

Yeşil Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.

01.01.2024 – 30.06.2024 DÖNEMİ
KONSOLİDE FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

Bölüm 1	: GENEL BİLGİLER
Bölüm 2	: YÖNETİM KURULU
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 A-İŞLETMENİN VİZYONU MİSYONU DEĞER VE HEDEFLERİ B-GENEL BİLGİLER, ORGANİZASYONEL YAPI, İŞLETMENİN TABİ OLDUĞU YASAL ÇEVRE VE DÜZENLEMELER, YÖNETİM ORGANİZASYONU VE ÖNEMLİ İŞLETME BİRİMLERİ C.FAALİYET GÖSTERİLEN SEKTÖR VE İŞLETMENİN BU SEKTÖR İÇİNDEKİ YERİ, ÖNEMLİ HİZMET VE ÜRÜNLER, ÖNEMLİ MEVSİMSEL FAKTÖRLER, İŞLETME KALİTE BELGELERİ BİLGİLERİ, ÜRÜN VEYA KALİTE HİZMET YÖNETİMİ, MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ İLE İLGİLİ POLİTİKALAR VE YENİDEN YAPILANMA FAALİYETLERİ D.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 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 ERKENSAPTANMASI
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

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.

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

TARİHÇEMİZ

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Şirket hisseleri 1999 yılından itibaren Borsaİstanbul’da(“BİST”)işlem görmektedir.

Şirket Künyesi

Ticaret Sicil Numarası	:	303536
Kuruluş Tarihi	:	23.12.1997
Kayıtlı Sermayesi	:	6.000.000.000 TL
ÇıkarılmışSermayesi	:	263.216.902,96 TL
Faaliyet Merkezi	:	İstanbul
BİST’te İşlem Görme Tarihi	:	14.12.1999
Kodu	:	YGYO
Merkez ve İletişim Adresi	:	Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:15Cevizlibağ, Zeytinburnu / İstanbul
Telefon Numarası	:	+90 (212) 709 3745
Faks Numarası	:	+90 (212) 353 0909
İnternet Adresi	:	www.yesilgyo.com
Elektronik Posta Adresi	:	bilgi@yesilgyo.com

Sermaye Yapısı

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 1.000.000.000 TL

Ödenmiş Sermaye : 235.115.706 TL

	30.06.2024		31.12.2023	
Hissedar	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	10,20%	23.989.435	10,20%	23.989.435
Diğer	89,80%	211.126.271	89,80%	211.126.271
Toplam	100%	235.115.706	100%	235.115.706

Şirketin, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellenmesi hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na 11.02.2016 tarihinde başvurmuştur.

Grup'un Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2016-2020 yılları (5 yıl) için geçerli olacak şekilde güncellenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 17.03.2016 tarih ve 12233903-320.06-E.3242 sayılı kararı ile izin verildiği Şirket'e bildirilmiştir. Söz konusu işlem 22 Mart 2016 tarihli özel durum açıklaması ile duyurulmuştur.

Grup'un Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerli olacak şekilde güncellenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 29.06.2020 tarih ve 12233903-340.08-E.6552 sayılı kararı ile izin verildiği Şirket'e bildirilmiştir. Kayıtlı sermaye tavanının süre uzatımı tescil işlemi tamamlandıktan sonra 10 Eylül 2020 tarihinde özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmuştur. Grup'un çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706 TL olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706 adet hisseye ayrılmıştır.

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

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

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

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

***ŞİRKETİN 28.06.2024 TARİHLİ 2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI SONUCUNDA,

Gündemin 16.maddesi uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. Maddesinin Tadilinin genel kurulun onayına sunulması. maddesine geçildi. 16.01.2024 tarihinde Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karara istinaden; Şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 6. Maddesinin değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine, katılanların oy çokluğu ile karar verilen başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 19.02.2024 tarihinde onaylanmış olup onaylı belge tarafımıza ulaşmıştır.Esas Sözleşmenin Sermaye Piyasası Kurulu

tarafından onaylanan tadil metninde gösterildiği şekilde tadiline onay verilmesi için 26.02.2024 tarihinde Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuştur. Onaylı tadil metni genel kurulun onayına sunuldu, yapılan oylama sonucunda gündem maddesinin kabulüne 2 adet olumsuz oya karşın 26.214.243,804 adet olumlu oy ile gündem maddesinin kabulüne mevcudun oy çokluğuyla karar verildi.

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.

Kurtuluş AKYÜZ	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

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

28.06.2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılı 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 paylaşılır.
- Çalışanların kendilerini geliştirmeleri için eşit fırsat verilir ve iyi performans objektif bir şekilde ödüllendirilir.

