

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

**01.01.2021 – 31.12.2021 DÖNEMİ
KONSOLİDE FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

Bölüm 1 : YÖNETİM KURULU

Bölüm 2 : GENEL BİLGİLER

A. İŞLETMENİN VİZYONU MİSYONU DEĞER VE HEDEFLERİ

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

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

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

02.09.2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 31.12.2021 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

Ad Soyad	Görev	Bağımsızlık Durumu
Kurtuluş Akyüz	Yönetim Kurulu Başkanı	--
*Yaşar Altıparmak		
Cengiz Dilli	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	--
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Hacı Bayram Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	--
Ufuk Oltulu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Erman Kendibaşına	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

*19.11.2021 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olan Sn.Yaşar Altıparmak'ın vefatı nedeniyle boşalan Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine Sn.Kurtuluş Akyüz'ün atanmasına, söz konusu atamanın yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulmasına 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. 01.01.2021 – 31.12.2021 döneminde yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla 28 (Yirmisekiz) defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Toplantı nisabı tüm üyelerin tam aktif katılımı ile sağlanmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Bağımsız yönetim kurulu üyeleri olan Ufuk Oltulu ve Erman Kendibaşına 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 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."

Ufuk Oltulu-Erman Kendibaşına

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

Günay YAVAŞ / Yönetim Kurulu Başkan Vekili

18.04.1943 yılında İstanbul'da doğan Yavaş, 1963 yılı İstanbul Lisesi ve 1969 yılı İstanbul Hukuk Fakültesi mezunudur. 1971-2005 yıllarında İstanbul Barosu'nda kayıtlı serbest avukatlık yapmıştır. Torunlar A.Ş. ve Orjin Deri A.Ş.'de uzun bir süre hukuk danışmanlığı görevini üstlenmiştir. İstanbul Barosu'nda avukatlığı devam etmektedir.

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

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

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

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

Ufuk OLTULU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ufuk Oltulu; 1962 yılında İstanbul'da doğmuştur. Üniversite eğitimini Balıkesir Üniversitesinde tamamlamış olup İşletme Fakültesi bölümünde okumuş ve bu bölümden mezun olmuştur. Mesleki hayatını ağırlıklı olarak Finans sektöründe devam ettirmiş olan Oltulu Yapı Kredi Bankası A.Ş.'de 28 Yıl görev yapmış ve Bankacılık deneyimin içerisinde farklı departmanlarda görev almıştır. Bu zaman zarfında Yapı Kredi Bankası A.Ş.'nin eğitim bölümlerinde kredi ve türevleri dersi vermiştir. Bankacılık deneyimi süresi içerisinde farklı görevlerde bulunan Oltulu Yapı Kredi Bankası Etiler ve Bebek şubelerinde banka müdürü olarak görev almıştır. Hali hazırda İnşaat sektöründe boy gösteren şirketlere danışmanlık hizmeti sunmaya devam etmektedir. İyi derecede İngilizce bilen Oltulu'nun bir kız çocuğu bulunmaktadır.

Erman KENDİBAŞINA

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Erman Kendibaşına, 8 Mayıs 1983 tarihinde Kocaeli'nde doğmuştur.

2004 Kocaeli üniversitesi beden eğitimi ve spor öğretmenliğinden mezun olmuştur.

2004 yılında çalışma hayatına başladı. Milli sporcu ve dünya şampiyonudur. Spor sektöründe İstanbul da önemli şirketlerde yöneticilik yapmıştır.

Yürütme Komiteleri, Denetim Kurulu ve Risk Komitesi Bilgileri

Denetim Kurulu

Şirketin 2021 yılı için mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim firması, MGI Bağımsız Denetim 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
Denetimden Sorumlu Komitesi	Ufuk Oltulu-Erman Kendibaşına
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Komite Üyeleri
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Ufuk Oltulu-Erman Kendibaşına
Kurumsal Yönetim Komitesi	Komite Üyeleri
Kurumsal Yönetim Komitesi	Ufuk Oltulu-Erman Kendibaşına Muhsin Danışman

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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. Toplantı sonuçları 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 çalışmaları yapar,
- d) Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirir ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunar.

varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek herhangi bir risk teşhis etmemiştir.

