

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2021 YILI İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLERE İLİŞKİN RAPOR VE 2022 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 ilişkin öngörülmesi durumunda Şirket Yönetim Kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması zorunlu kılınmıştır.

Bu Rapor'un 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.

2021 yılı içerisinde Şirketimizin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2021 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın 35 no'lu dipnotunda açıklanmış olup, bu Rapor'da %10 sınırını aşan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş., Yeşil Holding A.Ş., Zincir Yapı A.Ş., Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş., Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş., Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Körfez Enerji San. ve Tic. 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.

Ad Soyad	Nominal Tutar (TL)	Oran (%)
Kamil Engin Yeşil	27.489.434,80	11,69
Diğer	207.626.271,21	88,31
Toplam	235.115.706,01	100,00

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:

01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında Şirketimizin %10 sınırını aşan alımları ve satışları, şirketimiz ile Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yeşil Holding A.Ş. ve Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yapılan bu işlemlere ilişkin detaylar aşağıda açıklanmıştır.

ALIMLAR

İlişkili Kişi (Adı/Ünvanı)	İşlem Tutarı (TL)	İşlem Niteliği	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yöntemi
YEŞİL HOLDİNG A.Ş.	137.111	Hizmet	Mükellefçe Belirlenen
YEŞİL HOLDİNG A.Ş.	6.553.063	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre
YEŞİL HOLDİNG A.Ş.	16.935	Diğer	Mükellefçe Belirlenen
ZİNCİR YAPI A.Ş.	55.190.000	Gayrimenkul	Mükellefçe Belirlenen
WOWWO E TİCARET TELEK. VE TEKNOLOJİ A.Ş.	1.702.332	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre
WOWWO E TİCARET TELEK. VE TEKNOLOJİ A.Ş.	68.925.000	Gayrimenkul	Mükellefçe Belirlenen
WOWWO E TİCARET TELEK. VE TEKNOLOJİ A.Ş.	176.632	Diğer	Mükellefçe Belirlenen
ORT ELEKTRİK ENERJİSİ TOPTAN SATIŞ A.Ş.	121.806	Hizmet	Mükellefçe Belirlenen
ORT ELEKTRİK ENERJİSİ TOPTAN SATIŞ A.Ş.	2.592	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre
ORT ELEKTRİK ENERJİSİ TOPTAN SATIŞ A.Ş.	63.977.760	Gayrimenkul	Mükellefçe Belirlenen
ORT ELEKTRİK ENERJİSİ TOPTAN SATIŞ A.Ş.	16.153	Diğer	Mükellefçe Belirlenen
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	29.880	Diğer	Mükellefçe Belirlenen
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	61.002.434	Diğer	Mükellefçe Belirlenen
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	20.605.000	Gayrimenkul	Mükellefçe Belirlenen
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	129.418	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre

SATIMLAR

İlişkili Kişi (Adı/Ünvanı)	İşlem Tutarı (TL)	İşlem Niteliği	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yö
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	11.660.236	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Gö
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	60.000	Kira	Mükellefçe Belirlenen
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	62.081.830	Gayrimenkul	Mükellefçe Belirlenen
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	1.426.629	Diğer	Mükellefçe Belirlenen
KÖRFEZ ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.	288.135.593	Gayrimenkul	Mükellefçe Belirlenen
ZİNCİR GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	35.250.000	Mal Satışları	Mükellefçe Belirlenen
WOWWO E TİCARET TELEK. VE TEKNOLOJİ A.Ş.	54.633.898	Mal Satışları	Mükellefçe Belirlenen
WOWWO E TİCARET TELEK. VE TEKNOLOJİ A.Ş.	940.000	Kira	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 alıyor. 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 yarımlar için bugünden yön vermeyi hedefliyor. "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 sunmaya devam edecektir.

İSTANBUL TOWER 205

Büyükdere Caddesi üzerinde yükselen İstanbul Tower 205 projesi 224 bin metrekare inşaat alanına sahiptir. Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM) tarafından tasarlanmıştır. SOM dünyanın en yüksek kulesi Burj Khalifa Tower ve yıkılan N.Y. World Trade Center İkiz Kuleleri yerine yapılan One World Trade Center gibi önemli projelerin mimarıdır. Leed Standard Gold standartlarını taşıyan, 61 katlı, 228 metre yüksekliğindeki İstanbul Tower 205, şehrin en yüksek ve en etkileyici yapılarından biri olacak ve İstanbul'un silüetine katkıda bulunacaktır.