Performans, objektif bir şekilde, işle ilgili kriterler ile değerlendirilir ve ona göre ödüllendirilir. Çalışanlara yıl içerisinde 12 maaş verilmektedir. Maddi olmayan menfaat olarak, görevini ifa ederken kullanmak amacıyla çalışanlara, pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç ve telefon tahsis edilmektedir. Çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci olarak Abdullah Atıcı atanmıştır. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, Şirketin finansal imkânları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlarayönelik bilgilendirme toplantıları düzenli olarak yapılmakta görüş alışverişinde bulunmaktadır. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bu toplantılar vasıtasıyla veya temsilci vasıtasıyla bildirilir. İşe alımlarda belirlenen görev tanımları gelişen ve değişen şartlar söz konusu olduğunda yöneticiler tarafından revize edilir ve çalışanlarla yapılan toplantılar neticesinde güncel konuma uygun hale getirilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortamı sağlanmıştır.

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. 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 yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır.

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.

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

Faaliyet Gösterilen Sektör

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelde

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

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

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 yaptırtmak,
- Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında GYO Tebliği uyarınca gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,
- Portföy dışarıdan danışmanlık hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların çalışmalarını izlemek,
- GYO Tebliği ile kendilerine yüklenilen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirmek.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, GYO Tebliği'ndeki sınırlar saklı kalmak üzere;

- Sermaye Piyasası Mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen sınırlar dâhilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.
- Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen menkul kıymetleri alabilir ve satabilir. Bunların dışında diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir.
- Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce 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 yapılabilir.
- 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 yapılabilir.
- 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 dağıtılabilir 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 gerekliliklerin alınmasını ve sorumlulukların yerine getirilmesini sağlamak, hedef edinilmiştir.
- Şirket kalite yönetim sistemine ilişkin olarak İç Tetkik ve Temel ISO 9001:2000 temel eğitimi alan personel istihdam etmektedir.

Müşteri Memnuniyeti İle İlgili Politikalar

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

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

Satış destek ekibimize 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 inşaa 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 müteakabiliyet 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 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, 2023 yılında yatırımcılarına ve müşterilerine maksimum fayda sağlayacak faaliyetlere imza atarak kâr maksimizasyonunun sağlanmasına öncelik verecektir.

BÖLÜM 2

YÖNETİM KURULU

28.06.2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Şirketimizin Yönetim Kurulu ile Yönetim Kurulu Komitelerinde görev alacak üyeler seçilmiştir. 30.06.2024 itibari ile Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşmaktadır ve aşağıda listelenmiştir.

Ad Soyad	Görev	Bağımsızlık Durumu
Kurtuluş Akyüz	Yönetim Kurulu Başkanı	--
Cengiz Dilli	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	--
Ali Engin Yeşil	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

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. 01.01.2024 – 30.06.2024 döneminde yönetim kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla 17 (Onyed) 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 getirecekmesleki 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 ÖzgeçmişleriGünay 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.

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. İyiderecede 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

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.

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 azyılda bir kere gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite en az iki ayda bir toplanır ve toplantı sonuçlarını yönetim kuruluna sunar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi;

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek risk unsurlarının etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturur,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin şirket kurumsal yapısına entegre edilmesini ve etkinliğini takip eder,
- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince risk unsurlarının uygun kontroller gözetilerek ölçülmesi, raporlanması ve karar mekanizmalarında kullanılması konularında çalışmalar yapar,
- Komite çalışma esaslarını periyodik olarak gözden geçirir ve gerekiyor ise değişiklik önerilerini onaylanması için yönetim kuruluna sunar.

Toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur.

Faaliyet dönemi süresince yönetim kurulu komitelerimiz etkin bir şekilde çalışmıştır.

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.

28.06.2024 tarihli Genel Kurul'da yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı olarak aylık net 10.000-TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar ile kamuya duyurulmaktadır.

01.01.2024 – 30.06.2024 dönemi içinde kilit yönetici personele sağlanan faydalar 1.241.831 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 bu ürünün özellikle inşaat sektöründe kullanımını artırmak ve gerekli testlerin yapılması amacı ile destek vermektedir.

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

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.Dönem içinde 17 kez toplantı yapılmıştır.

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/biten projeleri

Şirketin projelerine dipnotlarda yer verilmiştir.

Şirketin Son Üç Aylık Dönemine İlişkin Gelişmelerin Özeti

Dipnotlarda yer verilmiştir.

Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı ve Süresi, Öngörülerin Gerçekleşme Durumu

Şirketin yıl sonu itibari ile geçici süre ile ara vermiş olduğu Innovia-4 projesi yer almaktadır. Projeye ilişkin ruhsat yenilenmiştir. Hali hazırda inşaatı yapılmış olan bloklarda tamamlanma oranı %70 tüm projeye göre tamamlanma oranı %50 seviyesindedir. Innovia-4 projesine başlayabilmek için Kat irtifakı kurulma sürecine girilmiştir. Kat İrtifakı kurulma sürecinde arsa sahiplerinden vekaletler alınmıştır.