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

BÖLÜM 2 GENEL BİLGİLER

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

VİZYON

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

MİSYON

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

DEĞERLER

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

HEDEF

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

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

TARİHÇEMİZ

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

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 tarihinden 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 ilanedilmiştir.

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	:	235.115.706,01 TL
Faaliyet Merkezi	:	İstanbul
BİST’te İşlem Görme Tarihi	:	14.12.1999
BİST Kodu	:	YGYO
Merkez ve İletişim Adresi	:	Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:15 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.

31.12.2021 İtibarıyla		
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kamil Engin Yeşil	27.489.434,80	11,69
Diğer	207.626.271,21	88,31
Toplam	235.115.706,01	100,00

Şirket esas sözleşmesi Madde 6:

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (BirmilyarTürkLirası) olup, her biri 1 TL itibari değerinde Yeşil Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. 31.12.2021 YK Faaliyet Raporu

1.000.000.000(Birmilyar) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2024 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2024 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı Türk Lirası bir Kuruş) olup 619.863,26 TL'lık kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lık kısmı ise hamiline B grubu paylardır. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706,01 adet paya ayrılmıştır. Şirketin eski sermayesini teşkil eden 24.151.319,01 TL tamamen ödenmiştir. Bu defa arttırılan 210.964.387,00 TL Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin 30.06.2010 tarihindeki aktif ve pasifinin bir kül halinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20 maddeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre devralınması sureti ile gerçekleştirilen birleşme sonucunda intikal eden ve Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 05.11.2010 tarih ve 2010/725 esas no'lu kararı kapsamında tanzim olunan 02.11.2010 tarihli bilirkişi raporu ve 21.09.2010 tarihli Pricewaterhouse Coopers Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından hazırlanan uzman kuruluş raporu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak hazırlanan Birleşme Sözleşmesi çerçevesinde devir alınması suretiyle gerçekleştirilen birleşme sonucunda karşılanmıştır. Birleşme nedeniyle ihraç olunacak beheri 1 TL nominal değerinde 210.964.387 adet pay senedi birleşme oranı esas alınarak birleşme ile infisah eden Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. ortaklarına dağıtılmıştır.

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, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. 4/14 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.

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 artırım 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.

Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun 31.12.2021 tarihli raporuna göre, Şirketimizin fiili dolaşımdaki paylarının nominal tutarı 197.020.163,98 TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı % 83,79'dur.

Üst Yönetim

Ad Soyad	Unvan	Göreve Başlama Tarihi
KURTULUŞ AKYÜZ	Genel Müdür	19.11.2021

Üst Yönetimde Dönem İçerisinde Yapılan Değişiklikler

02.09.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı olağan genel kurul toplantısında aşağıdaki tablodaki üyeler seçilmişlerdir.

*Yaşar ALTIPARMAK	Yönetim Kurulu Başkanı
Cengiz DİLLİ	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Hamdi Selçuk TUĞRUL	Yönetim Kurulu Üyesi
Günay YAVAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi
Hacı Bayram GÖKHAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Ufuk OLTULU	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız
Erman KENDİBAŞINA	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız

*19.11.2021 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olan Sn.Yaşar Altıparmak'ın vefatı nedeniyle boşalan Yönetim Kurulu Başkanlığı görevine Sn.Kurtuluş Akyüz'ün atanmasına, söz konusu atamanın yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir.

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

02.09.2021 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.

İnsan Kaynakları Politikası

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

- Tüm çalışanlara, yeteneklerini ve becerilerini kullanabilecekleri bir çalışma ortamı sağlanır.
- Eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir.
- Yönetici görev değişikliklerinin şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesi hususunda halefiyet planlaması hazırlanır.
- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenir ve bu ölçütlere uyulur.
- Çalışanlara sağlanan tüm haklarda adil davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına

yönelik eğitim programları gerçekleştirilir ve eğitim politikaları oluşturulur.

