetler	(313.335)	(100.988)	-	-	(414.323)
Toplam	(1.242.285)	(262.591)	236.156	-	(1.268.720)
Net Değer	676.395				214.711

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Önceki 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	136.716	-	-	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

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı Not: 22' de açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıkların, Maddi Olmayan Duran Varlıkların ve finansal kiralama yolu ile geri kiralanan varlıkların (Not:26) amortisman giderleri ve itfa paylarının 73.922 TL'si Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 406.924 TL'si ise Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: 60.412 TL Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 468.406 TL'si Genel Yönetim Giderlerinde)

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar**Şerefiye**

Bulunmamaktadır.

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**Cari Dönem (31.12.2015)**

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2015	Alış	Satış (-)	Transfer (+/-)	31.12.2015
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	651.803	9.933	-	-	661.736
Toplam	651.803	9.933	-	-	661.736

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2015	Dönem Amortismanı	Satış (+)	Transfer (+/-)	31.12.2015
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(499.906)	(58.977)	-	-	(558.883)
Toplam	(499.906)	(58.977)	-	-	(558.883)
Net Değer	151.897				102.853

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Önceki 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

Maddi Duran Varlıkların, Maddi Olmayan Duran Varlıkların ve finansal kiralama yolu ile geri kiralanan varlıkların (Not:26) amortisman giderleri ve itfa paylarının 73.922 TL'si Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 406.924 TL'si ise Genel Yönetim Giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: 60.412 TL Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderlerinde, 468.406 TL'si Genel Yönetim Giderlerinde)

20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Personele Borçlar	-	-
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	66.675	74.475
Ödenecek SSK	145.065	392.804
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Tak.Yük.	31.867	38.668
Toplam	243.607	505.947

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle karşılık, koşullu varlık ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Dava Karşılığı	1.671.273	870.971
Diğer	-	97.350
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	73.005	121.458
Toplam	1.744.278	1.089.779

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2015	31.12.2014
İzin Karşılığı	73.005	121.458
Toplam	73.005	121.458

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Şarta bağlı olaylar;

31.12.2015

31.12.2015 tarihi itibari ile Şirket aleyhine 7.641.599 TL Alacak Davası, 123.300 TL İşçi alacak davası, 2.581.805 TL İtirazın İptali davası, 9.439.948 TL Menfi tespit davası ve 248.272 TL tazminat davası olmak üzere toplam da 20.034.924 TL dava açılmıştır. Ayrıca Şirketin ilişkili olmayan kişilerden 670.216 TL tutarında lehe devam eden dava bulunmaktadır. Aleyhe devam eden davalardan 1.969.548 TL'si alacak davası, 107.000 TL'si ise menfi tespit davası olmak üzere toplam 2.076.548 TL'lik kısmı 31.12.2015 itibariyle ödenmiştir.

Devam eden davaların toplam 5.918.128 TL'lik kısmı Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından ödenen tutarların iadesi için açılan davalardan oluşmaktadır. İlgili tutar Şirket'in finansal tablolarında alınan avanslar olarak ertelenmiş gelirler hesabında yükümlülük olarak taşınmakta ve dolayısıyla herhangi bir karşılık ayrılmasını gerektirmemektedir.

Devam eden davaların toplam 3.228.157 TL'lik kısmı Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından verilen ve henüz vadesi gelmeyen senetlerin ödeme yükümlülüğünün durdurulması için açılan davalardan oluşmaktadır. İlgili tutar Şirket'in finansal tablolarında alınan avanslar olarak ertelenmiş gelirler hesabında yükümlülük olarak taşınmakta ve dolayısıyla herhangi bir karşılık ayrılmasını gerektirmemektedir.

31.12.2015 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde 765.265 TL menfi tespit, 538.098 TL alacak davası, 240.560 TL itirazın iptali, 123.006 TL işçi alacak ve 4.344 TL tazminat olmak üzere toplam 1.671.273 TL tutarında dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

Şirket Yönetimi, 31.12.2015 itibariyle devam eden ancak finansal tablolarda karşılık ayrılmayan toplam 7.140.818 TL tutarındaki davalara ilişkin ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olmadığını düşünmektedir.

