

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın 235.115.706,01 TL olan çıkarılmış sermayesinin 470.231.412,02 TL tutarında arttırılarak 705.347.118,03 TL' ye çıkarılması çerçevesinde, halka arz yolu ile nakden arttırılacak her biri 1 TL ve toplam 470.231.412,02 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin www.yesilgyo.com ve www.bmd.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. **Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu haric olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk vüklenemez.** Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR:

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İÇİNDEKİLER

I. BORSA GÖRÜŞÜ:	4
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	4
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	4
2. ÖZET	6
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	28
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	30
5. RİSK FAKTÖRLERİ	34
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	46
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	51
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	66
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER .	71
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER .	74
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	84
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	84
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	84
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	85
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	91
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	91
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	94
18. ANA PAY SAHİPLERİ	94
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	96
20. DİĞER BİLGİLER	100
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	107
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	108
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	118
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	126
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	134
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	135
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	135
28. SULANMA ETKİSİ	138
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	139
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	140
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	150
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	151
33. EKLER	152

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirket
AB	Avrupa Birliği
Zincir Yapı	Zincir Yapı A.Ş.
Yeşil Global	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.
“Yeşil GYO” veya “Şirket”	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
GYO Grup	Yeşil GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı
Yeşil Holding	Yeşil Holding Anonim Şirketi
Yeşil Yapı	Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.
BİST, BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
Bizim Menkul Değerler, BMD, Aracı Kurum, Yetkili Kuruluş	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Esas Sözleşme	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
İhraççı, Şirket, Ortaklık, Yeşil GYO, YGYO	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KVYK	Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketi
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
USD	Amerika Birleşik Devletleri Doları
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
UVYK	Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar
VUK	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YAG	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
YP	Yabancı Para

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Kurtuluş Akyüz / Yönetim Kurulu Başkanı Tarih:22.09.2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Bizim Menkul Değerler A.Ş. Adı, Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
Fatma Selçuk Genel Müdür İlker Şahin Kurumsal Finansman Müdürü Tarih: 22/09/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş. Abdülkadir Sayıcı Sorumlu Denetçi	01/01/2023 – 30/06/2023 tarihli finansal raporlar
PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş. Abdülkadir Sayıcı Sorumlu Denetçi	01/01/2022 – 31/12/2022 tarihli finansal raporlar
MGI Bağımsız Denetim A.Ş. Özcan Aksu Sorumlu Ortak Baş Denetçi	01/01/2021 – 31/12/2021 tarihli finansal raporlar
Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. Gülümser Tozar Sorumlu Denetçi	01/01/2020 – 31/12/2020 tarihli finansal raporlar
Lotus Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş. M.Kıvanç Kılvan – Ercan Meşe – Engin Akdeniz – Uygur Tost Sorumlu Değerleme Uzmanı	31/12/2020 Tarihli Değerleme Raporları
Lotus Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş. M.Kıvanç Kılvan – Ercan Meşe – Engin Akdeniz Sorumlu Değerleme Uzmanı	30/12/2021-07.01.2022 Tarihli Değerleme Raporları
Lotus Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş. M.Kıvanç Kılvan – Ercan Meşe – Engin Akdeniz – Uygur Tost Sorumlu Değerleme Uzmanı	06/01/2023 Tarihli Değerleme Raporları

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.• Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.• İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.• Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none">• İzahname sonradan kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Şirket'in ticaret unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup, ticaret siciline tescil edilen herhangi bir işletme adı yoktur.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları (TTK, SPK, VUK, vb.) Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Maltepe Mah. Yılanlı Ayazma Sok. Yeşil Plaza Sit. No:17/15 Zeytinburnu/İstanbul KEP Adresi : yesilgyo@hs03.kep.tr İnternet Adresi: www.yesilgyo.com İletişim: Telefon : +90 (212) 709 73 50 Faks : +90 (212) 483 33 35
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut	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

	<p>faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>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.</p> <p>Şirket'in 30.10.2010 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ("Yeşil İnşaat") ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmesine karar verilmiştir, söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.</p> <p>Birleşme sonrasında; 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.</p> <p>Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirketimizin merkez dışı örgütü bulunmamaktadır. Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.</p> <p>21.10.2009 tarihinde Şirket yönetim kurulu, 31.12.2008 bilançolarında yer alan bilanço açığı tutarı olan 19.431.827,89-TL'nin kapatılması amacıyla söz konusu tutar kadar sermaye azaltımı yapılmasına karar vermiştir. Söz konusu işlem sonucunda Şirketin çıkarılmış sermayesi 33.162.529,95-TL'den 13.730.702,06-TL'ye düşürülmüştür. Gerçekleştirilen sermaye azaltım işlemi sonucunda hissedarlarımızın portföyündeki hisse adedi düşmüş, fakat hisse senedi birim değeri işlem sırasında yükseldiğinden toplam yatırım tutarında bir değişiklik olmamıştır.</p> <p>31 Aralık 2010 itibariyle "Yeşil Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş." ile birleşme nedeniyle şirketin çıkarılmış sermayesi 24.151.319,01-TL'den 235.115.706-TL'ye artırılmıştır.</p>
--	---	--

		<p>Sermaye artırım tutarı 210.964.387 TL'dir. Son üç yılda nakit temettü dağıtımı yapılmamıştır.</p> <p>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.</p> <p>Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelinde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak, • Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, • Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek, • Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek oluşturmaktadır. <p>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.</p>
B.4	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Türkiye'de meydana gelen siyasi ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler gayrimenkul ve turizm sektöründeki yatırım eğilimleri ve finansman maliyetleri Şirketin ve sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.</p> <p>Bununla birlikte 2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 Pandemisi hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuş, beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi turizm ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Covid-19 Pandemisinin Çin dışına çıkarak dünya geneline yansıyan bir pandemi haline gelmesi sebebiyle 2020 yılı Ocak ayının sonundan itibaren tüm dünyada turistik amaçlı seyahatlere getirilen kısıtlamalar turizm sektörünü olumsuz etkilemiştir. 2020 yılında küresel turist sayısı 2019 yılına göre %74 azalmış, Türkiye'de ise 2019 yılına göre %65,1 oranında azalmıştır.</p> <p>Covid-19 sonrası 2021 ve 2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine</p>

	<p>çıkmiştir. Başta ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve İngiltere Merkez Bankası (BoE) gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır.</p> <p>Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile %64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul ve turizm sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Enflasyonist ortamda tüketici harcama eğilimindeki olası düşüş, talepte azalış ile Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörlerde olumsuz etki ile sonuçlanabilir.</p> <p>Diğer yandan Şirketin gelirlerinin büyük kısmını elde ettiği turizm sektörü Covid 19 sonrası beklentilerden hızlı bir düzelme göstermiş ve gerek Şirket gerekse de sektördeki diğer şirketler 2021, 2022 yılları ile 2023 yılının ilk yarısını beklentilerinin üzerinde gelire kapatmışlardır. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerinde görülen bu yükseliş Covid-19 sonrası ertelenmiş talebin devreye girmesi ve duran yeni yatırımların realizasyonu ile gerçekleşmiştir.</p> <p>Şirketin geçici süre ile ara vermiş olduğu Innovia-4 projesi bulunmaktadır. Şirketimiz tarafından 4. Etap projemize ilişkin inşaat çalışmalarına başlandığı dönemde "İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ekte sunulu kararlarından kaynaklı olarak Esenyurt Bölgesi imar sorunları" gündeme gelmiştir. İşbu sorunların Şirketimizce önceden tahmin edilmesi mümkün olmamakla beraber Şirketimiz de dâhil olmak üzere Esenyurt bölgesindeki inşaatlar akıbeti belli olmayan bir sürece girmiştir.</p>
--	--