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

Performans, objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir. Çalışanlara yıl içerisinde 12 maaş verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla çalışanlara, pozisyon-ihyaç 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 bulunulmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

Tazminat Politikası

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin

tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, şirketimiz mali tablolarında toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan varsayımlar finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Kıdem Tazminatı, 4857 sayılı İş Kanunu'nda belirlenmiş olan sürelerde kıdemi bulunan ve hizmet sözleşmesi Kanun'da öngörülen durumlardan birisi ile sona eren Çalışana; çalışma süresi ve Kanunun öngördüğü parasal sınırlar dikkate alınarak kendisine, vefatı halinde kanuni mirasçılara ödenmektedir. İhbar Tazminatı, 4857 sayılı İş Kanunu'nun 17. Maddesi'ne istinaden, iş sözleşmesinin fesih edileceği Çalışana bildirilmek ve Çalışanın kıdemine göre kanunda öngörülen sürelerde iş arama izni verilmesi veya ihbar süresinin sonuna kadar olan ücretinin nakden ödenmesi şeklinde gerçekleşmektedir.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, Sermaye Piyasası Kanunu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ (III-48.1) ile belirlenmiş amaç ve konulara istigal etmek üzere kurulmuş olup bu usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

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

Faaliyet Gösterilen Sektör

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelinde

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

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

Sektör İçinde İşletmenin Yeri ve Sahip Olduğu Kalite Belgeleri

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

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

Faaliyet Alanları, Önemli Hizmet ve Ürünler Hakkında Bilgi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen kapsamda faaliyet gösterirler;

- Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırmak,
- 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 tefrişini temin edebilir.
- Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler.
- Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilir.

- İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat 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, hedefediniştir.

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

Müşteri Memnuniyeti İle İlgili Politikalar

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

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

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

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

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

Müşteri Memnuniyeti ve Müşteri Şikâyetleri Politikası

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

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

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

Yeniden Yapılanma Faaliyetleri

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

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektörün Geleceği Hakkında Beklentiler

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

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

İşletme Yönetiminin Geleceğe Yönelik Tahmin ve Beklentileri

Türkiye’de gayrimenkul sektörü hızla gelişmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemde de nüfus artışı, kentsel dönüşüm ve kentleşmeye bağlı olarak konut ihtiyacının artması beklenmektedir. Bu durum konut ağırlıklı olarak yatırım yapan şirketimiz açısından önemli bir fırsattır. Buna ek olarak 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, 2022 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.

02.09.2021 tarihli Genel Kurul’da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık net 2.000-TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır. 01.01.2021 – 31.12.2021 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 668.049 TL’dir. Bu faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

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

Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

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

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

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

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

Yönetim Kurulu Faaliyetleri

Şirket yönetim kurulu gerekli gördüğü hallerde toplanmaktadır.

01.01.2021 – 31.12.2021 tarihleri arasında 28 (Yirmisekiz) defa toplanmıştır.

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.

Şirketin devam eden/bitlen projeleri

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz daireler

Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz ticari alanlar

Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazi:

Yeşil Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. 31.12.2021 YK Faaliyet Raporu

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Innovia Terrace Daireler

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Sütlüce Projesi)

İstanbul İli Tuzla İlçesi (Tuzla Projesi)

***14.01.2022 tarihinde KAP sistemi üzerinden değerlendirme raporları paylaşılmıştır.

BÖLÜM 5 :İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeki Payı (TRY)	Şirketin Ödenmiş Sermayesi (TRY)	Şirketin Sermayedeki Payı(%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Zincir Yapı A.Ş.	İnşaat	21.025.575	156.518.154	33,26	İş Ortaklığı
Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.	İnşaat	54.828.000	60.000.000	91,38	Bağlı Ortaklık
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	İnşaat	25.000	50.000	50	İş Ortaklığı

B) İŞLETMENİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2021 – 31.12.2021 faaliyet dönemi içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla geri alınan payların bakiyesi 3.279.031 TL'dir.

C) ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Dönem içerisinde Şirket esas sözleşmesinde değişiklik olmamıştır.

D) DÖNEM İÇİNDE YAPILAN GENEL KURUL TOPLANTILARI

Dönem içerisinde Genel kurul toplantısı yapılmıştır.