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.

31.12.2014 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 870.971 TL tutarında dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	31.12.2015 TL TUTARI	31.12.2014 TL TUTARI
Verilen Teminat Mektupları	TL	135.000	29.135.000
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	559.595.500	122.473.000
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	442.000	538.480
TOPLAM		560.172.500	152.146.480

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı

31.12.2015

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	4.451.253	7.851.350	23.09.2015	23.09.2016
2.Etap Konut	AXA	6.923.000	11.476.299	30.10.2015	30.10.2016
İnnovia 1 Projesi Kres	Axa	1.030.000	1.484.410	27.02.2015	27.02.2016
İnnovia 1 Projesi Dükkan	Sambo Japan	1.090.000	1.994.773	08.02.2015	08.02.2016
Innovia 3 Projesi	AXA-Genarali	44.710.343	23.379.186	29.09.2015	29.09.2016
Innovia-4 All Risk Poliçe	Axa	589.009.059	383.833.003	20.07.2013	20.07.2016
Güzelshehir Avm	Groupama Sigorta A.Ş.	3.900.000	6.570.000	17.04.2015	17.04.2016
Yeşil Plaza	Halk Sigorta	50.000.000	93.144.038	07.10.2015	07.10.2016
TOPLAM		701.113.655	529.733.059		

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-Euroko	450.000	-	09.10.2014	09.10.2015
2.Etap Dükkan	Axa-Euroko	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
Güzelshehir Alışveriş Merkezi	Axa	3.900.000	6.570.000	29.03.2014	29.03.2015
Innovia 1 Projesi 1 Adet Kres	Axa	1.028.500	1.484.410	28.01.2014	28.01.2015
Innovia 3 Projesi	Axa-Generali-Güneş Sigorta-Halk Sigorta	92.026.630	26.674.503	31.10.2014	31.10.2015
Innovia 3 Projesi	Axa-Generali-Güneş Sigorta-Halk Sigorta- Dubai 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		

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 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	31.12.2015	31.12.2014
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	560.037.500	152.011.480
i. Teminat Mektupları (TL)		29.000.000
ii. İpotek	559.595.500	122.473.000
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	442.000	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	135.000	135.000
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	135.000	135.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	560.172.500	152.146.480

Şirket'in vermiş olduğu Diğer Gayrinakdi TRİ' lerin Şirket Özkaynakları' na oranı 31.12.2015 tarihi itibariyle % 0,05'dir. (31.12.2014: % 0,05)

Şirket'in Dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borç ve Gider Karşılıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borç ve Gider Karşılıkları bulunmamaktadır.

23. Taahhütler

Tüm Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde belirtildiği üzere, mücbir sebepler haricinde, Şirket'in ilgili taşınmazın sözleşmede belirtilen teslim tarihinden 6 ay sonra başlamak üzere, sözleşme satış bedelinin % 0,2'sini aylık gecikme cezası bedeli olarak, teslimden sonra ödemeyi taahhüt etmektedir. İşbu mücbir sebep sürelerine, deprem, sel, afet, ve benzeri doğal nedenlerle her türlü idari karar, yaptırım ve benzeri gecikmelerin dahil edileceği Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde açıkça ifade edilmiştir.

Halen satışları aktif olarak devam eden Innovia Esenyurt 4. Etap ve Innovia Arifiye Projeleri'nde, Proje teslim süresi 24 ay olarak belirlenmiştir."