2945 ada 72 parsel de bulunan Innovia 4 projesine ait Esenyurt Belediyesine müracaat ettiğimiz kat irtifakı işlemlerine istinaden proje kontrolleri , pay , payda hesap kontrolleri tüm bağımsız bölümlerine dağılımı mühürlenmesi ve ilgili raportör tarafından imzalanması tamamlanmış olup Esenyurt Tapu Müdürlüğüne üst yazı yazılmıştır. İlgili raportör imar müdürlüğü şefi , imar müdürü tarafından imzalanmış olup Başkan onayına sunulmuştur. Onay işleminden sonra tapu müdürlüğüne başvuru yapıp işlem sonuçlandırılacak olup kat irtifakı kurulum işlemleri tamamlanacaktır. Akabinde geçici süre ile ara vermiş olduğumuz Innovia-4 projesinin kalan imalatına başlanacaktır. Projenin başlamasından itibaren projenin 2 yıl içerisinde bitirilmesi hedeflenmektedir.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

39 -Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

“Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgilerin Konsolide Finansal Tabloda yer alan verileri kapsamaktadır. Dolayısı ile Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda yer alan veriler konsolide verilerdir ve söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmektedir.

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	711.066	804,127
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.193.467.777	11.225.879.877
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.748.271.486	5.732.895.589
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		603.998.045	490.993.797
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	18.546.449.374	17.449.770.067
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	950.944.059	1.026.724.088
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	581.625.152	669.238.974
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.221.420.127	13.182.363.921
Diğer Kaynaklar		3.792.460.036	2.571.443.084
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.546.449.374	17.449.770.067

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık					
	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ,			
A2	Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	711.066	804.127	
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları					
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	558.070.000	558.070.000	
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)			
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28			
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	19.114.071	23.113.19	
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait					
	Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)			
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(I)			
Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30.06.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oranı %
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)			
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%65,75	% 64,33	
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%31,00	%32,86	
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
5	Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%3,01	%3,20	
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28			
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%7,34	%7,96	
8	Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(I)			

BÖLÜM 5: İŞLETME FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

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

30 Haziran 2024

Bağlı Ortaklığın Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay	Toplam Pay
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	%91,38	--	%91,38

31 Aralık 2023

Bağlı Ortaklığın Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay	Toplam Pay
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	%91,38	--	%91,38

30 Haziran 2024

İştirakin Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay	Toplam Pay
Zincir Yapı A.Ş.	%33,25	--	%33,25

31 Aralık 2023

İştirakin Adı	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay	Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay	Toplam Pay
Zincir Yapı A.Ş.	%33,25	--	%33,25

-Şirket'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000 TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300 TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575 TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000 TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleştirilmiştir.

Cari dönem içerisinde Zincir Yapı A.Ş. sermayesi %459,62 oranında, 386.553.746 TL artırılarak, 470.656.046 TL'ye çıkarılmış olup söz konusu sermaye artırım, şirket ortaklarının alacaklarına mahsuben gerçekleştirilmiştir.

İş bu Sermaye artırım ile Zincir Yapı A.Ş.'deki Yeşil GYO A.Ş. payı %33,26'ya çıkmıştır. Şirket 01.02.2021 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklaması ile bu durumu kamuyu aydınlatma platformuna bildirmiştir. 1 Şubat 2021 tarihinde tescil edilen sermaye artırım sonrasında Grup'un payı %33,26'ya çıkmıştır. Değerleme net aktif yöntemine göre yapılmıştır. Net aktif yöntemine göre değerlendirme yapılırken Zincir Yapı'nın gayrimenkulleri gerçeğe uygun değeri değer emsal karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla şirket değeri Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 13 Mart 2023 tarihli raporuna göre 4.197.592.733 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır. YEŞİL GAYRİMENKUL (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

-Yeşil Global Turizm Otelcilik A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla şirket değeri Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 10 Mart 2023 tarihli raporuna göre 388.553.503 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır.-.

B) İŞLETMENİN İKTİSAP ETTİĞİ KENDİ PAYLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2024 – 30.06.2024 faaliyet dönemi içerisinde Şirket kendi paylarını iktisap etmemiştir. 30.06.2024 tarihi itibarıyla geri alınan payların adedi 5.412.030 adet olup 30.06.2024 sonu itibarı ile değeri 50.061.277,50 TL'dir.

C) ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Dönem içerisinde Şirket esas sözleşmesinde değişiklik olmamıştır.