BÖLÜM 6 : FİNANSAL DURUM

A) BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

KONSOLİDE - TL	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.470.697.908	1.445.795.630
Duran Varlıklar	583.725.807	666.732.744
Aktif Toplamı	2.054.423.715	2.112.528.374
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.390.608.688	1.102.215.487
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.152.851.813	1.334.239.962
Özkaynaklar	(489.036.786)	(323.927.075)
	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2021
Satış Gelirleri (Hasılat)	154.323.414	76.638.735
Satışların Maliyeti	(55.992.345)	(110.754.211)
<i>Dönem Karı/Zararı (Ana Ortaklık Payları)</i>	(161.921.746)	(232.369.596)

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Hisse senetlerimiz YGYO işlem kodu ile Ana Pazar ve Bist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Pazarı'nda işlem görmektedir.

01.01.2021–31.12.2021 döneminde YGYO hisse fiyatı aşağı yönlü bir seyir izlemiştir.

YGYO hissesinin 31.12.2021 tarihli borsa kapanış fiyatı 0.96 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirketimizin özkaynağı (602.639.448) TL negatife dönmüştür. Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, yönetim kurulunun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir. Şirketin sürekliliğinin devamına ilişkin şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğuna işaret eden bu durum ile ilgili şirket Yönetiminin plan, beklenti ve niyetlerine ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır:

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki şirketler konut sektöründe faaliyet gösterdiğinden piyasa faiz oranının yüksek olması satış ve faaliyet gelirlerinde düşmeye sebep olmaktadır. Bu çerçevede özellikle 2018 yılından itibaren faiz oranlarının aşırı yüksek seyretmesi tüm inşaat şirketleri gibi Yeşil Şirketler Grubu'nu da etkilemiştir.

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki vergi ve sgk borçlarının 7326 sayılı kanun kapsamında yapılandırılması planlanmaktadır.

Bunun yanında şirket cari dönem içerisinde kredi borçlarının yoğunlukta bulunduğu banka ile bir protokol imzalamış, protokol kapsamında İnnovia 4, Arifiye ve Tuzla projelerinin bitirilmesi konusunda finansman desteği verilmesi konusunda anlaşma sağlamıştır. Protokol şartları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket ile finansal borçlarının önemli bir kısmını oluşturan Halkbank arasında 15.01.2021 tarihinde proje finansmanı ile ilgili bir protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol 15.01.2021 tarihli özel durum açıklaması ile kamuya açıklanmıştır. Protokol natamam durumda bulunan İnnovia 4, Arifiye ve Elexia Tuzla projesinin bitirilmesine ilişkin finansman sağlanması amacıyla imzalanmıştır.

Protokolde Kamil Engin Yeşil, Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. müteselsil kefil olarak yer almaktadır.

Protokole göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan Yeşil Plaza' nın % 50' lik hissesini 212.000.000 TL' ye (19.02.2021 tarihli özel durum açıklaması ile KDV dahil 212.000.000 TL bedelle Körfez Enerji şirketine satıldığı kamuya açıklanmıştır), Esenyurt Arsasını 53.009.839 TL' ye, İnnovia 2 ve 3 ' te bulunan bazı daire ve işyerlerini 7.000.000 TL bedelle üçüncü kişilere satışını gerçekleştirecek. Bunun yanında Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. portföyünde bulunan Zeytinburnu arsanın 128.000.000 TL bedelle satışı gerçekleştirilecek ve bu gayrimenkullerin satışından elde edilen tutarlar mevcut kredilerin ödenmesinde kullanılacaktır.

Buna karşılık banka yukarıdaki şartların gerçekleşmesi halinde natamam projelerin tamamlanması için protokolde belirlenen şartlarla 300.000.000 TL nakdi kredi ve 300.000.000 TL garantörlük kredisi şeklinde proje tamamlama kredisi tahsis edecektir.

Şirket Yönetimi yukarıdaki açıklamalarına ve planlarına istinaden finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesini baz alarak hazırlamıştır. Bu çerçevede, Şirket Yönetimi finansal tablolarını oluştururken varlıklarının taşıdığı değerden nakde çevrilebileceğini ve yükümlülüklerini normal iş akışı içerisinde karşılayabileceğini öngörmektedir.

D) VARSA ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2022 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.

KURUMSAL YÖNETİM İLKERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim ilkerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir.

01.01.2021 – 31.12.2021 döneminde Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulmayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Şirkette tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmaları bulunmamaktadır.