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.12.2015	31.12.2014
Kıdem Tazminatı Karşılığı	79.751	123.403
Toplam	79.751	123.403

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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:

	31.12.2015	31.12.2014
Yıllık iskonto oranı (%)	3,75	3,77

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 2015 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 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL (31 Aralık 2014: 3.541 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 31.12.2015 ve 31.12.2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	31.12.2015	31.12.2014
Açılış	123.403	281.997
Cari Hizmet Maliyeti	20.952	18.817
Faiz Maliyeti	4.671	16.881
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	10.881	(81.104)
Ödeme /Faydaların Kısılması /İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	3.796	32.631
Ödeme (-)	(83.952)	(145.819)
Kapanış Bakiyesi	79.751	123.403

(*) 31.12.2015 tarihi itibarıyla hesaplanan aktüeryal kayıp tutarı 10.881 TL (31.12.2014: 81.104 TL kazanç) 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.

Kısa Vadeli	31.12.2015	31.12.2014
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (*)	20.432	1.560
Toplam	20.432	1.560

(*) Vadeli hesap faiz gelirlerinden kesilen stopaj vergilerinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçları bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 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	31.12.2015	31.12.2014
Devreden KDV	24.860.905	18.224.280
Credit Note Gelir Tahakkuku	-	206.075
Personel Avansları (*)	2.624.508	3.642.763
İş Avansları	33.498	67.002
Toplam	27.518.911	22.140.120

(*) Personel Avansları hesabına dönem içinde 199.533 TL faiz işletilmiş olup Finansal Gelirler Faiz gelirleri hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Diğer Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
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 (-)(**)	(355.214)	(195.939)
Toplam	7.630.407	7.789.682

(*) 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 159.275 TL olup tamamı Genel Yönetim Giderlerinin altında muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: 154.145 TL).

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Gider Tahakkukları	1.708	192.780
Toplam	1.708	192.780

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

	31.12.2015		31.12.2014	
Hissedar	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	58,64	137.862.811	58,64	137.862.811
Diğer Halka Açık Sermaye	22,17	52.117.130	24,27	57.054.660
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
Yeşil GYO A.Ş. (Ayrılma Hakkı Kapsamında Geri Alınan)	2,30	5.412.530	-	-
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	0,21	504.309	0,41	979.309
Toplam	100,00	235.115.706	100,00	235.115.706

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'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 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, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellenmesi hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na 11.02.2016 tarihinde başvurmuştur.

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

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Şirket'in ortaklarından Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu A grubu 309.932 adet imtiyazlı payların Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinlerin alınması şartına bağlı olarak K. Engin Yeşil'e, Turkish Yatırım A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme neticesinde, imtiyazlı pay başına belirlenen 4,06TL toplam 1.258.322,30 TL bedel ile devredilmesi için pay devri sözleşmesi akdedilmesine ve Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunulmasına karar verilmiştir. Söz konusu husus 04.11.2015 tarihinde özel durum açıklaması ile duyurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.02.2016 tarih ve 12233903-325.99-E1314 sayılı yazısında devir işleminin Şirket'in yönetim kontrolünde bir değişiklik yaratmayacağından izne tabi bir işlem olmadığı bildirilmiştir.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

Detayları 19.06.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı tutanağından da açıklandığı üzere, Şirket'in Yeşil Plaza'nın ½'sinin (Not:15) ve Zincir Yapı A.Ş. hisselerinin %25'lik payının (Not:3,4,16) alımı işlemlerinin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) 5. maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlemler kapsamında olması ve yine 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesi uyarınca Şirket'in genel kuruluna katılıp ta söz konusu önemli nitelikteki işlemlerle ilgili kararlara olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olması nedeniyle, 31.12.2015 itibarıyla Şirket tarafından 5.412.030 TL nominal değerli nominal değerli Şirket payları 3.279.031 TL bedel karşılığı geri alınmıştır. Ayrılma hakkı kullanım süresi 26.06.2015 günü başlamış ve 09.07.2015 tarihi saat 17:00 itibarıyla sona ermiştir.

iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
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.

v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	70.223	81.104
Toplam	70.223	81.104

vi) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır.