D) DÖNEM İÇİNDE YAPILAN GENEL KURUL TOPLANTILARI

Dönem içerisinde Olağanüstü Genel kurul toplantısı yapılmamıştır.31.05.2024 tarihinde 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yeterli nisap sağlanamadığından 28.06.2024 tarihine ertelenmiştir.28.06.2024 tarihinde yapılmıştır.

BÖLÜM 6: FİNANSAL DURUM

A) BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

KONSOLİDE - TL	30.03.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	10.194.274.801	10.301.216.920
Duran Varlıklar	6.103.960.681	
Aktif Toplamı	16.298.235.482	17.144.906.276
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.944.760.564	3.652.906.465
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.652.906.465	1.206.472.920
Özkaynaklar	12.449.943.102	12.263.775.673
	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2024
Satış Gelirleri (Hasılat)	1.138.502.150	19.287.236
Satışların Maliyeti	(1.001.481.185)	(1.463.532)
Dönem Karı/Zararı (Ana Ortaklık Payları)	186.875.135	81.957.273

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

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

01.01.2024–30.06.2024 döneminde YGYO hisse fiyatı endekse bağlı paralel bir gelişme göstermiştir.

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

30.06.2024 tarihi itibarıyla Şirketimizin özkaynağı 11.403.592.322 TL olup Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda değildir.

D) VARSA ŞİRKETİN FİNANSAL YAPISINI İYİLEŞTİRMEK İÇİN ALINMASI DÜŞÜNÜLEN ÖNLEMLER

Şirketimiz özkaynak ve yabancı kaynak dengesine dikkat ederek 2024 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 dağıtım 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 buluncayakadar 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 ayırmayazetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20.maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kar dağıtım payı geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512.maddesi hükmü saklıdır.

BÖLÜM 7 : RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Operasyonel Riskler

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

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

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

Müşteri Kaynaklı Riskler

İnşaat şirketleri fiyat ve ödeme koşulları açısından bakıldığında Türkiye'nin küçük bir kesimini temsil eden yüksek gelirli bir gruba yönelik projeler üretirken, Şirketimiz herkesin talebini karşılayabilecek uygun fiyat ve kolay ödeme koşullarıyla yüksek kalite ve standartlarda projeler gerçekleştirmekteyiz. Böylece, aynı kalite ve standartlardaki projelerle sektördeki boşluğu kapatarak hedefimize ulaşmaktayız. Ayrıca, oluşturduğumuz kampanyalar ile müşterilerimizin ödemelerinde kolaylık sağlarken, aynı zamanda da satışlarımızı desteklemekteyiz.

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

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

Ürün Kaynaklı Riskler

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

Projenin inşası sürecinde mimarlar, danışmanlar, inşaat şirketleri, yapı denetim firmaları vb. arasındaki koordinasyonun sağlanması ve projelerin hedeflenen zamanda, planlanan bütçede ve 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 İlişkili 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 etkin tecrübesiyle başarılı projelere ve sonuçlara ulaşmaktadır.

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

Finansal Riskler

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

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

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

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

Şirket, sermaye yeterliliğini borç/öz sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran Şirket'in borçlarına karşılık öz sermayesinin 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. Şirketfaaliyeti 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 netolarak 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 finansaltablolarda 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. Bunedenlerden 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 aldatici davranışlar engellenir ve bertaraf edilir. Haksız ve hukuka aykırı ticari uygulamalardan kaçınılır.

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

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

- a) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a), (b) ve bentlerinde sayılanların %20’den 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, yatırım ve faaliyetleri hakkında kamuoyunu bilgilendirme yükümlülüklerini yerine getirir. Paydaşlar 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. İş Güvenliği Riskleri

Çalışanlarını en önemli kaynağı olarak değerlendiren Şirketimiz, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nı 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

Olağan üstü durum halinde kayıpların en aza indirilmesine yönelik olarak önceden hazırlanmış planlar çerçevesinde hızla hareket edilmesini sağlamak; bu çerçevede "Kriz Yönetimi" ni etkin bir şekilde sağlamak üzere gerekli yetki, sorumluluk ve kaynak dağılımını temin etmektir.

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

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

İşletmenin Haleflik Planı

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

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

Yeşil GYO 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 değerleme 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 öncelik verilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve faydalanılabilecek fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kuruluna öneri ve tavsiyelerde bulunmaktadır. Komite, iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKERİNE UYUM RAPORU

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

01.01.2024 – 30.06.2024 döneminde Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulmayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Şirkette tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmaları bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayınlanan, Kurumsal Yönetim ilkeleri Uyum Raporu'nda yer alan ilkelere 01.01.2024 – 30.06.2024 döneminde de uyulmuştur.

