

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2022 YILI İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLERE İLİŞKİN RAPOR VE 2023 YILINA İLİŞKİN
ÖNGÖRÜLER

Genel Bilgiler:

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları halka arz edilmiş şirketler ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden alış işlemlerinin kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının %10'dan, Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının %10'dan fazla bir orana ulaşacağına öngörülmesi durumunda Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu kılınmıştır.

Bu Raporun amacı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirketimiz) SPK mevzuatı çerçevesinde 24 numaralı Uluslararası Muhasebe Standardında (UMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirketimiz aleyhine bir sonuç doğmadığının gösterilmesidir.

2022 yılı içerisinde Şirketimizin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2022 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 35 no'lu dipnotunda açıklanmış olup, bu raporda %10 sınırını aşan Zincir Yapı A.Ş., ve Yeşil Global Enerji A.Ş. ile ilgili olarak ticari mal satışı ve faiz işlemlerinin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilmiştir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hakkında Bilgiler

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

İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilen İşlemlerin Şartları ve Piyasa Koşullarına Uygunluğuna İlişkin Bilgiler:

01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasında Şirketimizin %10 sınırını aşan alımları ve satışları, şirketimiz ile aşağıda yer alan tabloda verilen şirketler ile yapılan bu işlemlere ilişkin detaylar aşağıda açıklanmıştır.

ALIMLAR			
İlişkili Kişi (Adı/Ünvanı)	İşlem Tutarı (TL)	İşlem Niteliği	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yöntemi
ZİNCİR YAPI A.Ş.	290,140,000	Diğer	Mükellefçe Belirlenen
SATIMLAR			
İlişkili Kişi (Adı/Ünvanı)	İşlem Tutarı (TL)	İşlem Niteliği	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yöntemi
YEŞİL GLOBAL ENERJİ A.Ş.	7,273,861	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre
YEŞİL GLOBAL ENERJİ A.Ş.	491,346,190	Taşınmaz Satış	Mükellefçe Belirlenen

Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler:

1- Zincir Yapı A.Ş.

2010 yılında kurulan Zincir Yapı'nın devam eden projeleri arasında İstanbul Tower 205 ve Innovia Ispartakule yer almıştır. Yenilikçi bakış açısına sahip Zincir Yapı firması yüksek kalite ilkeleri, çevre ve insan yaşamına verdiği önem, yeni ve farklı yaşam biçimleri sunan kaliteli projeleriyle sektörde yaratacağı seçkin vizyonlarıyla, güçlü yarınlar için bugünden yön vermeyi hedeflemiştir. "İnsan için, yaşam için" mottosunu benimseyen Zincir Yapı bugün ve gelecekte içinde yaşam olan, farklı konseptlere sahip, bölgenin yatırım değerini artıracak kalite ve standartları yüksek projeler sunmaktadır.

2-Yeşil Global Enerji A.Ş.

Yeşil Global Enerji, temeli 2007'de atılan ve kurulduğu günden bugüne yaptığı yatırımlar ile enerji sektöründe birçok ilke imza atmış, birçok ödül kazanmış bir yatırım firmasıdır. Yeşil Global Enerji, 2009 yılında alanında Avrupa'nın en büyüğü unvanına sahip Odayeri Çöp Gazı Santralini devreye almıştır. (Kemerburgaz/İstanbul). Türkiye'de Çöp Gazı Santrali yatırımlarına devam eden Yeşil Global Enerji, 2010 yılında Kömürcüoda, Şile, 2012 yılında Solaklar, Kocaeli, 2015 yılında Dilovası, Kocaeli santrallerini devreye almıştır.

Yeşil Global Enerji geçen 11 yıl içerisinde sürekli gelişen şirket vizyonu ve sürdürülebilir yatırım anlayışı ile Çöp Gazı projelerinin yanı sıra Rüzgar Enerjisi ve Jeotermal Enerji projeleri yatırımlarına da devam etmektedir. Yeşil Global Enerji uzman ve dinamik kadrosu, sektördeki tecrübesi ile enerji projelerinde tecrübeli bir yatırımcı haline gelmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2022 yılında gerçekleştirilen yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2023 yılında gerçekleşecek benzer yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu tarafından 17.04.2023 tarihinde hazırlanan raporun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

İlişkili Kuruluş İşlemlerine İlişkin Rapor'un Sonuç Bölümü:

2022 yılında, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bu rapor kapsamına giren ilişkili şirketlerinden; Zincir Yapı A.Ş., ve Yeşil Global Enerji 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, Zincir Yapı A.Ş., ve Yeşil Global Enerji A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin 2022 yılı hesap dönemi içerisindeki tutarının Şirketimizin kamuya açıklanan 2022 yılı finansal tablolarında yer alan hasılat ve satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaştığı ve 2023 yılında da bu %10 limitinin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işleminin gerçekleşeceği ön görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğlerindeki düzenlemelerine istinaden Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan işbu raporda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi ile 24 No'lu Uluslararası Muhasebe Standardı kapsamında belirlenen ilişkili taraflarla 2022 yılında gerçekleştirdiği yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin şartlarının emsallerine nazaran bariz farklılıklar göstermediği, piyasa koşullarına uygun olduğu ve 2023 yılında da ilgili kuruluşlardan aynı koşullarda yaygınlık ve süreklilik arz eden alımların yapılmasında sakınca olmadığı sonucuna varılmıştır.