Kullanıcılarına ön cephesiyle Boğaz'ı, yan cepheleriyle Karadeniz'i ve Haliç manzarasını, arkasında ise etkileyici şehir manzarasını sunan İstanbul Tower 205, arka tarafında konumlanan Podyum'da yer alan konferans merkezi, oditoryum, spor merkezi, cafe ve restoranlarla hem bina çalışanlarına hem de çevredeki insanlara nefes alabilecekleri bir ortam yaratacaktır.

2- Yeşil Holding A.Ş.

Yeşil Holding, çatısı altında inşaat, enerji, telekomünikasyon, hizmet ve üretim alanında Türkiye ve Amerika merkezli halka açık şirketler ve bağlı ortaklıkları bir arada bulundurmaktadır.

Enerji sektöründe yatırımlarına hız ve ağırlık veren Yeşil Holding'in bu alanda faaliyet gösteren şirketi Ortadoğu Enerji, çevre dostu enerji üretimi yapmaktadır. Kemerburgaz Odayeri, Şile Kömürcüoda ve Kocaeli Solaklar sahalarında yenilenebilir enerji kaynaklarına endeksli Türkiye'nin en büyük çöp gazından (LFG) enerji üretimi yapan tesislerine sahiptir. 2007 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olan İstaç A.Ş. tarafından açılan çöp gazından elektrik enerjisi ihalesini kazanarak faaliyetlerine bugüne kadar devam etmektedir. Ortadoğu Enerji, rüzgâr enerjisi alanlarındaki yatırımlarının yanı sıra yeraltı kaynaklarından enerji üretimi için jeotermal enerji konusunda da çalışmalar yürütmektedir.

Grubun en yeni şirketi Wowwo, sektöre yeni bir soluk getiren inovatif bir iş fikri olarak 2017 yılı Ocak ayında faaliyete geçti. Dünyada bir ilk olan sistem, banka kredisi veya benzer finansman yöntemlerini kullanmadan senetle 2. el araç alım satımı yapabilen bir sistemdir. Kısa süre içerisinde yakaladığı başarı grafiğini her geçen gün yükselten Wowwo, bir yılda cirosunu 100'e katlayarak büyüme hızı hedeflerini beklenenin çok üzerinde bir ivme ile gerçekleştirmiştir. Bu süreçte sektörde adından sıkça bahsettiren bir kuruluş haline gelmiştir. Wowwo, 30 ilde sisteme üye binlerce galeri ve on binlerce araç stoğu ile Avrupa'nın 2. el araç devidir. Yüzlerce kişilik profesyonel ekibi ile Crm'den satış sonrası hizmetlere kadar her konuda müşterilerine ve iş ortaklarına en yüksek kalite standartları ile hizmet vermektedir.

2010 yılında kurulan Zincir Yapı'nın devam eden projeleri arasında Faco Tower Levent ve Innovia Ispartakule yer alıyor. 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 hedefliyor. "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 sunmaya devam edecektir.

Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Teknoloji A.Ş.

Wowwo E Ticaret Telekomünikasyon Teknoloji A.Ş. 2015 yılında İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyeti, e-ticaret yoluyla 2. El ve 0 km araçları banka kredisi kullandırmadan, senetle satışını yapmaktır. Wowwo'nun ana operasyonu, ikinci el araç satın alacak düşük kredibiliteye sahip kişilere senet karşılığında finansman sağlamaktır. Şirket müşterilerine kendi internet sitesi www.wowwo.com, iş birliği kurduğu her şehirdeki otomobil galerileri ve bu galerin araçların sergileyebildiği çeşitli illerdeki Showroomlar aracılığıyla ulaşmaktadır. Şirket'in ticaret sicile kayıtlı adresi Yılanlı Ayazma Yolu No:17/11 Yeşil Plaza, Topkapı, İstanbul'dur.

Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Körfez Enerji, Türkiye'de çöp gazından elektrik üretiminde lider olan ve 2009 yılından beri enerji üretimi faaliyetlerinde bulunan Ortadoğu Enerji' nin bir iştiraki olup, Kocaeli Solaklar ve Dilovası Çöp Gazından Elektrik Enerjisi Üretimi santrallerini faaliyete geçirmiştir.