		<p>Esenyurt Bölgesi'nde yer alan tüm inşaat yapımlarını etkileyen ve Şirketimiz inisiyatifinde olmamakla birlikte öngörülemez nitelikteki imar sorunları nedeniyle 4. Etap projemizin inşaatı uzunca bir müddet durmuştur. Bu denli büyük çapta bir projenin inşası durduktan sonra tekrar normal seyrinde devam etmesinin uzun süre alması makul ve ticari hayatın olağan şartlarına uygundur. Şirketimiz'in içerisinde bulunduğu bu durum, genel hukuk kuralları uyarınca mücbir sebep kapsamında değerlendirilmekte olup, inşaat yapımına başlanamayan bu süre imzalanan sözleşmelerde belirtilen teslim süresine eklenecektir.</p> <p>İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından verilen kararlar ile bölgede yapılmakta olan inşaat işlemleri durma noktasına gelmiştir. Söz konusu imar sorunu İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 12.04.2013 tarihli, 829 karar ve dosya sayılı meclis kararı ile çözüme ulaştırılmıştır. Bu nedenle Şirketimizin bu tarihten sonra ruhsat yenilemesi mecburiyeti doğduğundan 27.03.2014 tarihli ruhsat alınıncaya kadar da Proje'nin toplam süresini etkileyen kritik iş kalemlerinde de imalat yapılamamıştır. Şirketimizin girişimleri sonucunda imar uygulaması kararı Belediye tarafından alınmış olup projeye ilişkin Innovia-4 projesinin yapımına dair ruhsat alınmıştır. Arsa sahiplerinden kat irtifakının kurulması için büyük bir çoğunluğundan vekaletnameler alınmıştır. Bedelli sermaye artışının olumlu karşılanması ile birlikte inşaatın yapımına Ekim ayı gibi başlanması planlanmaktadır.</p>												
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	İhraççının bağlı olduğu herhangi bir grup bulunmamaktadır. İhraççının sermayesinde %10,20 oranında pay sahibi olan Kamil Engin Yeşil ile İhraççının sermayesinde %1,17 oranında pay sahibi olan ilişkili tarafı Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. bulunmaktadır.												
B.6	Sermayede veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	<table border="1" data-bbox="639 1599 1417 1906"> <thead> <tr> <th>Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı</th> <th>Sermayede Payı (TL)</th> <th>Oy Hakkı Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kamil Engin Yeşil</td> <td>23.989.434,80</td> <td>10,20</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>211.126.271,21</td> <td>89,80</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>235.115.706,01</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerinde 619.863,26 adet A Grubu (İmtiyazlı), 234.495.842,746 adet B Grubu (İmtiyazsız), olmak üzere toplam 235.115.706,01 (İki yüz otuz</p>	Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayede Payı (TL)	Oy Hakkı Oranı (%)	Kamil Engin Yeşil	23.989.434,80	10,20	Diğer	211.126.271,21	89,80	TOPLAM	235.115.706,01	100,00
Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayede Payı (TL)	Oy Hakkı Oranı (%)												
Kamil Engin Yeşil	23.989.434,80	10,20												
Diğer	211.126.271,21	89,80												
TOPLAM	235.115.706,01	100,00												

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi

Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi

beş milyon yüz on beş bin yedi yüz altı Türk Lirası Bir Kuruş) adet paydan oluşmaktadır.

A Grubu ve B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Genel Kurul'da herhangi bir pay grubunun oy imtiyazı bulunmamaktadır.

7 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin 5'i A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından, 2'si B grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir. A grubu paylar Kamil Engin Yeşil ve Rudolph Younes'de bulunmaktadır.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			
Pay Grubu	Ortağın Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Gruptaki Payı (%)
A	Kamil Engin Yeşil	309.931,60	49,99
	Rudolph Younes	309.931,66	50,01
A GRUBU TOPLAM		619.863,26	100,00
B	Kamil Engin Yeşil	23.679.503,20	10,10
	Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	2.757.586,83	1,17
	Diğer	208.058.752,72	88,74
B GRUBU TOPLAM		234.495.842,75	100,00
A+B TOPLAM		235.115.706,01	

Dolaylı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi				
Hissedarın Adı Soyadı/Ünvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Kamil Engin Yeşil	A	Hamiline	309.931,60	0,13
	B	Hamiline	24.356.766,52	10,36
	Toplam		24.666.698,12	10,49

B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

Şirket'in ayrıntılı finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.yesilgyo.com ve www.kap.org.tr internet sitesinde yer almaktadır. Bu tablolardan seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır;

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Konsolide		
Finansal Tablo Türü				
Bilanço (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.490.608	1.682.157	1.470.698	1.459.423

<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	859	563	944	1.855
<i>Ticari Alacaklar</i>	427.094	630.832	167.999	127.144
<i>Diğer Alacaklar</i>	181	181	23.357	36.452
<i>Stoklar</i>	1.038.919	1.039.399	1.258.414	1.180.678
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	18.349	6.552	6.260	84.770
<i>Diğer Dönen Varlıklar</i>	5.206	4.630	13.724	28.473
Duran Varlıklar	3.014.269	3.001.025	583.726	574.568
<i>Ticari Alacaklar</i>	5.761	16.548	7.469	11.658
<i>Diğer Alacaklar</i>	523	523	324	5.839
<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	46	49	55	3.079
<i>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	3	3	1	5
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	1.402.123	1.402.123	351.799	242.066
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</i>	1.513.638	1.488.574	167.400	48.971
<i>Peşin Ödenmiş Giderler</i>	86.908	90.195	56.677	255.276
<i>Ertelenmiş Vergi Varlığı</i>	5.267	3.011		
KVYK	2.111.109	2.235.068	1.390.609	1.102.215
<i>Finansal Borçlar</i>	668.975	667.483	522.389	538.223
<i>Ticari Borçlar</i>	862.682	986.826	480.936	274.967
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</i>	6.693	5.492	5.311	2.725
<i>Diğer Borçlar</i>	234.237	256.630	248.473	169.050
<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler</i>	288	289	289	288
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	95.679	89.152	-	14.432
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	211.312	211.249	133.312	102.531
<i>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	31.242	17.948	-	-
UVYK	1.013.744	987.369	1.152.852	1.334.240
<i>Finansal Borçlar</i>	154.810	162.694	281.669	399.855
<i>Ticari Borçlar</i>	-	-	-	7.379
<i>Diğer Borçlar</i>	47.639	4.271	6.301	4.387
<i>Ertelenmiş Gelirler</i>	783.890	792.613	859.288	916.659
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	1.327	1.133	429	292
<i>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</i>	26.078	26.658	5.165	5.669
Özkaynaklar	1.380.024	1.460.745	(489.037)	(402.465)
<i>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</i>	1.372.133	1.451.531	(489.022)	(405.638)
<i>Ödenmiş Sermaye</i>	235.116	235.116	235.116	235.116
<i>Geri Alınmış Paylar</i>	(3.279)	(3.279)	(3.279)	(3.279)
<i>Diğer Özkaynak Kalemleri</i>	(72)	(427)	73	73
<i>Geçmiş Yıllar Karları/Zararları</i>	1.220.121	(720.931)	(559.009)	(399.636)
<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	(79.753)	1.941.052	(161.922)	(237.912)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	7.891	9.215	(15)	3.173
Gelir Tablosu (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<i>Hasılat</i>	10.861	544.909	154.323	76.639
<i>Satışların Maliyeti</i>	(825)	(459.008)	(55.992)	(110.754)
Brüt Kar/Zarar	10.036	85.902	98.331	(34.115)
<i>Faaliyet Giderleri</i>	(32.817)	(209.805)	(31.521)	(15.548)
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir(Giderler)</i>	(65.725)	645.161	(50.042)	(68.372)