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekleri bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 ulaşınca 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.

viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

Şirket'in dönem sonları itibariyle geçmiş yıl kar/zararları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	20.930.999	39.526.241
Toplam	20.930.999	39.526.241

ix) Kontrol Gücü Olmayan Payları

Bulunmamaktadır.

x) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-
Geri Alınmış Paylar	(3.279.031)	-
Karşılık İştirak Sermaye Düzeltmesi	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	70.223	81.104
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	20.930.999	39.526.241
Net Dönem Karı/(Zararı)	1.067.993	(18.595.242)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	253.908.466	256.130.385
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Toplam Özkaynaklar	253.908.466	256.130.385

28. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Şirket'in dönem sonları itibariyle Satışlar ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Yurtiçi Satışlar	4.654.419	6.448.890
Diğer Gelirler	2.752.051	3.175.495
Hasılat	7.406.470	9.624.385
Ticari Mal Maliyeti	(3.376.298)	(5.675.340)
Diğer Satışların Maliyeti	(1.231.447)	(2.186.410)
Satışların Maliyeti(-)	(4.607.745)	(7.861.750)
Net	2.798.725	1.762.635

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Şirket' in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.443.835)	(6.368.839)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(17.107.205)	(10.996.774)
Toplam	(23.551.040)	(17.365.613)

30. Niteliklerine Göre Giderler

Şirket' in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(6.443.835)	(6.368.839)
Personel Gideri	(1.033.776)	(1.102.571)
Tapu Harç Gideri	(2.782.712)	(3.145.916)
Reklam ve İlan Gideri	(80.623)	(1.584.913)
Satış Komisyon Gideri	(208.706)	(236.694)
Ofis Gideri	(838.905)	(116.591)
Amortisman ve İtfa Payları	(73.922)	(60.412)
Pazar Araştırma Gideri	-	(100.601)
Satış Promosyon Gideri	(1.323.511)	-
Diğer	(101.680)	(21.141)
Genel Yönetim Gideri(-)	(17.107.205)	(10.996.774)
Personel Gideri	(3.049.563)	(2.922.145)
Huzur Hakkı Gideri	(141.972)	(139.996)
İzin Karşılığı	(92.290)	(123.403)
Seyahat Gideri	(15.421)	(32.309)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(5.272.674)	(454.464)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(3.353)	(29.548)
Kiralama Gideri	(222.533)	(245.469)
Araç Gideri	(218.702)	(319.429)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(1.044.088)	(2.273.925)
Ofis Gideri	(534.671)	(529.262)
Bilgi İşlem Gideri	(49.996)	(20.708)
Amortisman ve İtfa Payları	(406.924)	(468.406)
Sigorta Gideri	(421.355)	(508.212)
Noter Tescil İlan Gideri	(52.404)	(44.711)
Hukuk Dava Gideri	(3.321.384)	(1.191.553)
Kıdem Tazminatı Gideri	(25.622)	(72.763)
Innovia Teslim Sonrası Giderler	(1.742.578)	-
Diğer	(491.675)	(1.620.471)
Toplam	(23.551.400)	(17.365.613)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 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 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	59.453.174	8.045.602
Konusu Kalmayan Karşılık	3.511.135	193.647
Sözleşme Fesih Ceza Geliri	1.883.521	896.682
Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Kazancı	20.713.984	3.105.000
Reeskont Geliri	3.938.511	229.434
Kur Farkı Geliri	28.573.923	3.185.734
Vade Farkı Geliri	355.800	285.934
Diğer	476.300	149.171
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(35.907.224)	(10.137.512)
Şüpheli Alacak Karşılığı	(1.379.350)	(57.508)
Önceki Dönem Gider ve Zararı	-	(653.684)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	(125.800)	-
Reeskont Gideri	(2.327.753)	(2.870.708)
Kur Farkı Gideri	(28.323.845)	(3.316.874)
Dava Karşılık Gideri	(1.400.959)	(870.971)
Stok Değer Düşüklüğü	(2.057.710)	(1.228.807)
Diğer Karşılıklar	-	(115.780)
Diğer	(291.807)	(1.023.180)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler),Net	23.545.950	(2.091.910)

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Maddi ve Maddi Olm. Duran Varlık Satış Karı	378.647	-
Menkul Kıymet Değerleme Karı	3.363	9
Toplam	382.010	9

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri bulunmamaktadır.