BÖLÜM 8 : DİĞER HUSUSLAR

A) FAALİYET DÖNEMİNDE MEYDANA GELEN, ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

*Şirketimiz tarafından 23.08.2023 tarihli açıklamamızda duyurmuş olduğumuz Yönetim Kurulu'nun bedelli sermaye arttırımı kararına istinaden, Şirket esas sözleşmesinin 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak, Şirketimizin özkaynak yapısının güçlendirilerek bağlı ortaklıklarımıza yapılan yatırımları güçlendirmek ve yeni faaliyet alanlarındaki projelerin finansmanı amacıyla 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, her biri 1-TL nominal değerde 235.115.706,01-TL (ikiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltıTürkLirası) TL olan Şirketimizin çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 470.231.412,02 TL nakit (bedelli) olarak %200 oranında artırılarak 705.347.118,03 TL ye çıkarılması kapsamında, İzahnamenin onaylanması talebi ile 22.09.2023 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.

*Şirket Yönetim Kurulu tarafından yapılan toplantı sonucunda, bedelli sermaye artışı başvurusunun geri çekilmesine karar verilmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'na bedelli sermaye arttırımı başvurusunu geri çekme talebimiz iletilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1240162>

*Şirketimizin Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından yapılan öneri neticesinde;

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeleri gündem maddesini görüşmek üzere toplandılar. Yapılan görüşmeler neticesinde;

Şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 6. Maddesinin ekli belgede gösterildiği şekilde değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine, katılanların oy çokluğu ile karar verildi. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1240949>

*Şirketimizin kredi rating notu JCR Eurasia tarafından değerlendirilmiştir.

Uzun Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu : B+ (tr) / (Stabil Görünüm)

Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu : J4 (tr) / (Stabil Görünüm)

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Kurum Kredi Rating Notu : CCC / (Negatif Görünüm)

Uzun Vadeli Uluslararası Yerel Para Kurum Kredi Rating Notu : CCC / (Negatif Görünüm) <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1244018>

*Şirket Yönetim Kurulumuzun 31.01.2024(Bugün) tarihinde yapılan toplantısında;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Seçimi" başlıklı 35.maddesi uyarınca;

-Portföyümüzde bulunan varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak değerlendirme şirketi olarak AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'den değerlendirme hizmeti alınmasına,

-2024 yılı içerisinde portföyümüze alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için Zeugma Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmasına,

katılanların oy birliği ile karar verildi. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245635>

*İstanbul İli, Esenyurt İlçesi 2945 Ada 72 Parselde yer alan Innovia 4 Projesinin İnşaat Maliyet değerine ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0001 nolu değerlendirme raporunda söz konusu projenin tamamlanması halindeki İnşaat Maliyet değeri 14.377.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 9.196.119.000-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 5.180.881.000 TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245637>

*İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde yer alan 2946 Ada 37 Parselde yer alan arsaya ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO SPK 0002 nolu değerlendirme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 1.230.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 760.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 470.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245638>

*İstanbul İli, Esenyurt İlçesi 2945 Ada 71 Parselde yer alan Innovia-3 Projesine ait 51 adet bağımsız bölüme ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0003 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 127.823.294 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 81.469.500,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 46.353.794,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245639>

*İstanbul İli, Esenyurt İlçesi 2947 Ada 68 Parselde inşaatı bitmiş olan O Blok isimli binada şirket aktifinde yer alan 67 adet bağımsız bölüme ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0004 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 247.356.580 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 154.620.716,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 92.735.864,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245640>

*İstanbul İli, Esenyurt İlçesi 2949 ada 7 Parselde yer alan Innovia-1 Projesine ait 59 adet bağımsız bölüme ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0007 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 231.178.900 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 144.500.937,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 86.677.963,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245647>

*İstanbul İli, Esenyurt İlçesi 2945 Ada 95 Parselde yer alan arsaya ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0008 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 336.930.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 198.150.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 138.780.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245648>

*İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi 444 Ada 2 Parselde yer alan Innovia Güzelşehir projesine ait 12 adet bağımsız bölüme ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0009 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 150.140.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 81.200.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 68.940.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245649>

*İstanbul İli, Tuzla İlçesi 7454 Parselde yer alan Elexia Levent projesine ait 22 adet bağımsız bölüme ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0010 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 45.640.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 28.525.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 17.115.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245652>

*İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 6087 Ada 13 Parsel Elexia Levent Projesinde şirket aktifinde yer alan 3 adet bağımsız bölüme ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0011 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 15.160.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır. Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 10.455.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 4.705.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245667>

*Kocaeli İli, İzmit İlçesi 21 Adet Arsaya ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0013 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 168.018.900 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 76.139.500,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 91.879.400,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245672>

*Sakarya İli, Arifiye İlçesi 258 Ada 1 Parselde yer alan Innovia Arifiye Projesine ait 178 adet bağımsız bölüme ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0014 nolu değerleme raporunda şirketimizin aktifinde yer alan 178 adet taşınmaza denk gelen değer 218.110.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 137.694.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 80.416.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245674>