		Esas Faaliyet Karı/Zararı	(88.504)	521.258	16.768	(118.036)
		<i>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar</i>	25.065	1.453.499	(17.059)	(72.771)
		Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar(Zararı)	(63.439)	1.974.756	(290)	(190.807)
		<i>Finansman Gelirleri (Giderleri)</i>	(20.474)	(5.993)	(165.323)	(58.729)
		Vergi Öncesi Kar (Zarar)	(83.913)	1.968.763	(165.613)	(259.536)
		<i>Vergi Geliri (Gideri) ve Ertelemiş Vergi Geliri (Gideri)</i>	2.836	(18.481)	504	8.174
		Dönem Karı (Zararı)	(81.077)	1.950.282	(165.110)	(241.362)
		<i>Ana Ortaklık Payları</i>	(79.754)	1.949.782	(161.922)	(237.912)
		<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	(1.323)	9.230	(3.188)	(3.451)
		<p>Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.112.528.374 TL olan aktif büyüklüğü bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %2,75 azalışla 2.054.423.715 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %127,96 artışla 4.683.182.221 TL'ye, 2023 Haziran itibari ile %3,81 azalışla 4.504.877.077 TL seviyesine gelmiştir.</p> <p>Dönen Varlıklar: 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 2023 Haziran dönemlerinde varlık yapısı incelendiğinde sırasıyla dönen varlıkların toplam varlıklar içerisinde 1.445.795.630 TL ile %68,44, 1.470.697.908 TL ile %71,59, 1682.157.379 ile %35,92 ve 1.4.90.608.518 ile %33,09 pay almıştır.</p> <p>Şirket'in dönen varlıklarındaki ağırlıklı kısım Stoklar kaleminden oluşmaktadır.</p> <p>İhraççının gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirleri ile taşınmaz satışlarından oluşmaktadır. Şirketin gelirlerinin büyük bir bölümünü gayrimenkul satışı ve Innovia-1, Innovia-2, Innovia3, ve Güzelşehir projelerinden oluşan kira gelirlerinden oluşmaktadır.</p>				
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.				
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	<p>31.12.2020 Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı Grup'un ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmemektedir. Ancak dönen varlıklar içerisinde ticari alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Dipnot 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Ayrıca Grup'un dönen varlıklar hesap grubu altında stoklar kaleminde yer alan ve inşaat tamamlanmadığından henüz devri gerçekleşmemiş olan Innovia 4 stokları için alınan avansların tamamı uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. Dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılama oranı, ilişkili taraflardan olan alacak ve borçlar ile finansal tablolarda</p>				

	<p>dönen varlıklar grubunda yer alan stoklardan, satışı yapılan (satış bedelleri uzun vadeli avanslarda gözüken ancak henüz teslim edilmeyen) ve imalatı durdurulan stok maliyet tutarları arındırılmış şekilde hesaplandığında ise net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Bununla beraber ilişikteki finansal tablolarda şirket sermayesinin yarısı yitirilmiş, vergi borçlarının bir kısmının ödeme vadesi geçmiş ve Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla Innovia 4 inşaat yapım işlerini durdurduğunu açıklamıştır. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde şirketin borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Bunun yanında Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin önemli bir kısmının sigorta kapsamında olmadığı anlaşılmıştır. İşletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir.</p> <p>Grup 31.12.2020 tarihli konsolide finansal tablolarında 43.396.217 TL tutarında dava karşılığı ayırmış olup, hali hazırda devam eden davaları için grup tarafından hesaplanan muhtemel risk tutarı 143.566.723 TL'dir. Grup sözkonusu muhtemel yükümlülük tutarını konsolide finansal tablolara yansıtmamış olup, yükümlülük tutarı finansal tablolara yansımış olsa idi grubun özkaynakları ve dönem kar veya zararı 100.170.506 TL düşük olacaktı. Ayrıca ekli finansal tablolarda peşin ödenmiş giderler içerisinde grup aleyhine dava açan davacılarından bir kısmının avukatı olan Kadir Buz isimli şahsa verilen 6.011.700 TL tutarında avans bulunmaktadır. Söz konusu tutar avukatın bazı müvekkillerinin davasını geri çekmesi için verilmiş olup, tutarın gider hesaplarına intikali gerekmektedir.</p> <p>31.12.2021 Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı</p> <p>Grup aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir. (Not: 22) Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Grup Yönetimi tarafından 551.821.180 TL olarak hesaplanmıştır. Grup yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 43.396.217 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Grup Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat</p>
--	--

	<p>belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 43.396.217 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtemiyoruz.</p> <p>Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not: 13) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır.(Not: 15) Grup'un ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmeyle birlikte tahsil vadesi belirsizlik arzeden ilişkili taraf alacakları ve avansları ile duran varlıklar içerisinde sınıflanması gereken stok kalemlerinin etkisi elimine edildiğinde net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Ayrıca ekli finansal tablolarda sermayenin tamamı yitirilmiş, yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir. Bütün bu hususlar göz önüne alındığında işletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerinden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken ilave fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. Yukarıda açıklanan hususların mali tablolarda yer alan varlıkların nakde dönüşüm kabiliyetine ve geri kazanılabilir tutarlarına olası etkisi ise henüz ölçülememekte olup açıklanan bu hususlar olağan iş akışı içerisinde varlıkların taşıdıkları değerlerden nakde çevrilememesi ve yükümlülüklerin karşılanamaması riskini doğurmaktadır. Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. (Not: 13) Diğer taraftan bütün bu hususlar, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, yönetim kurulunun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir</p>
--	--

	<p>düzeltilme içermemektedir. Konuya ilişkin Grup Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not: 41'de yer almaktadır.</p> <p>Emel Yeşil Küçükçolak'ın ekli mali tablolarda İlişkili Taraflara Ticari Borçlar hesap grubunda yer alan 318.228.607 TL ve Diğer Borçlar hesap grubunda yer alan 10.024.360 TL bakiyesi için mutabakat temin edilememiştir.</p> <p>Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarınının 31.12.2021 tarihi itibarıyla bakiyesi 167.400.020 TL olup, bakiyenin tamamı şirketin %33 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş' den kaynaklanmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin özet finansal verilerine Not: 16'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakınının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup bu borçlar ile ilgili olarak da devam eden hukuki süreçler mevcuttur. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının %87'sini oluşturan 1.130.411.912 TL tutarındaki finansal borçlar ile yükümlülük toplamının %11'ini oluşturan 139.015.779 TL tutarındaki ticari borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamıştır. Bu nedenle mali tablolarda 167.400.020 TL bedel ile yer alan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar hesap bakiyesinin doğruluğu ile ilgili bir kanaat belirtemiyoruz.</p> <p>Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.</p> <p>Not:38'de yer alan likidite risk tabloları Grup Yönetimi tarafından sözleşme vadeleri esas alınarak hazırlanmış olup Grup'un içinde yer aldığı finansal darboğaz nedeniyle beklenen vadelere göre likidite tablosu oluşturulamamıştır.</p> <p>Ekli mali tablolarda İlişkili taraf olarak raporlanan BTC Petrol İnş. Tur. Ltd. Şti'ne önceki yıllarda verilen 17.450.000 TL avans tutarı cari dönemde kapanmamış olup bu alacak tutarına cari dönemde faiz hesaplanmamıştır.</p> <p>Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'ler") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak "Grup'tan bağımsız olduğumuzu</p>
--	---