33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket’in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Adat Faiz Gelirleri (*)	12.095.221	19.730.219
Faiz Gelirleri	324.859	45.417
Kur Farkı Geliri	269.447	14.075
Toplam	12.689.527	19.789.711

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) 12.420.080 TL tutarındaki faiz gelirlerinin 12.095.221 TL'si Şirket'in ilişkili taraflarından olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş., ve Zincir

Yapı A.Ş.'ye verilen avanslar için hesaplanan adat gelirlerinden (sırasıyla; 8.865.023 TL, 2.907.593 TL, ve 322.605 TL olmak üzere toplam 12.095.221 TL) oluşmaktadır. (31.12.2014: Yeşil İnşaat: 19.492.336 TL, Online Gayrimenkul: 23.789 TL, Yeşil Global: 214.094 TL, Toplam 19.730.219 TL)

Şirket' in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2015	01.01.2014
Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Faiz Gideri	(13.227.553)	(18.413.108)
Kur Farkı Gideri	(26.646)	(68.595)
Banka Masraf Gideri	(861.486)	(1.131.415)
Diğer	(1.426.964)	(768.998)
Toplam	(15.542.649)	(20.382.116)

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz tutarları aşağıdaki gibidir.

	01.01.2015	01.01.2014
Hesap Adı	31.12.2015	31.12.2014
Dönemin Faiz Giderlerinden Stoklar ile İlişkilendirilen Kısım	37.260.417	16.714.192
Toplam	37.260.417	16.714.192

34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

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 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 ile bunlara ilişkin dönem gideri veya geliri bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Dönem Karı / (Zararı)	1.067.993	(18.595.242)
Ortalama Hisse Adedi	235.115.706	235.115.706
Hisse Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	0,0045	(0,0791)

37. İlişkili Taraf Açıklamaları

<u>İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Yeşil Kundura San.ve Tic.A.Ş.	39.590	-
Yeşil İnşaat A.Ş.(*)	35.486.178	64.051.719
Online Gayrimenkul Yön.Hizm.Tic.A.Ş.	74.612	137.107
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (*)	-	2.475.608
Toplam	35.600.380	66.664.434

(*) Söz konusu tutarlar Innovia projelerine ait daire ve ticari alan 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>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.(*)	162.059.231	101.605.230
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (**)	22.181.495	31.380.000
Emel Yeşil Küçükçolak (***)	-	74.993.226
Zincir Yapı A.Ş. (****)	11.104.674	-
Toplam	195.345.400	207.978.456

(*) Söz konusu tutar Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.'ne inşaatı devam eden Innovia projesi için verilen avans tutarıdır. Söz konusu avans tutarı için cari yılda toplam 8.865.023 TL adat hesaplanmış olup (Faiz Oran: %10,50 tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: 19.492.336 TL / Yıllık %11,75)

(**) Söz konusu tutarın 22.181.495 TL'si Yeşil Global İnşaat Turz.Otelcilik A.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 değerlemesi 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. Söz konusu tutar için cari yılda toplam 2.907.593 TL adat hesaplanmış olup, (Faiz Oranı: %10,5) tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: Avans tutarı :31.380.000 TL / Faiz tutarı 214.094 TL faiz / Faiz oranı: %11,75)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ancak, 02.03.2015 tarihinde kamuya duyurulan ve detayları yukarıda açıklanan Topkapı arsana ilişkin akdedilen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi tarafların mutabakatı ile 12.11.2015 tarihinde feshedilmiştir ve aynı tarihte özel durum açıklaması ile kamuya duyurulmuştur.