*Sakarya İli, Arifiye İlçesi 257 Ada 1 Parsel, 264 Ada 1 Parsel ve 818 Ada 10 Parselde yer alan 3 adet arsaya ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0015 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 57.430.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 24.920.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 32.510.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245676>

*Sakarya İli, Arifiye İlçesinde 256 Ada 9 Parselde yer alan arsaya ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0016 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 14.515.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır. Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 6.415.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 8.100.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245678>

*İstanbul İli, Esenyurt İlçesi 2945 Ada 98 Parselde yer alan arsaya ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0006 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların değeri 162.480.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 96.300.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 66.180.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245683>

*Sakarya İli, Arifiye İlçesi 262 Ada 1 Parselde yer alan arsaya ilişkin "Seri: III, N 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.01.2024 tarih 2024-GYO/SPK-0017 nolu değerleme raporunda söz konusu taşınmazların hali hazır değeri 131.467.000 TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporu ekte yer almaktadır.Söz konusu değerlemeye tabi olan taşınmazın değeri bir önceki yılda 76.330.000,-TL olarak takdir edilmiş olup 2023 yılı için 55.137.000,-TL değer artışı olmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1245685>

*Şirketimizin Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından yapılan öneri neticesinde;

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeleri gündem maddesini görüşmek üzere toplandılar. Yapılan görüşmeler neticesinde;

Şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 6. Maddesinin ekli belgede gösterildiği şekilde değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine, katılanların oy çokluğu ile karar verilen başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 19.02.2024 tarihinde onaylanmış olup onaylı belge tarafımıza ulaşmıştır.Esas Sözleşmenin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan tadil metninde gösterildiği şekilde tadiline onay verilmesi için 26.02.2024 tarihinde (Bugün) Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuştur. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1251901>

*Şirket Yönetim Kurulu'nun 22.04.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda,

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak;

1. Şirketimizin 1.000.000.000,00 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00 TL nominal değerli paylardan oluşan toplam 235.115.706,01TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, çıkarılacak her biri 1 TL nominal değerli payların toplam satış hasılatı 458.304.226 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü doğrultusunda belirlenecek satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına,
2. Kamil Engin Yeşil'in 458.304.226 TL tutarındaki Şirketimizden olan nakit ve muaccel alacaklarına mahsuben, nominal değer altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde hesaplanacak baz fiyat veya söz konusu baz fiyattan yüksek olacak şekilde belirlenecek pay satış fiyatı esas alınmak suretiyle, 458.304.226 TL toplam satış bedeline denk gelecek adette ve nominal tutarda payın ihraç edilmek suretiyle, ihraç edilecek pay adedi ve tutarı kadar artırılmasına,
3. İhraç edilecek payların tamamının Borsa'da işlem gören nitelikte hamiline pay olarak ihraç edilmesine ve tamamının Kamil Engin Yeşil'e tahsis edilmesine,
4. Artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Kamil Engin Yeşil'e Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemeleri çerçevesinde toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulmasına,
5. Kurul ücreti, aracılık komisyonu ve pay ihracına ilişkin diğer giderlerin tahsisli sermaye artırımından sağlanacak gelir dışında ayrıca ödenmesine,
6. Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemelerine uygun sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması hususunda yönetime yetki verilmesine;

Oy birliğıyle karar verilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1276016>

*Şirket Yönetim Kurulu'nun 22.04.2024 tarihinde yapmış olduğı toplantısı sonucunda,

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. maddesinin vermiş olduğı yetkiye dayanarak;

1. Şirketimizin 1.000.000.000,00 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00 TL nominal değerli paylardan oluşan toplam 235.115.706,01TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, çıkarılacak her biri 1 TL nominal değerli payların toplam satış hasılatı 458.304.226 TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü doğrultusunda belirlenecek satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına,
2. Kamil Engin Yeşil'in 458.304.226 TL tutarındaki Şirketimizden olan nakit ve muaccel alacaklarına mahsuben, nominal değer in altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde hesaplanacak baz fiyat veya söz konusu baz fiyattan yüksek olacak şekilde belirlenecek pay satış fiyatı esas alınmak suretiyle, 458.304.226 TL toplam satış bedeline denk gelecek adette ve nominal tutarda payın ihraç edilmek suretiyle, ihraç edilecek pay adedi ve tutarı kadar artırılmasına,
3. İhraç edilecek payların tamamının Borsa'da işlem gören nitelikte hamiline pay olarak ihraç edilmesine ve tamamının Kamil Engin Yeşil'e tahsis edilmesine,
4. Artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Kamil Engin Yeşil'e Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemeleri çerçevesinde toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulmasına,
5. Kurul ücreti, aracılık komisyonu ve pay ihracına ilişkin diğer giderlerin tahsisli sermaye artırımından sağlanacak gelir dışında ayrıca ödenmesine,
6. Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemelerine uygun sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması hususunda yönetime yetki verilmesine;

Oy birliğıyle karar verilmiştir.