	<p>beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.</p> <p>31.12.2022 Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı</p> <p>Şirket aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir (Not: 20). Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Şirket Yönetimi tarafından 748.565.209 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 149.676.769 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Şirket Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 149.676.769 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtemiyoruz.</p> <p>Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 35) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not: 12) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır (Not: 13).</p> <p>Ayrıca ekli finansal tablolarda yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir.</p>
--	--

	<p>Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir.</p> <p>Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarınının 31.12.2022 tarihi itibarıyla tutarı 1.488.573.592 TL olup, bu tutarın tamamı Şirket'in %33,25 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş'den aldığı paylardan oluşmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal verilerine Not: 14'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup, raporlama tarihi itibarıyla bu borçlar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının yaklaşık %50'sini oluşturan 1.513.159.710 TL tutarındaki finansal borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamış olup, ilgili bakiye Gayrimenkul Satış İcra Dairesinden alınmış olan icra dairesi hesap bilgileri ekstresi ile teyit edilmiştir. Devam eden hukuki sürece bağlı olarak finansal yükümlülük bakiyesinde değişiklik arz edebileceğine dikkat çekeriz. Ek olarak Zincir Yapı A.Ş. 27.09.2022 tarihinde konkordato ilan etmiştir.</p> <p>Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.</p> <p>Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.</p> <p>30.06.2023 Şartlı Sonucun Dayanağı Şirket aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler</p>
--	--

	<p>tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir. (Not: 20) Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Şirket Yönetimi tarafından 748.565.210 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 149.676.769 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Şirket Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 149.676.769 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtemiyoruz.</p> <p>Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 35) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not:12) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır (Not: 13).</p> <p>Ayrıca ekli konsolide finansal tablolarda yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibariyle durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir.</p> <p>Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. İlişikteki konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir.</p>
--	--

		<p>Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ekli konsolide finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.</p> <p>Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 30.06.2023 tarihi itibarıyla tutarı 1.513.638.320 TL olup, bu tutarın tamamı Şirket'in %33,25 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş.'den aldığı paylardan oluşmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal verilerine Not: 14'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup, raporlama tarihi itibarıyla bu borçlar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 30.06.2023 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının yaklaşık %50'sini oluşturan 1.513.159.710 TL tutarındaki finansal borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamış olup, ilgili bakiye Gayrimenkul Satış İcra Dairesinden alınmış olan icra dairesi hesap bilgileri ekstresi ile teyit edilmiştir. Devam eden hukuki sürece bağlı olarak finansal yükümlülük bakiyesinde değişiklik arz edebileceğine dikkat çekeriz.</p> <p>Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.</p>										
B.11	<p>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılamaması</p>	<p>Şirket'in 2020 ve 2021 yılsonlarında ihraççının cari yükümlülüklerini karşılamak üzere yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. 2022 yılsonu ile 2023 ikinci dönem dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinin altında bulunmakta ve yıllar itibarıyla sırasıyla 620.501 bin TL ve 552.911 bin TL işletme sermayesi ihtiyacı oluşmuştur. 2023 yılı ve 2024 yılında da net işletme sermayesi açığı beklenmekte olup planlanan bedelli sermaye artırımı ve artan iş hacimleri neticesinde kısa vadeli finansal yükümlülüklerin azalması ve 2024 yılından itibaren net işletme sermayesi açığının kapatılması beklenmektedir.</p> <table border="1" data-bbox="638 1915 1564 2007"> <thead> <tr> <th>Finansal Kalemler (TL) (Bin TL)</th> <th>30.06.2023</th> <th>31.12.2022</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>1.490.608</td> <td>1.682.157</td> <td>1.470.698</td> <td>1.459.423</td> </tr> </tbody> </table>	Finansal Kalemler (TL) (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	Dönen Varlıklar	1.490.608	1.682.157	1.470.698	1.459.423
Finansal Kalemler (TL) (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020								
Dönen Varlıklar	1.490.608	1.682.157	1.470.698	1.459.423								

		Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.111.109	2.235.068	1.390.609	1.102.215
		Net İşletme Sermayesi	(620.501)	(552.911)	80.089	357.208
Şirket önümüzdeki 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesine sahip değildir.						

C—SERMAYE PİYASASI ARACI						
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 235.115.706,01 TL tutarındaki mevcut sermayesi, 470.231.412,02 TL tutarında artırılarak 705.347.118,03 TL olacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup mevcut ortakların %200 oranında bedelli yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. A Grubu pay sahiplerine imtiyazsız B Grubu pay verilecektir.				
		Grup Bilgisi	Verilecek Tutar (TL)	Nama/Hamiline	ISIN Kodu	Verilecek Pay Grubu
		A	619.863,26	Hamiline	TREIHGY00012	B
		B	469.611.548,76	Hamiline	TRAIHGYO91Q6	B
		Toplam	470.231.412,02			
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.				
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirketin çıkarılmış ve tamamı ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL ve pay sayısı 235.115.706,01 adettir. Bedeli tam ödenmemiş pay bulunmamaktadır. Bir payın nominal değeri 1 TL'dir.				
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili Mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir; <ul style="list-style-type: none"> • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 				

		<p>425, 1527, SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK madde 437, SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK madde 411, 412, 420,439, 531, 559, SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • İtfa geri satma hakkı (II-15.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği) <p>Dönüştürme Hakkı</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Şirket'in mevcut B Grubu payları 1999 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, "YGYO" kodu ile Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmektedir. Kotasyon yönergesinin 41.maddesine göre, Şirket'in bedelli sermaye artırımını nedeni ile ihraç edeceği paylar, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin ticaret siciline tescil edildiğinin Borsa İstanbul'a bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tescil edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır ve işlem görmeye başlar.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	İhraççının kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir; Kar dağıtımına ilişkin bilgiye Şirket Esas Sözleşmesi'nin 14. maddesinde yer verilmiştir. Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. 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 tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan

		miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.
D—RİSKLER		
D.1	İhraççya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>İhraççya ve faaliyetlerine ilişkin riskler hakkındaki temel Bilgiler</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Yeşil GYO kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan, kiracıların temerrüt durumu, doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur. ▪ Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkılaştırmanın başlaması ve neticesinde oluşabilecek likidite sorunu halinde geçici süre ile ara vermiş olduğumuz Innovia-4 projesinin satışlarının yavaşlaması satış fiyatlarına olumsuz etkileri olabilir. ▪ Şirketin banka kredili satışları ülkedeki ekonomik konjonktür dikkate alındığında finans kuruluşlarının nihai tüketiciye düşük tutarlı kredi sağlayacağı düşünüldüğünde istenilen tutarda şirket varlıklarına kaynak girişinin azalacağı tahmin edilmektedir. ▪ Sektöre yeni firmaların girmesi ve rekabetin artmasıyla Şirket, sektöründeki diğer rakip firmalarla etkin biçimde rekabet edemeyebilir, pazar payını kaybedebilir veya fiyat politikasını sürdürmeyebilir. ▪ Grubun faaliyet gösterdiği sektörde maliyet ve giderleri oluşturan girdilerin fiyat değişiminden dolayı Şirket'in maliyetleri artabilir, karlılığı düşebilir ve genel olarak hizmet üretiminde gerilemeye sebep olabilir. ▪ Şirket'in planladığı yatırımlar; sözleşmenin karşı tarafları, küresel problemler ya da Şirket kaynaklı sebeplerle aksayabilir, bu durum Şirket'in geleceğe ilişkin öngörülerini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. ▪ Şirket müşterilerinin ödeme güçlüğüne girmesi ve tahsilat problemleri yaşanması Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. ▪ Finansman maliyetlerinin yükselmesi veya finans imkanlarının tıkanması Şirket'i olumsuz etkileyebilir. ▪ Şirket, büyüme hedefleri doğrultusunda yapmayı planladığı yatırımlar için finansman bulamayabilir, bu yatırımları gerçekleştiremeyebilir, gerçekleştirebilse bile yatırımlar beklenen satış ve karlılık performansını sağlamayabilir. ▪ Şirket, çeşitli sebeplerle büyüme hedeflerini ve diğer stratejik hedeflerini tam olarak hayata geçiremeyebilir, gerçekleştirse bile büyümesini etkin ve faydalı bir biçimde yönetmeyebilir. Şirket'in stratejik planlanma başarısında, aşağıda özetlenen, kısmen veya tamamen Şirket'in kontrolü dışında olan etkenlerin de önemi bulunmaktadır. ▪ Şirket, fiili vergi oranı ve/veya vergi kanunlarındaki değişikliklerden olumsuz etkilenebilir. ▪ Şirket, kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek vergi denetimlerine tabi tutulabilir.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sektördeki şirketler SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda İhraççı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir. ▪ GYO'lara tutunan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. ▪ Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar edebilirler. ▪ Gayrimenkul değerlendirilmesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir. ▪ Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir. ▪ Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir. ▪ Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. ▪ Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir. ▪ Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. ▪ Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir. ▪ İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansıyabilir.
D.2	<p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ İhraççının zarar ettiği dönemlerde kar dağıtılamayacak ve yatırımcılar kar payı elde edemeyecektir. Kar dağıtımını Yönetim Kurulunun önerisi ve Genel Kurulun onayı ile yapılabilir. Dolayısıyla, çeşitli nedenlerle Genel Kurulun toplanamaması veya kar dağıtım kararı almaması halinde dağıtılabilecek karı olmasına rağmen Şirket kar dağıtamayabilir. ▪ Şirket'in beklenen karı elde edememesi veya genel kurulca karın dağıtılamamasına karar verilmesi sonucunda kar dağıtılamaması

		<p>riski vardır.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Şirket payları fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir. ▪ İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. ▪ Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir. ▪ Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının piyasa fiyatı düşebilir. ▪ Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir. ▪ Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. 																								
E—HALKA ARZ																										
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, Şirket'in nakit sermaye artışı sonucu sağlayacağı tahmini brüt nakit girişi 470.231.412,02, toplam tahmini maliyet ise 1.766.365 TL seviyesindedir.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Halka Arz Maliyetleri Tahmini</th> <th style="text-align: center;">TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sermaye Artırım Miktarı</td> <td style="text-align: right;">470.231.412</td> </tr> <tr> <td>SPK Kurul Ücreti (%0,2)</td> <td style="text-align: right;">940.462</td> </tr> <tr> <td>Borsa Kotalarında Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td> <td style="text-align: right;">148.123</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)</td> <td style="text-align: right;">24.687</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu</td> <td style="text-align: right;">400.000</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)</td> <td style="text-align: right;">188.093</td> </tr> <tr> <td>Diğer Masraflar</td> <td style="text-align: right;">65.000</td> </tr> <tr> <td>Toplam Maliyet</td> <td style="text-align: right;">1.766.365</td> </tr> <tr> <td>Elde Edilecek Net Fon Miktarı</td> <td style="text-align: right;">468.465.047</td> </tr> <tr> <td>Satışa Sunulan Pay Adedi</td> <td style="text-align: right;">470.231.412</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Düşen Maliyet</td> <td style="text-align: right;">0,0038</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılmasında, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p>	Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL	Sermaye Artırım Miktarı	470.231.412	SPK Kurul Ücreti (%0,2)	940.462	Borsa Kotalarında Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	148.123	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	24.687	Aracılık Komisyonu	400.000	Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	188.093	Diğer Masraflar	65.000	Toplam Maliyet	1.766.365	Elde Edilecek Net Fon Miktarı	468.465.047	Satışa Sunulan Pay Adedi	470.231.412	Pay Başına Düşen Maliyet	0,0038
Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL																									
Sermaye Artırım Miktarı	470.231.412																									
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	940.462																									
Borsa Kotalarında Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	148.123																									
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	24.687																									
Aracılık Komisyonu	400.000																									
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	188.093																									
Diğer Masraflar	65.000																									
Toplam Maliyet	1.766.365																									
Elde Edilecek Net Fon Miktarı	468.465.047																									
Satışa Sunulan Pay Adedi	470.231.412																									
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0038																									
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka	Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 235.115.706,01 TL olan çıkarılmış sermayesi, 470.231.412,02.-TL																								

	<p>arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>tutarında bedelli artırılarak 705.347.118,03 TL olacaktır.</p> <p>Bedelli sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek 470.231.412,02 TL nominal değerli pay karşılığı elde edilecek olan 470.231.412,02 TL'den bedelli sermaye artırımını için öngörülen 1.766.365 TL masraf düşüldükten sonra 468.465.047 TL kaynak elde edilmesi planlanmaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geçici süre ile ara verilen Innovia-4 Projesinin tamamlanması için 285.000.000 TL • Şirket'in %33,26 oranında pay sahibi olduğu Zincir Yapı A.Ş.'nin 100.000.000 TL sermaye artışına payı oranında katılacak olup 33.260.000 TL Zincir Yapı A.Ş.'nin İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi'nde 18.698 m2 yüzölçümlü 228.693 m2 inşaat alanlı 52 kattan oluşan Tower-205 isimli projenin tamamlanmasında kullanılacaktır. • Innovia-4 projesi kapsamında Şirket aleyhine açılan alacak davalarına konu olan ortalama 3.000 TL m2 satış fiyatı taşınmazların geri alınması için ilişkin tahmini 50.000.000 TL • Kredi kurumlarına olan Finansal borçların ödenmesi ve limit açılması için 70.000.000 TL • 30.205.047 TL'lik kısmının da Şirketin olağan faaliyetlerinde işletme sermayesi için kullanılması planlanmaktadır.
<p>E.3</p>	<p>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>Yapılacak sermaye artırımında, TTK ve diğer yasal düzenlemeler çerçevesinde bedelli sermaye artırımını ile tamamı nakden karşılanmak üzere toplam 470.231.412,02 TL nominal değerli pay ihraç edilecektir.</p> <p>Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut Şirket ortaklarının %200 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gün olup, izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde yeni pay alma haklarının kullanılmasına başlanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Bitiş tarihinin resmi tatile denk gelmesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.</p> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen Şirket ortakları, yeni pay alma haklarını rüçhan hakkı kupon pazarında satış süresi içinde satabilirler.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır.</p> <p>Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 iş günüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p>

		Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar ise, nominal değerinin altında olmamak üzere SPK düzenlemeleri çerçevesinde BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan iki iş günü süreyle satılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ' ta işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.																								
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirketin sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Bizim Menkul Değerler aracılık ücreti olarak 400.000-TL+KDV alacaktır. Bunun dışında halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaati bulunmamaktadır.																								
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı: YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yoktur.																								
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımına göre; <table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>30.06.2023</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td> <td>235.115.706</td> <td>705.347.118</td> </tr> <tr> <td>Nakit Sermaye Artışı</td> <td>0</td> <td>470.231.412</td> </tr> <tr> <td>Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Emisyon Primi</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet</td> <td></td> <td>1.766.365</td> </tr> <tr> <td>Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)</td> <td>1.372.132.912</td> <td>1.840.597.959</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)</td> <td>5,8360</td> <td>2,6095</td> </tr> </tbody> </table>	TL	30.06.2023	Sermaye Artırım Sonrası	Ödenmiş Sermaye	235.115.706	705.347.118	Nakit Sermaye Artışı	0	470.231.412	Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1	Emisyon Primi	0	0	İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.766.365	Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	1.372.132.912	1.840.597.959	Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	5,8360	2,6095
TL	30.06.2023	Sermaye Artırım Sonrası																								
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	705.347.118																								
Nakit Sermaye Artışı	0	470.231.412																								
Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1																								
Emisyon Primi	0	0																								
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.766.365																								
Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	1.372.132.912	1.840.597.959																								
Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	5,8360	2,6095																								

	halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-3,2265																																							
		Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-55,29%																																							
		<p>Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını hiçbirini kullanmadıkları varsayımına göre;</p> <p>18 Eylül 2023 Borsa kapanış fiyatı 2,23 TL olarak alınmıştır. Düzeltilmiş fiyat 1,41 TL olarak hesaplanmıştır. $((2,23 \text{ TL} + 1 * \% 200) / (1 + \% 200))$</p>																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TL</th> <th>30.06.2023</th> <th>Sermaye Artırım Sonrası</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ödenmiş Sermaye</td> <td>235.115.706</td> <td>705.347.118</td> </tr> <tr> <td>Nakit Sermaye Artışı</td> <td>-</td> <td>470.231.412</td> </tr> <tr> <td>Sermaye Artırım Öncesi Pay Baş Fiyat, 18.09.2023</td> <td>2,23</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Düzeltilmiş Fiyat</td> <td>-</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>Emisyon Primi</td> <td>-</td> <td>192.794.879</td> </tr> <tr> <td>İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet</td> <td></td> <td>1.766.365</td> </tr> <tr> <td>Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)</td> <td>1.372.132.912</td> <td>2.033.392.838</td> </tr> <tr> <td>Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)</td> <td>5,7202</td> <td>2,8828</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>-2,8374</td> </tr> <tr> <td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>-49,60%</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td> <td></td> <td>1,4728</td> </tr> <tr> <td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td> <td></td> <td>104,46%</td> </tr> </tbody> </table>			TL	30.06.2023	Sermaye Artırım Sonrası	Ödenmiş Sermaye	235.115.706	705.347.118	Nakit Sermaye Artışı	-	470.231.412	Sermaye Artırım Öncesi Pay Baş Fiyat, 18.09.2023	2,23		Düzeltilmiş Fiyat	-	1,41	Emisyon Primi	-	192.794.879	İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.766.365	Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	1.372.132.912	2.033.392.838	Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	5,7202	2,8828	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-2,8374	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-49,60%	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		1,4728	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		104,46%
TL	30.06.2023	Sermaye Artırım Sonrası																																									
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	705.347.118																																									
Nakit Sermaye Artışı	-	470.231.412																																									
Sermaye Artırım Öncesi Pay Baş Fiyat, 18.09.2023	2,23																																										
Düzeltilmiş Fiyat	-	1,41																																									
Emisyon Primi	-	192.794.879																																									
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.766.365																																									
Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	1.372.132.912	2.033.392.838																																									
Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	5,7202	2,8828																																									
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-2,8374																																									
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-49,60%																																									
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		1,4728																																									
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		104,46%																																									
		<p>Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının BIST’te satılması durumunda dolaşımdaki pay miktarı satışı yapılan paylar miktarınca artacaktır.</p>																																									
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılmasını, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p>																																									

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

31/12/2020 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu

Gürelı Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Gülümser Tozar
Adresi	Spine Tower Maslak Mah. Saat.sok. No: 5 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 285 01 50
Fax	(0212) 285 03 40 - 43
İnternet Adresi	http://www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

31/12/2021 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu:

MGI Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Özcan Aksu
Adresi	Polaris Plaza, Ahi Evran Caddesi No: 21 Kat: 5 Maslak 34398 İstanbul,
Telefon	(212) 346 44 26-27
Fax	(212) 346 44 28
İnternet Adresi	http://www.mbdenetim.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

2022 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu:

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Abdülkadir Sayıcı
Adresi	Eski Büyükdere Cad. No:14, Park Plaza, Kat:3, 34398 Maslak Sarıyer, İSTANBUL
Telefon	(212) 426 00 93
Fax	(212) 426 84 44
İnternet Adresi	http://www.pkfistanbul.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

30/06/2023 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu:

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Abdülkadir Sayıcı
Adresi	Eski Büyükdere Cad. No:14, Park Plaza, Kat:3, 34398 Maslak Sarıyer, İSTANBUL
Telefon	(212) 426 00 93
Fax	(212) 426 84 44
İnternet Adresi	http://www.pkfistanbul.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

31.12.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Gürelı Yeminli Mali Müşavirlik Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Mgi Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından 30.06.2023 ve 31.12.2022 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Pkf Aday

Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

31.12.2020 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Güreli Yeminli Mali Müşavirlik Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. olup söz konusu raporun sorumlu denetçisi Gülümser Tozar'dır.

31.12.2021 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Mgi Bağımsız Denetim A.Ş. olup söz konusu raporun sorumlu ortak baş denetçisi Özcan Aksu'dur.

31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar için sorumlu denetim şirketi Pkf Aday Bağımsız Denetim A.Ş. olup söz konusu raporun sorumlu denetçisi Abdulkadir Sayıcı'dır.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in ilgili dönemler itibarıyla kamuya açıklanmış tüm konsolide finansal tablolarına ve faaliyet raporlarına www.yesilgyo.com ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) internet sitesi www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	Konsolide			
Finansal Tablo Türü	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Bilanço (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.490.608	1.682.157	1.470.698	1.445.795
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	859	563	944	1.855
Ticari Alacaklar	427.094	630.832	167.999	127.144
Diğer Alacaklar	181	181	23.357	36.452
Stoklar	1.038.919	1.039.399	1.258.414	1.167.051
Peşin Ödenmiş Giderler	18.349	6.552	6.260	84.770
Diğer Dönen Varlıklar	5.206	4.630	13.724	28.473
Duran Varlıklar	3.014.269	3.001.025	583.726	666.733
Ticari Alacaklar	5.761	16.548	7.469	11.658
Diğer Alacaklar	523	523	324	5.839
Maddi Duran Varlıklar	46	49	55	2.208
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3	3	1	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.402.123	1.402.123	351.799	335.102

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1.513.638	1.488.574	167.400	48.971
Peşin Ödenmiş Giderler	86.908	90.195	56.677	255.276
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.267	3.011		
Diğer Duran Varlıklar				7.673
KVYK	2.111.109	2.235.068	1.390.609	1.102.215
Finansal Borçlar	668.975	667.483	522.389	538.223
Ticari Borçlar	862.682	986.826	480.936	274.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	6.693	5.492	5.311	2.725
Diğer Borçlar	234.237	256.630	248.473	169.050
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	288	289	289	288
Ertelenmiş Gelirler	95.679	89.152	-	14.432
Kısa Vadeli Karşılıklar	211.312	211.249	133.312	102.531
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.242	17.948	-	-
UVYK	1.013.744	987.369	1.152.852	1.334.240
Finansal Borçlar	154.810	162.694	281.669	399.855
Ticari Borçlar	-	-	-	7.379
Diğer Borçlar	47.639	4.271	6.301	4.387
Ertelenmiş Gelirler	783.890	792.613	859.288	916.659
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.327	1.133	429	292
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26.078	26.658	5.165	5.669
Özkaynaklar	1.380.024	1.460.745	(489.037)	(323.927)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.372.133	1.451.531	(489.022)	(327.100)
Ödenmiş Sermaye	235.116	235.116	235.116	235.116
Geri Alınmış Paylar	(3.279)	(3.279)	(3.279)	(3.279)
Diğer Özkaynak Kalemleri	(72)	(427)	73	73
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.220.121	(720.931)	(559.009)	(326.640)
Net Dönem Karı/Zararı	(79.753)	1.941.052	(161.922)	(232.370)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	7.891	9.215	(15)	3.173