(***) 31.12.2014 tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmediği için verilen avanslar olarak muhasebeleştirilen ve 31.12.2014 itibarıyla bakiyenin 74.993.226 TL'sini oluşturan 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 alımı için

Emel Yeşil Küçükçolak'a verilen avans tutarı tapu devri gerçekleştiğinden cari yılda yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Alım tutarı olan 32.340. 000 USD'nin 2.540.000 USD'lik kısmı 2015 yılında ödenmiş olup, bakiye 29.800.000 USD ise 5 taksit olarak; 2016 yılı içerisinde 3 taksidi (9.800.000 USD) kalan 2 taksit ise , 07.01.2017 (10.000.000 USD) ve 07.01.2018 (10.000.000 USD) olarak vadeli kambyo senetleri ile ödenecektir.

(****) Söz konusu tutar gayrimenkul alımı için Zincir Yapı A.Ş.'ye verilen avans tutarı olup, 31.12.2015 tarihi itibarıyla yıllık %10,5 faiz oranı üzerinden toplam 322.605 TL adat hesaplanmış ve finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. (31.12.2014: Bulunmamaktadır.)

İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli

Ticari Borçlar

	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Şahıs Ortak	1.268.463	940.000
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (*)	19.230.000	17.015.000
Emel Yeşil Küçükçolak	86.646.480	74.993.226
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic.A.Ş.	75.310	-
Toplam	107.220.253	92.948.226

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

(*) Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz. A.Ş. firmasına yapmış olduğu inşaat işleri karşılığında ödenmiş olan avans bedeli içerisinde vadesi gelmediğinden ödenmemiş 19.230.000 TL senet tutarı bulunmaktadır.

	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>İlişkili Taraflara Satımlar</u>		
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş. (*)	-	16.500
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (*)	3.424.036	3.841.069
Yeşil Holding A.Ş.	8.851	9.462
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (*)	993.568	2.311.582
Yeşil Kundura A.Ş.	69.411	33.664
Toplam	4.495.866	6.212.277

	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u>		
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.	7.724	104.096
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	120.017.143	293.015.288
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	5.352.780	8.461.053
Yeşil Holding A.Ş.	373.337	243.857
Yeşil Kundura A.Ş.	39.845	9.405
Renco Kompozit Tekn.San.ve Tic.A.Ş.	46.020	-
Toplam	125.836.849	301.833.699

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gelirleri</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.(*)	9.134.198	19.492.336
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.(*)	2.907.593	214.094
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.(*)	-	23.789
Zincir Yapı A.Ş.(*)	322.605	-
Toplam	12.364.396	19.730.219

(*) 12.420.080 TL tutarındaki faiz gelirlerinin 12.095.221 TL'si Şirket'in ilişkili taraflarından olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş., ve Zincir Yapı A.Ş.'ye verilen avanslar için hesaplanan adet gelirlerinden (sırasıyla; 8.865.023 TL, 2.907.593 TL, ve 322.605 TL olmak üzere toplam 12.095.221 TL) oluşmaktadır. (31.12.2014: Yeşil İnşaat: 19.492.336 TL, Online Gayrimenkul: 23.789 TL, Yeşil Global: 214.094 TL, Toplam 19.730.219 TL)

	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gideri</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	-	366.455
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-
Toplam	-	366.455

	<u>01.01.2015</u>	<u>01.01.2014</u>
<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	1.869.017	1.645.779
Toplam	1.869.017	1.645.779

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.

Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2015	31.12.2014
Toplam borçlar	1.235.245.830	1.017.659.082
Eksi: Hazır değerler	(16.667.797)	(2.320.577)
Net borç	1.218.578.033	1.015.338.505
Toplam öz sermaye	253.908.466	256.130.385
Toplam sermaye	1.472.486.499	1.271.468.890
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,83	0,80