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

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

Şirketimiz 3/1/2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Kurumsal Yönetim Tebliği)'nde halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkelerin (Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi) menfaat sahipleriyle paylaşılabilmesini teminen Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1 ve 8 inci maddelerine gerekli eklemelerin yapıldığı "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) hükümlerinde belirtilen raporlamalar için gerekli çalışmalara başlayacak olup öngörülen en kısa zamanda bu anlamda bir raporlama çalışması yapmayı planlamaktadır.

SPK mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin mevzuatla belirlenen kurallar çerçevesinde yerine getirilebilmesi ve faaliyetlerin daha etkin bir şekilde sürdürülebilmesi amacıyla mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında Mali İşler ve Hukuk departlarımızla birlikte tüm departmanlarımızla iletişim halinde olarak çalışmalarına devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan, Kurumsal Yönetim ilkeleri Uyum Raporu'nda yer alan ilkelere 01.01.2021 – 31.12.2021 döneminde de uyulmuştur.

BÖLÜM 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

A) SATIŞLAR, VERİMLİLİK, GELİR YARATMA KAPASİTESİ, KARLILIK, BORÇLARA KAYNAK 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 gerçekleştirmektedir. Böylece, aynı kalite ve standartlardaki projelerle sektördeki boşluğu kapatarak hedefimize ulaşmaktayız. Ayrıca, oluşturduğumuz kampanyalar ile müşterilerimizin ödemelerinde kolaylık sağlarken, aynı zamanda da satışlarımızı desteklemekteyiz.

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

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

Ürün Kaynaklı Riskler

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

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

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

İnsan Kaynakları İle İlişkisi Riskler

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

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

Dış Etkenlerden Kaynaklanan Riskler

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

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

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

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

Finansal Riskler

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

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

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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.

Kredi Riski

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

Hukuki Riskler

İşletme Aleyhine açılan Davalar ve Yürütülen İcra Takipleri

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

Vergi İhtilafları

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin (1) numaralı fıkrasının d/4 bendi uyarınca, Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak kurulup bu şekilde faaliyet göstermeleri şartıyla GYO’ların

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

Haksız Rekabet

Rakip şirketler ile ilgili veya bu şirketlerin faaliyetleri ile ilgili hakikate aykırı bildirimlerde bulunmak, Şirket ve şirketin ticari işleri ve mali durumu gibi konular hakkında aynı şekilde hareket ederek rakiplerden üstün duruma geçmek haksız rekabete yol açmaktadır. Böyle bir durumda, haksız rekabete

maruz kalan rakip şirket veya şirketimiz haksız rekabetin menini, varsa maddi zarar ve ziyanın tazminini, yanlış veya yanıltıcı beyanlar yapılmışsa bu beyanların düzeltilmesini veya manevi tazminat verilmesini isteyebilir.

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

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

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

- a) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahiptaklar,
- 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 ERKENSAPTANMASI

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

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

BÖLÜM 8 : DİĞER HUSUSLAR

A) 31.12.2021 TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

28.02.2022 tarihinde yapılan açıklamaya istinaden, Şirketimizin bünyesindeki Innovia Arifiye, ile Bağlı Ortaklığımızın yapmakta olduğu Elexia Tuzla projelerinin inşaatları tamamlanmıştır. Her iki projedeki satışı yapılmış olan bağımsız bölümlerin teslimleri hak sahiplerine yapılacaktır.

B) NADİR VEYA BİR DEFAYA MAHSUS İŞLEMLER:

Şirket, 01.01.2021–31.12.2021 hesap dönemi içerisinde herhangi olağandışı bir işlem gerçekleştirmemiştir.

C) ŞİRKETİN PERFORMANSINDA KALICI ETKİSİ OLABİLECEK ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER:

01.01.2021 – 31.12.2021 hesap dönemi içerisinde;

Şirketimiz projelerinin ana finansörü olan ve en yüksek kredi riskimiz bulunan banka ile aramızda imzalanan 15.01.2021 tarihli protokol kapsamında;

A. Şirketimizin kredi borçlarının tasfiyesi,

B. Protokol kapsamında belirlenen hususların yerine getirilmesi kaydıyla oluşturulacak olan ilave finansman ile Innovia 4, Innovia Arifiye ve Elexia Tuzla Projelerinin tamamlanması için mutabakat sağlanmıştır.