Gelir Tablosu (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	10.861	544.909	154.323	76.639
Satışların Maliyeti	(825)	(459.008)	(55.992)	(110.754)
Brüt Kar/Zarar	10.036	85.902	98.331	(34.115)
Faaliyet Giderleri	(32.817)	(209.805)	(31.521)	(6.108)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir(Giderler)	(65.725)	645.161	(50.042)	(72.270)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	(88.504)	521.258	16.768	(112.494)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	25.065	1.453.499	(17.059)	(72.771)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar(Zararı)	(63.439)	1.974.756	(290)	(185.265)
Finansman Gelirleri (Giderleri)	(20.474)	(5.993)	(165.323)	(58.729)
Vergi Öncesi Kar (Zarar)	(83.913)	1.968.763	(165.613)	(243.994)
Vergi Geliri (Gideri) ve Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	2.836	(18.481)	504	8.174

Dönem Karı (Zararı)	(81.077)	1.950.282	(165.110)	(235.820)
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	<i>(79.754)</i>	<i>1.941.052</i>	<i>(161.922)</i>	<i>(232.370)</i>
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	<i>(1.323)</i>	<i>9.230</i>	<i>(3.188)</i>	<i>(3.451)</i>

RASYOLAR	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,71	0,75	1,06	1,31
Asit Test Oranı (Dönen Varlıklar – Stoklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,21	0,29	0,15	0,25
Ozkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,44	0,45	(0,19)	(0,13)
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,69	0,69	1,24	1,15
Ozsermaye Karlılığı (Net Kar / Ozkaynaklar)	(5,88)%	133,51%	33,76%	72,80%

Şirketin, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	237.163	228.668	-	-
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	2.296.084.346	2.301.842.980	1.412.190.271	1.334.263.827
İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	1.873.725.874	1.872.946.102	490.937.574	372.508.468
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	36.520.838	16.535.950
Diğer Varlıklar		364.856.649	468.804.440	177.716.500	445.096.454
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	4.534.904.032	4.643.822.190	2.117.365.183	2.168.404.699
Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	779.370.263	792.066.280	762.509.196	888.653.327
Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	296.197.090	296.197.090	104.066.804	110.404.072
Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.579.747.165	1.645.119.159	-237.651.398	-109.503.604
Diğer Kaynaklar		1.879.589.514	1.910.439.661	1.488.440.581	1.272.097.179
Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	4.534.904.032	4.643.822.190	2.117.365.183	2.168.404.699
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme				
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	237.163	228.668	-	-
Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	29.385.739	36.808.072	41.075.054	45.749.079

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-	-	-
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a).(b)	% 50,63	% 49,57	% 66,70	% 61,53
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	% 41,32	% 40,34	% 23,19	% 17,18
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	% 7,06	% 6,89	% 5,29	-
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	-	-	-	-
Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	% 51,07	% 50,38	% -338,14	% -859,48
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md.24/(b)	% 0,01	% 0,00	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(1)	-	-	-	-

Finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim raporlarının “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnotunda yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

“Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.”

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Sermaye artırım nedeniyle Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda açıklanan risk faktörlerinin işbu izahnamenin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hali hazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sıralaması, Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi açısından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1. Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler:

Yeşil GYO kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan, kiracıların temerrüt durumu, doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur.

5.1.2. Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler:

Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek durgunluk ya da mali politikalarda sıkılaştırmanın başlaması ve neticesinde oluşabilecek likidite sorunu halinde geçici süre ile ara vermiş olduğumuz Innovia-4 projesinin satışlarının yavaşlaması satış fiyatlarına olumsuz etkileri olabilir.

5.1.3. Kredi Riski:

Şirketin banka kredili satışları ülkedeki ekonomik konjonktür dikkate alındığında finans kuruluşlarının nihai tüketiciye düşük tutarlı kredi sağlayacağı düşünüldüğünde istenilen tutarda şirket varlıklarına kaynak girişinin azalacağı tahmin edilmektedir.

5.1.4. Likidite Riski:

Şirketin nakit akışlarında yaşanacak dengesizlik sonucu, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit ve nakit mevcuduna sahip olamama riskidir.

Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler oranında, 2020 ve 2021 yılları için Varlıkların Kısa vadeli borçları rahatlıkla karşılayabildiğini görmekteyiz. 2022 ve 2023 yılı ara dönemine bakıldığında Varlıkların Kısa vadeli borçları %70 in üzerinde karşılandığı görülmektedir. Bu

risk fon girişi ve kısa vadeli borçların yapılandırılarak uzun vadeli bölüme alınmasıyla likidite riskinin ortadan kalkacağı tahmin edilmektedir.

5.1.5. Piyasa Riski:

Faiz oranı, döviz kurları ve kredi daralması dolayısıyla piyasa fiyatlarında oluşabilecek olan değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurmakta olduğu finansal araçların değerini etkileme riski mevcuttur.

5.1.6. Döviz kuru riski:

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Döviz Varlıkları	237.163	163.069	106.475	560.733
Döviz Yükümlülükleri	633.222.820	458.511.575	326.874.595	180.015.228
Net Döviz Pozisyonu	-632.985.657	-458.348.506	-326.768.120	-179.454.495

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle net döviz açığı olması sebebiyle kurlarda artış olması halinde kur riskine maruz kalmaktadır.

5.1.7. Faiz oranı Riski:

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket faaliyeti gereği, bu riski faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetmektedir. Cari dönem itibariyle Şirket'in finansal yükümlülüklerinin tamamı sabit faizli finansal araçlardan oluşmaktadır.

5.1.8. Sektöre yeni firmaların girmesi ve rekabetin artmasıyla Şirket, sektöründeki diğer rakip firmalarla etkin biçimde rekabet edemeyebilir, pazar payını kaybedebilir veya fiyat politikasını sürdürmeyebilir.

Sektöre yeni firmaların girmesi ve rekabet ortamının artmasıyla Şirket'in karlılığı ve sektördeki pazar payı azalabilir, bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket, mevcut pazar payını kaybetmeyeceğini veya gelecekte rakiplerinin faaliyetleri karşılığında fiyatlarını düşürmeye zorlanmayacağını ve dolayısıyla brüt ve net kar marjlarının düşmeyeceğini garanti edememektedir.

Şirket, müşterilerine sağladığı ürünlerin kalitesinde herhangi bir değişiklik olmasa ve rekabetçi fiyat politikası uygulasa dahi Şirket'in faaliyet gösterdiği ürün segmentlerine yeni yerel veya uluslararası şirketlerin girmesi ve/veya rakip şirketlerin bu sektöre olan yatırımlarını artırması; rekabetin artmasına, dolayısıyla kar marjlarının baskılanmasına sebep olabilir. Sektöre yeni giren firmalar, müşterilere mevcut fiyat indirimi sunarak, müşteri kayıplarına neden olabilir, bu durum Şirket'in kar marjlarının düşmesini beraberinde getirebilir.