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 2015 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 (31.12.2015)	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)	35.600.380	250.631.020	-	5.762.755		16.643.236	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		(8.945.605)	-		10-11		6
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	35.600.380	241.685.415	-	5.762.755	10-11	16.643.236	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	-	8.945.605	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	(8.945.605)	-	-		-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	361.235	-	1.075.622	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(361.235)	-	(1.075.622)	10-11	-	6
- Net değer 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 teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ÖNCEKİ 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)	66.664.434	289.193.904	-	10.027.918		2.317.108	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		(12.563.749)	-		10-11		6
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	66.664.434	276.630.155	-	10.027.918	10-11	2.317.108	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	-	12.563.749	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	(12.563.749)	-	-		-	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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 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 31.12.2015

	Defter	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl
Sözleşme uyarınca vadeler	Değeri	(=I+II+III+IV)	kısa (I)	arası (II)	arası (III)
Türev Olmayan Finansal					
Yükümlülükler	518.743.185	594.791.220	224.168.671	85.630.790	284.991.759
Banka Kredileri	403.462.397	477.909.869	189.234.383	61.888.531	226.786.955
Finansal Kiralama	1.690.403	1.800.783	491.811	1.256.168	52.804
Ticari borçlar	111.165.637	112.655.820	34.442.477	20.061.343	58.152.000
Diğer borçlar	2.424.748	2.424.748	-	2.424.748	-

Önceki Dönem 31.12.2014

	Defter	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan	3-12 ay	1-5 yıl
Sözleşme uyarınca vadeler	Değeri	(=I+II+III+IV)	kısa (I)	arası (II)	arası (III)
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	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 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 2015				Önceki Dönem 31 Aralık 2014			
	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Ticari Alacaklar	94.031.784	32.340.000	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	25.837	8.886	-	-	33.086	14.268	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	11.760.035	2.981.030	1.718.483	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	94.057.621	32.348.886	-	-	11.793.121	2.995.298	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)	94.057.621	32.348.886	-	-	81.360.121	32.995.298	1.718.483	-
10. Ticari Borçlar	28.499.879	9.800.000	1.699	-	6.235.342	2.389.865	128.303	92.205
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.815	2.000	-	-	4.638	2.000	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	28.505.694	9.802.000	1.699	-	6.239.980	2.391.865	128.303	92.205
14. Ticari Borçlar	58.152.000	20.000.000	-	-	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)	58.152.000	20.000.000	-	-	69.567.000	30.000.000	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	86.657.694	29.802.000	1.699	-	75.806.980	32.391.865	128.303	92.205
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)	7.399.927	2.546.886	(1.699)	-	5.553.141	603.433	1.590.180	(92.205)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	7.399.927	2.546.886	(1.699)	-	(75.773.894)	(32.377.597)	(128.303)	(92.205)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 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 2015		
	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	740.533	(740.533)
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	740.533	(740.533)
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(540)	540
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	(540)	540
GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP Döviz Net Etki (7+8)	-	-
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	739.993	(739.993)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 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 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 2015 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	405.152.800	293.810.789
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2015 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, yükümlülüklerin tamamı sabit faizli olduğundan vergi öncesi kar değişmeyecektir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 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 2015								
Finansal varlıklar								
Nakit ve nakit benzerleri	16.667.797	-	-	-	-	16.667.797	16.667.797	6
Ticari alacaklar	-	286.231.400	-	-	-	286.231.400	286.231.400	10
Finansal yatırımlar	-	-	16.221	940.000	-	956.221	956.221	7
Diğer alacaklar	-	5.762.755	-	-	-	5.762.755	5.762.755	11
Finansal yükümlülükler								
Finansal borçlar	-	-	-	-	405.152.800	405.152.800	405.152.800	8
Ticari borçlar	-	-	-	-	111.165.637	111.165.637	111.165.637	10
Diğer borçlar	-	-	-	-	2.424.748	2.424.748	2.424.748	11
31 Aralık 2014								
Finansal varlıklar								
Nakit ve nakit benzerleri	2.320.577	-	-	-	-	2.320.577	2.320.577	6
Ticari alacaklar	-	355.858.338	-	-	-	355.858.338	355.858.338	10
Diğer alacaklar	-	10.028.018	48.819	-	-	10.076.837	10.076.837	11
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
Diğer borçlar	-	-	-	-	5.868.984	5.868.984	5.868.984	11

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Rayıç 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.