25.04.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1276806>

*Şirketimizin Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından yapılan öneri neticesinde;

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeleri gündem maddesini görüşmek üzere toplandılar. Yapılan görüşmeler neticesinde;

Şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 6. Maddesinin ekli belgede gösterildiğı şekilde değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine, katılanların oy çokluğu ile karar verilen başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 19.02.2024 tarihinde onaylanmış olup onaylı belge tarafımıza ulaşmıştır.Esas Sözleşmenin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan tadil metninde gösterildiğı şekilde tadiline onay verilmesi için 26.02.2024 tarihinde Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuştur.Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından başvurumuz onaylanmıştır.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1292058>

*Şirketimizin bugün yapılan Yönetim Kurulu toplantısında;

1- Şirketimizin 31.05.2024 tarihinde yapılan ve gerekli çoğunluk sağlanamadığından tehir edilen; 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul 2.Toplantısının 28.06.2023 Cuma günü saat 10.00'da Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Yeşil Plaza, Kat: 15, Cevizlibağ, 34020, Zeytinburnu/İSTANBUL adresinde aşağıda belirtilen gündem maddeleri ile yapılmasına,

2- İlgili mevzuat ve Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde Olağan Genel Kurul toplantısına davet ve gereklerinin yerine getirilmesi ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri ve SPK Tebliğleri gereğince, Genel Kurul toplantısında görüşülecek konularla ilgili olarak açıklanması gereken bilgi, belge ve raporların, Şirketimiz internet sitesinde ortakların bilgisine sunulması ve bu doğrultuda yapılacak özel durum açıklaması ile ortaklarımızın bilgilendirilmesi için Yönetimin yetkilendirilmesine katılanların oy birliğı ile karar verildi.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1293404>

*Şirketimizin 31.05.2024 tarihinde yapılan ve gerekli çoğunluk sağlanamadığından tehir edilen; 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Olağan Genel Kurul 2.Toplantısının 28.06.2023 Cuma günü saat 10.00'da Yılanlı Ayazma Yolu, No:15, Yeşil Plaza, Kat: 15, Cevizlibağ, 34020, Zeytinburnu/İSTANBUL adresinde yapılmış olup genel kurul sonuçlarına ilişkin Tutanak ve Hazır Bulunanlar Listesi ektedir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1303219>

Gündemin 16.maddesi uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. Maddesinin Tadilinin genel kurulun onayına sunulması. maddesine geçildi. 16.01.2024 tarihinde Yönetim Kurulu'nun almış olduğı karara istinaden; Şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar başlıklı 6. Maddesinin değiştirilmesine ve bu değişikliklerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'na gerekli başvuruların yapılmasına ve diğer yasal işlemlerin ikmal edilmesine, katılanların oy çokluğu ile karar verilen başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 19.02.2024 tarihinde onaylanmış olup onaylı belge tarafımıza ulaşmıştır.Esas

Sözleşmenin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan tadil metninde gösterildiği şekilde tadiline onay verilmesi için 26.02.2024 tarihinde Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunulmuştur. Onaylı tadil metni genel kurulun onayına sunuldu, yapılan oylama sonucunda gündem maddesinin kabulüne 2 adet olumsuz oya karşın 26.214.243,804 adet olumlu oy ile gündem maddesinin kabulüne mevcudun oy çokluğuyla karar verildi. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1303233>

B) FAALİYET DÖNEMİNDEN SONRA MEYDANA GELEN, ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

*Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.07.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda,

Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 6. maddesinin vermiş olduğu yetkiye dayanarak;

1. Şirketimizin 1.000.000.000,00 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00 TL nominal değerli paylardan oluşan toplam 235.115.706,01 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak, çıkarılacak her biri 1 TL nominal değerli payların toplam satış hasılatı 258.250.000-TL olacak şekilde, Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü doğrultusunda belirlenecek satış fiyatına göre hesaplanacak toplam nominal sermaye tutarı kadar artırılmasına,
 2. Kamil Engin Yeşil'in 258.250.000-TL tutarındaki Şirketimizden olan nakit ve muaccel alacaklarına mahsuben, nominal değer in altında olmamak kaydıyla Borsa İstanbul A.Ş.'nin Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü çerçevesinde hesaplanacak baz fiyat veya söz konusu baz fiyattan yüksek olacak şekilde belirlenecek pay satış fiyatı esas alınmak suretiyle, 258.250.000-.TL toplam satış bedeline denk gelecek adette ve nominal tutarda payın ihraç edilmek suretiyle, ihraç edilecek pay adedi ve tutarı kadar artırılmasına,
 3. İhraç edilecek payların tamamının Borsa'da işlem gören nitelikte hamiline pay olarak ihraç edilmesine ve tamamının Kamil Engin Yeşil'e tahsis edilmesine,
 4. Artırılan sermaye tutarını temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin, tahsisli satış yöntemi ile Kamil Engin Yeşil'e Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemeleri çerçevesinde toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulmasına,
 5. Kurul ücreti, aracılık komisyonu ve pay ihracına ilişkin diğer giderlerin tahsisli sermaye artırımından sağlanacak gelir dışında ayrıca ödenmesine,
 6. Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş. düzenlemelerine uygun sermaye artırım işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemin yapılması hususunda yönetime yetki verilmesine;
- Katılanların oy birliğiyle karar verilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1305169>