Ortadoğu Grup, Çöp Gazından Enerji Üretim Projesi" ile ICCI 2011'de "En Çevreci Yatırımcı" ödülünü almış, 2013 yılında İstanbul Sanayi Odası KOBİ Çevre Dostu Uygulama Jüri Özel Ödülü ve Avrupa Kurumsal Sosyal Sorumluluk Ödül Programı Türkiye KOBİ Kategorisi ikincilik ödülünü almaya hak kazanmıştır. Ortadoğu Enerji adına Uluslararası Katı Atık Birliği'nde (ISWA) "Gold Member" üyeliği bulunan şirketimiz, aynı zamanda Tüm Atık ve Çevre Yönetimi Derneğine de (TAYÇED) üyedir.

Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'na göre hizmet veren Ortadoğu Elektrik, bu kanun kapsamında Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'ndan (EPDK) aldığı "Toptan Satış Lisansı" ile serbest tüketici kapsamındaki tüketicilere indirimli elektrik enerjisi tedariki sağlamaktadır. Her yıl EPDK tarafından belirlenen serbest tüketici limiti, yıllar itibarıyla düşerek 2013 yılı itibarıyla 5.000 kwh/yıl olmuştur. Yani aylık ortalama 150 TL ve üzeri elektrik faturası gelen bir ticari kuruluş (hastane, market, benzin istasyonu, kafe, otel vb.) veya sanayi kuruluşu elektrik tedarikini Ortadoğu Elektrik tarafından indirimli olarak karşılayabilmektedir. Ortadoğu Elektrik, profesyonel ve dinamik ekibiyle müşterilerimizin tüm başvuru işlemlerini takip etmektedir. Herhangi ekstra bir ücret ödmeden Ortadoğu Elektrik bünyesinde indirimli elektrik enerjisi tedariki sağlamak mümkündür. Özel iskonto oranları ile Ortadoğu Elektrik ile çalışan müşterilerimizin faturaları Ortadoğu Elektrik tarafından kesilecek ve bölge EDAŞ'lardan herhangi ekstra bir fatura gelmeyecektir. Ortadoğu Elektrik, müşterilerinin ödeme işlemlerini kolaylaştırmak için ulusal bankalarla DBS sistemi çalışması başlatmış olup müşterilerine, faturalarının otomatik olarak ödenmesi için kendilerine yardımcı olmaktadır.

Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

18 Nisan 2013 tarihinde kentsel dönüşüm çalışmalarında bulunmak üzere kurulmuş bir şirkettir. Ana faaliyeti İstanbul' un çeşitli semtlerinde kentsel dönüşüm alanlarının tespit edilerek kentsel dönüşüm projeleri geliştirmektir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 07.07.2022 tarihli toplantısında SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında, "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemlere İlişkin Rapor" hazırlanarak onaylanmıştır. Raporun sonuç kısmı aşağıda verilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2021 yılında gerçekleştirilen yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2022 yılında gerçekleşecek benzer yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu tarafından 07.007.2022 tarihinde hazırlanan raporun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

İlişkili Kuruluş İşlemlerine İlişkin Rapor' un Sonuç Bölümü:

2021 yılında, Yeşil Yatırım Holding A.Ş.'nin bu rapor kapsamına giren ilişkili şirketlerinden; Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş., Yeşil Holding A.Ş., Zincir Yapı A.Ş., Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Teknoloji. A.Ş., Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş., Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Körfez Enerji San. ve Tic. A.Ş. ile yapmış olduğu işlemler, piyasa koşullarına uygun gerçekleştirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Yaygın ve Süreklilik Arz Eden İşlemler" başlıklı 10. Maddesi hükmü gereğince, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ile ilişkili taraf işlemleri değerlendirilmiş, Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş., Yeşil Holding A.Ş., Zincir Yapı A.Ş., Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş., Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş., Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Körfez Enerji San. ve Tic. A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerinin 2021 yılı hesap dönemi içerisindeki tutarının Şirketimizin kamuya açıklanan 2021 yılı konsolide finansal tablolarında yer alan hasılat ve satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaştığı ve 2022 yılında da bu %10 limitinin üzerinde aynı koşullarda ilişkili taraf işleminin gerçekleşeceği öngörülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğlerindeki düzenlemelerine istinaden Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan işbu raporda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraf işlemlerinin değerlendirilmesi ile 24 No'lu Uluslararası Muhasebe Standardı kapsamında belirlenen ilişkili taraflarla 2021 yılında gerçekleştirdiği yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin şartlarının emsallerine nazaran bariz farklılıklar göstermediği, piyasa koşullarına uygun olduğu ve 2022 yılında da ilgili kuruluşlardan aynı koşullarda yaygınlık ve süreklilik arz eden alımların yapılmasında sakınca olmadığı sonucuna varılmıştır.