Rayıç 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 rayıç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayıç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayıç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayıç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayıç 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	-	-	-	-
Önceki 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2015

- Şirket Yönetim Kurulu tarafından; İstanbul İli Anadolu Yakası'nda konut projesi geliştirmek üzere Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile % 50 - %50 ortak paylı adi ortaklık kurulmasına ve gerekli işlemlerin yerine getirilmesi için Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiş ve söz konusu işlem 12 Şubat 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.
- Şirket mevcut kayıtlı rermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellemesi hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na 11 Şubat 2016 tarihinde başvurmuş ve söz konusu işlem 11 Şubat 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.
- 13 Ocak 2016 tarihinde yapılan Şirket Yönetim Kurulu Toplantısında Şirket portföyünde yer alan İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşil Kent Mahallesi 2945 Ada, 38 Parselde geliştirilecek Proje inşaatının ana yüklenici firması olarak Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile işin direk giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Şirket Yönetim Kurulunca onaylanarak imzalanmasına oybirliği ile karar verilmiş ve söz konusu işlem 12 Ocak 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.
- 11 Ocak 2016 tarihinde yapılan Şirket Yönetim Kurulu Toplantısında Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitesinin önerileri ile, Arifiye'de yer alan Şirket arsasında geliştirilecek proje inşaatının ana yüklenici firması olarak 28 Ekim 2015 tarihli Şirket Yönetim Kurulu Toplantısında belirlenen Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş. ile akdedilen İnşaat İşleri Sözleşmesinin feshedilmesine ve Arifiye'de aktif olarak faaliyet gösteren ve mobilizasyonu nedeniyle inşaatı hızla ilerletebileceği öngörülen Karabaş Mah. Hafız Selim Efendi Sok. Asya İş Merkezi, No: 14, Kat: 2, İzmit adresinde mukim Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd.Şti., ile işin direk giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Şirket Yönetim Kurulunca onaylanarak imzalanmasına, oy birliği ile karar verilmiş olup ve söz konusu işlem 12 Ocak 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.

31 Aralık 2014

Bulunmamaktadır.

41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Şirket 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirme politikasında değişiklik yapmış ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirmeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliğinin etkisi "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar" standardı uyarınca geçmişe dönük olarak hesaplanmış ve 31 Aralık 2013 tarihli bilanço açılış bilançosu olarak dikkate alınarak karşılaştırmalı sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolar yeniden düzenlenmiştir (**Not:2.04**).

Şirket'in ilişkili taraflarından Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş., Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Ticaret A.Ş. ve Zincir Yapı A.Ş.'ye verilen

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

avanslar için hesaplanan ve önceki dönemlere ait olan 15.940.802 TL tutarındaki adet geliri ait oldukları yılların faaliyet sonuçlarına dahil edilerek, ilişik finansal tablolarda TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında yeniden düzenlenerek sunulmuştur (Not:2.04).

42. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2015	31.12.2014
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	42.058	81.905
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler			
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	940.170.971	675.675.327
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	164.031.512	163.286.041
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		384.909.755	409.522.819
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.489.154.296	1.248.566.092
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	403.462.397	290.937.192
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.690.403	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	253.908.466	230.907.010
Diğer Kaynaklar		830.093.030	723.848.293
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.489.154.296	1.248.566.092

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2015	31.12.2014
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)	42.058	81.905
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
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	577.000	29.673.480
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	940.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2015 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	31.12.2015	31.12.2014	Asgari/Azami Oranı %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%63,13	%54,12	≥51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%11,02	%13,08	≤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	≤20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	≤10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%159,79	%140,09	≤500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	%0,01	≤10%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	%0,06	%0,08	≤10%

(*) 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” sınıflaması dipnot 15’ de belirtilen ve Innovia Projesi , için verilen avansların toplam tutarı 162.059.231 TL dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2014: 192.359.425 TL).