15.01.2021 tarihinde Kamuoyunun ve paydaşlarımızın bilgilerine sunulmuştur.

01.01.2021 – 31.12.2021 hesap dönemi içerisinde;

Şirketimiz Yeşil GYO projelerinin ana finansörü olan ve en yüksek kredi riskimiz bulunan Banka ile Şirketimizin kredi borçlarının tasfiyesi, Innovia 4, Innovia Arifiye, Elexia Tuzla Projelerinin tamamlanmasına yönelik yeni finansman sağlanması ve garantör olması hususlarında anlaşmaya varılarak 15.01.2021 tarihli Protokol'ün (Esas Protokol) imzalandığını Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) duyurmuştuk.

İşbu Esas Protokol kapsamında:

1. Şirketimiz Yeşil GYO'nun Finansör Banka'ya 396 milyon TL tutarında İnşaat Kredisi Anapara borcu ödenmiştir.

2. Projelerin tamamlanmasına yönelik yeni finansman için Finansör Banka lehine ilave 402 milyon TL ipotek verilmiştir.

3. Finansör Banka garantörlüğünde satılan Elexia Levent projesindeki konutların inşaatı hızla devam etmektedir. Daire teslimlerine Temmuz 2021 tarihinde başlanılacak ve Finansör Banka'nın bu projedeki garantör riski kapanacaktır.

4. Innovia 4 Projesi inşaat imalat çalışmalarına başlanmıştır. Kat irtifakı kurulumu için arsa sahiplerinden vekâlet toplanması süreci devam etmektedir. Kat irtifakının kurulumuna müteakiben Finansör Banka'nın desteği ve kontrolüyle blokların kalan inşaat imatları başlayacak ve 12-18 ay içinde hak sahiplerine daireleri teslim edilecektir. Projeden taşınmaz alacak müşterilere Finansör Banka garantörlüğünde ve piyasadan uygun faiz oranları ile kredi kullanma imkanı sunulacaktır.

5. Innovia Arifiye Projesi inşaatının tüm fizibilite ve teknik çalışmaları finansör banka ve Yeşil GYO Yeşil Gayrimenkul Yatırım ortaklığı A.Ş. 31.12.2021 YK Faaliyet Raporu

ekiplerince tamamlanmış durumdadır. Finansör Banka'nın desteği ve kontrolüyle 31.05.2021 tarihine kadar inşaat çalışmalarına başlanacak olup proje inşaatının 9 ay içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. Projeden taşınmaz alacak müşterilere Finansör Banka garantörlüğünde ve piyasadan

uygun faiz oranları ile kredi kullanma imkanı sunulacaktır.

6. Elexia Tuzla Projesi inşaatının tüm fizibilite ve teknik çalışmaları finansör banka ve Yeşil GYO ekiplerince tamamlanmış durumdadır. Finansör Banka'nın desteği ve kontrolüyle 17.05.2021 tarihine kadar inşaat çalışmalarına başlanacak olup proje inşaatının 9 ay içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. Projeden taşınmaz alacak müşterilere Finansör Banka garantörlüğünde ve piyasadan uygun faiz oranları ile kredi kullanma imkanı sunulacaktır..

7. Projelerimizden daire alan ve dava açan müşteriler ile sulh olunarak yapılacak anlaşma kapsamında müşterilerimizin daireleri kendilerine teslim edilecektir.

Yeşil GYO ve Finansör Banka arasında 15.01.2021 tarihinde imza altına alınmış olan Esas Protokol, müşterilerimiz, arsa malikleri ve Şirketimiz adına büyük bir fırsat ve önem arz etmektedir. Yeşil GYO olarak bu hususta üzerimize düşen sorumluluğun bilincinde olarak hızla hareket etmekteyiz.

Sizlerin daha fazla zaman kaybı ve mağduriyet yaşamadan dairelerinizin teslim edilmesi için tüm imkân ve olanaklarımızı ortaya koyduğumuzu bilmenizi isteriz. Bu sürecin sonuca varması adına göstermiş olduğunuz destek ve sabır için minnettarız.

Sayın müşterilerimize ve yatırımcılarımıza duyurulur.