

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2024 YILI İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLERE İLİŞKİN RAPOR VE 2025 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 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.

2024 yılı içerisinde Şirketimizin ilişkili taraflarla gerçekleştirmiş olduğu işlemler hakkında detaylı bilgiler, 2024 yılı faaliyetlerimize ilişkin kamuya açıklanan finansal tablolarımızın dipnotlarında açıklanmış olup, bu raporda %10 sınırını aşan işlemler 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:

01.01.2024-31.12.2024 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	
Zincir Yapı A.Ş.	12,350,113.08	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre	YGYO
Yeşil Global Enerji A.Ş.	60,200,117.42	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre	YGYO
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	351,667,916.67	Taşınmaz Alım	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Yeşil Global Enerji A.Ş.	426,122,498.10	Taşınmaz Alım	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	99,993,813.65	Taşınmaz Alım	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.	110,416.66	Diğer	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	399,330.81	Diğer	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	477,700.00	Diğer	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Yeşil Global Enerji A.Ş.	43,922.00	Diğer	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Yeşil Holding A.Ş.	1,489,549.03	Diğer	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
SATIMLAR				
İlişkili Kişi (Adı/Ünvanı)	İşlem Tutarı (TL)	İşlem Niteliği	Fiyatlama/Kar Paylaşım Yöntemi	
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.	40,770,494.41	Kira	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	763,560.00	Taşınmaz Satım	Mükellefçe Belirlenen	YGYO
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	54,023,684.33	Adat Faiz	M.B. Avans Faiz Oranına Göre	YGYO
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	5,270,102.53	Diğer	Mükellefçe Belirlenen	YGYO

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 ünvanına 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.

3-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.

4-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.

5-Optimum Tesis ve Hizmet Yönetim A.Ş.

28.11.2013 tarihinde bir Anonim Şirket olarak kurulmuş olup İstanbul Ticaret Odası'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir., bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi faaliyetleri (site yöneticiliği, mobil ev alanlarının, müşterek mülkiyetli konutların, devre mülklerin, ikamet amaçlı olmayan mülklerin, vb. yönetimi) sektöründe yer almaktadır.

6-Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.

1979 yılında Otaş Ortadoğu Taahhüt A.Ş. unvanı ile İstanbul'da kurulmuştur. 1990 yılında unvanı Borova Yapı Endüstrisi A.Ş. ve 2013 yılında Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. olarak değişmiştir.

Yurtiçi faaliyetleriyle birlikte yurtdışında Azerbaycan, Gürcistan, Rusya, Letonya, Bosna, Libya ve Suudi Arabistan'da birçok projeyi başarıyla tamamlayan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş., istikrarlı büyüyen uluslararası bir firma haline gelmiştir. Firma şu anda Türkiye, Afrika ve Ortadoğu'da birçok üstyapı ve altyapı projelerine odaklı şekilde çalışmalarını yürütmektedir.

Uluslararası alanda ilk kontrat ile Suudi Arabistan Krallığı'ndaki Jubail şehrinde Denizsuyu Arıtma Tesisleri'nin kimyasal depolama üniteleri projesiyle gerçekleşmiştir. Ardından 1981 yılında Libya'da çiftlik evleri inşaatı projesi hayata geçirilmiştir. Türkiye ve komşu ülkelerde tamamlanan projeler ile Şirketin farklı teknolojik alanlardaki faaliyetleri gelişmiştir. Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. eğitilmiş ve deneyimli kadrosu sayesinde, tasarımdan faaliyet başlangıcına kadar her aşamada müteahhitlik hizmeti verebilmektedir. Şirket, borsaya açılan ilk inşaat firması olup, hisseleri 1993 yılından bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

7- Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu’na göre hizmet veren Ort Elektrik, bu kanun kapsamında Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu’ndan (EPDK) aldığı “Tedarik Lisansı” ile serbest tüketici kapsamındaki tüketicilere indirimli elektrik enerjisi tedariki sağlamaktadır. Her yıl EPDK tarafından belirlenen serbest tüketici limiti, yıllar itibarıyla düşerek 2025 yılı itibarıyla 750 kwh/yıl olmuştur. Yani aylık ortalama 100 TL ve üzeri elektrik tüketimi bulunan bir ticari kuruluş (hastane, market, benzin istasyonu, kafe, otel vb.) veya sanayi kuruluşu elektrik tedarikini Ort Elektrik tarafından indirimli olarak karşılayabilmektedir. Ort Elektrik, profesyonel ve dinamik ekibiyle müşterilerimizin tüm başvuru işlemlerini takip etmektedir. Herhangi ekstra bir ücret ödmeden Ort Elektrik bünyesinde indirimli elektrik enerjisi tedariki sağlamak mümkündür. Özel iskonto oranları ile Ort Elektrik ile çalışan müşterilerimizin faturaları Ort Elektrik tarafından kesilecek ve bölge

EDAŞ'lardan herhangi ekstra bir fatura gelmeyecektir. Ort Elektrik, müşterilerinin ödeme işlemlerini kolaylaştırmak için ulusal bankalarla DBS sistemi çalışması başlatmış olup müşterilerine, faturalarının otomatik olarak ödenmesi için kendilerine yardımcı olmaktadır.

Bünyesinde çalışan genç ve dinamik kadro ile her zaman çözümci anlayışı benimseyen Ort Elektrik, abonelerine en iyi hizmeti vermek için yatırımlarına devam etmektedir. Ülkemiz için insan kaynağı ve kaliteli hizmet oluşturmayı hedefleyen Ort Elektrik, büyüyen elektrik enerjisi sektöründe yatırımlarına devam edecektir.

8-Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. Maddesi gereğince, ilişkili taraflarla 2024 yılında gerçekleştirilen yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin incelenmesi ve 2025 yılında gerçekleşecek benzer yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla Yönetim Kurulu tarafından 23.06.2025 tarihinde hazırlanan raporun sonuç bölümü aşağıda sunulmaktadır.

İlişkili Kuruluş İşlemlerine İlişkin Rapor'un Sonuç Bölümü:

2024 yılında, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bu rapor kapsamına giren ilişkili şirketleri 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 2024 yılı hesap dönemi içerisindeki tutarının Şirketimizin kamuya açıklanan 2024 yılı finansal tablolarında yer alan hasılat ve satışların maliyetine olan oranının %10'undan fazlasına ulaştığı ve 2025 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 2024 yılında gerçekleştirdiği yaygınlık ve süreklilik arz eden işlemlerin şartlarının emsallerine nazaran bariz farklılıklar göstermediği, piyasa koşullarına uygun olduğu ve 2025 yılında da ilgili kuruluşlardan aynı koşullarda yaygınlık ve süreklilik arz eden alımların yapılmasında sakınca olmadığı sonucuna varılmıştır.