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.07.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantı sonucunda;

*Şirketimizin 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 235.115.706,01 TL olan çıkarılmış sermayesi mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak Kamil Engin YEŞİL'in tamamı nakden 258.250.000- TL ortak alacağı olmak üzere %109,84 oranında bedelli olarak 258.250.000 TL tutarında artırılarak 493.365.706,01 TL'ye çıkartılacak olup, bu kapsamda işbu karar ekinde yer alan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi uyarınca hazırlanan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor" başlıklı raporun kabul edilmesine, Katılanların oy birliği ile karar verilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1305170>

*Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'na yapmış olduğu Tahsisli Sermaye Arttırımı başvurusu SPK tarafından onaylanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.07.2024 tarihli ve 2024/32 sayılı bülteninde yayımlanmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1312090>

*Tahsisli sermaye artırım işlemleri kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") yaptığımız başvuruya ilişkin olarak SPK'nın 23.07.2024 tarihli onay yazısı ile SPK onaylı ihraç belgesi tarafımıza ulaşmıştır. Bu bağlamda, belirlenen satış fiyatı 9,19 TL ve ihraç edilecek sermaye piyasası aracının toplam nominal değeri 28.101.196,95 TL'dir. SPK onaylı ihraç belgesi ektedir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1314783>

*26.07.2024 tarihinde Şirketimizce yapılan duyuru ile ilan edildiği üzere, 29 - 30 Temmuz 2024 tarihlerinde, 11.07.2024 tarihi itibarıyla MKK kayıtlarında pay sahibi olarak yer alan yatırımcılardan talep edenlere, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (YGYO)'nin tahsisli sermaye artırımına katılan ortak Kamil Engin YEŞİL tarafından en çok kendi payları oranında olmak kaydıyla (11.07.2024 (dahil) tarihi itibarıyla sahip oldukları payların azami %11,95207'si kadar), edinim fiyatı olan 9,19 TL fiyat üzerinden payların devredileceği belirtilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1317987>

Bu kapsamda 34 yatırımcıdan 317.868,99 TL nominal değerli pay talebi gelmiştir. Talepte bulunan yatırımcıların hesaplarına YGYO paylarının virman işlemleri 30.07.2024 itibarıyla tamamlanmıştır.

Onaylı ihraç belgesi kapsamında toptan alış satış işleminin gerçekleştirilmesini teminen Borsa İstanbul A.Ş.'ye ayrıca başvuru yapılacaktır.

*Şirketimizin bugün yapılan Yönetim Kurulu toplantısında;

-Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 6. Maddesi uyarınca; Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin, 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalacak şekilde 1.052.867.611,84 TL artırılarak 263.216.902,96 TL'den TL 1.316.084.514.81 TL 'ye çıkarılmasına,

2- Artırılan 1.052.867.612,84 TL'lik sermayenin özsermaye enflasyon düzeltme farklarından olmak üzere iç kaynaklardan karşılanmasına,

3- Sermaye artırımında kullanılacak olan 1.052.867.611,84 TL'lik tutarın, bedelsiz payların artırım tarihindeki pay sahiplerine payları oranında **% 400** bedelsiz pay olarak dağıtılmasına,

4-Bu karar kapsamında başta Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. olmak üzere ilgili merciler nezdinde gerekli başvuruların yapılmasına ,

Toplantıya katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1328569>

*Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, 28.08.2024 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ve aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda gerçekleştirilen duyuru doğrultusunda Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 6. Maddesi uyarınca; Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin, 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalacak şekilde 1.052.867.611,84 TL artırılarak 263.216.902,96 TL'den TL 1.316.084.514.81 TL 'ye çıkarılması yönündeki başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'na E-Başvuru sistemi üzerinden yapılmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1337415>

Bu rapor; Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi HakkındaYönetmelik” ve SPK(II-141) Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği Madde 8 hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

YÖNETİM KURULU