Rekabet ortamının artması, Şirket'in pazar payının beklenen hızda büyümemesi ve Şirket'in fiyat politikasını sürdürmemesi halinde; Şirket'in sunmuş olduğu hizmetlere yönelik yetersiz talebin veya düşen fiyatların, Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkileri olabilir. Müşteriler, sektöre benzer hizmetler sunan yeni ve

rekabetçi rakiplerin girişi ile ortaya çıkan fiyat rekabetinden yararlanabilmek için Şirket'ten önemli fiyat indirimleri talep edebilirler. Bu durum net karlılık üzerinde negatif etki yaratabilir. Şirket, rekabet etmeye devam edebilmek için, gelecekte müşterilerine daha uzun vadeli alım imkânı sağlamak veya ödeme sürelerini uzatmak zorunda kalabilir. Bu durum Şirket'in ihtiyaç duyduğu net işletme sermayesini, Şirket'in finansman giderlerini ve şüpheli alacak miktarını artırabilir. Şirket'in rekabet ortamındaki pozisyonunu koruyamaması ve iyileştirememesi, Şirket'in faaliyetlerini beklentilerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.9. Grubun faaliyet gösterdiği sektörde maliyet ve giderleri oluşturan girdilerin fiyat değişiminden dolayı Şirket'in maliyetleri artabilir, karlılığı düşebilir ve genel olarak hizmet üretiminde gerilemeye sebep olabilir.

Artan girdi fiyatları ürün fiyatlarına yansıtılırsa, genel olarak talepte bir daralma yaşanabilir. İnşaat/Gayrimenkul sektörünün en büyük maliyet girdileri olan taşıeron/yüklenici firmaların üstlenmiş olduğu inşaat malzeme maliyetlerindeki artış İhraççının İnşaat/Gayrimenkul sektöründeki faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

5.1.10. Şirket'in planladığı yatırımlar; sözleşmenin karşı tarafları, küresel problemler ya da Şirket kaynaklı sebeplerle aksayabilir, bu durum Şirket'in geleceğe ilişkin öngörülerini ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, finansal tablo dönemleri itibarıyla satışları ve verimliliği artırmak amacıyla yatırımlar gerçekleştirmiş olup aynı zamanda mevcut durum itibarıyla devam eden ve planladığı yatırımları da bulunmaktadır.

Şirket, geleceğe ilişkin planlarında ve öngörülerinde bu yatırımların zamanında tamamlanacağı varsayımıyla hareket etmektedir. Ancak bu planlamaların öngörülemez sebeplerle; sözleşmenin karşı tarafları, küresel problemler ya da Şirket kaynaklı sebeplerle aksaması, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.11. Şirket müşterilerinin ödeme gücüne girmesi ve tahsilat problemleri yaşanması Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Vadeli satış yapılan müşterilerde tahsilatta sıkıntı yaşanması ile vade ve nakit akışı uyumsuzlukları gerçekleşmesi Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

İhraççının bağlantısını yaptığı ve fiyatını sabitlediği hizmetlerde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları, İhraççının faaliyetlerini ve diğer performansını olumsuz etkileyebilir.

Grubun alacaklarının tahsilatında müşteri riskleri oluşabilir, müşterilerin ödeme yükümlülüklerini zamanında yerine getirememesi ya da vadelerinin uzamasına bağlı olarak alacak tahsil süresinin öngörülemez sebepler sonrasında uzaması halinde Grubun nakit akımları ve mali durumu olumsuz etkilenebilir.

5.1.12. Finansman maliyetlerinin yükselmesi veya finans imkanlarının tıkanması Şirket'i olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacını yerine getirebilmesi gelecekteki performansına, piyasa koşullarına ve pek çoğu Şirket'in kontrolünde olmayan ve öngörülmesi mümkün olmayan diğer

unsurlara bağı olarak değişkenlik gösterebilir. Şirket'in, gerekli finansmanı özkaynaklarından veya dış borçlanma yoluyla sağlayamaması, yüksek finansman maliyetlerine katlanmak zorunda kalması, aldığı kredileri ödeme yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, bu durumların, Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri ve finansal durumu üzerinde olumsuz etkisi olabilir.

Öte yandan, Şirket'in kendi organik büyümesi ve/veya karşısına çıkabilecek herhangi bir satın alma ve yatırım fırsatının finansmanı için kaynak ihtiyacı oluşması halinde; yerel ve küresel ekonomik koşulların olumsuz olması durumunda finansman maliyetleri artabilir veya dış kaynak elde edilemeyebilir.

Finansman maliyetlerinin yükselmesi Şirket'in hem mevcut kredilerinin hem de ileride kullanacağı dış kaynaklarda ek maliyet yaratacak olup Şirket'in karlılığını olumsuz etkileyebilir. Finansman imkanlarının tıkanması durumunda ya da Şirket'in izhannamede yer alan finansal tablolar itibariyle finansman giderlerinin hali hazırda yüksek olması da göz önünde bulundurulduğunda kredibilitesinin düşmesi durumunda Şirket, likidite riskine maruz kalabilir.

5.1.13. Şirket, büyüme hedefleri doğrultusunda yapmayı planladığı yatırımlar için finansman bulamayabilir, bu yatırımları gerçekleştiremeyebilir, gerçekleştirebilse bile yatırımlar beklenen satış ve karlılık performansını sağlamayabilir.

Şirket'in büyüme hedefleri kapsamında planladığı yatırımlar, finansman bulunamaması nedeniyle gecikebilir. Yatırım tutarı beklenenden fazla olabilir ve Şirket daha fazla mali külfete girmek durumunda kalabilir. Yatırımlar tamamlansa ve üretime/faaliyete geçilse bile hedeflenen pazarlarda istenen performansı yakalanamayabilir. Şirket'in sunmuş olduğu hizmetlerine talep azalmış olabilir. Böyle bir durumda yatırımdan hedeflendiği kadar ciro ve karlılık katkısı sağlanamayabilir. Kapasite artsa bile bu artışın gerektirdiği işgücünün temininde sorun yaşanabilir, birim işgücü maliyetleri yükselebilir. Tüm bu gelişmeler neticesinde Şirket, uzun vadeli ciro ve karlılık hedeflerine planlandığı tutarda, oranda, zamanda ulaşamayabilir.

5.1.14. Şirket, çeşitli sebeplerle büyüme hedeflerini ve diğer stratejik hedeflerini tam olarak hayata geçiremeyebilir, gerçekleştirse bile büyümesini etkin ve faydalı bir biçimde yönetmeyebilir. Şirket'in stratejik planlanma başarısında, aşağıda özetlenen, kısmen veya tamamen Şirket'in kontrolü dışında olan etkenlerin de önemi bulunmaktadır:

- Mevcut durumdaki ve gelecekteki rekabet ve talep seviyesi,
- Nitelikli personelin varlığı ve Şirket'in söz konusu personelleri istihdam edebilme ve elinde tutabilme becerisi,
- Çalışanların eğitilmesi, motive edilmesi, yönetilmesi,
- Şirket'in ihtiyaç duyabileceği ek finansman ihtiyaçlarının temini,
- Şirket'in faaliyet gösterdiği mevcut pazarlarda ve faaliyet göstermeyi hedeflediği yeni pazarlarda, yeni satış stratejilerini makul ekonomik şartlarda uygulayabilmesi,
- Finansal piyasaların durumu,
- Şirket'in faaliyet gösterdiği ülke veya coğrafyadaki politik/ekonomik gelişmeler,
- Şirket'in satış yaptığı piyasalarda rekabetin durumu,
- Operasyonel, finansal ve yönetim sistemlerinin geliştirilmesi,
- Yeterli kapasite, tesis ve ekipmanların muhafaza edilmesi,
- Gerekli ruhsat, izin, tescil ve marka belgelerinin temini ve korunması,

- Şirket'in markasını ve itibarını koruyabilmesi,
- Araştırma ve geliştirme, satış ve pazarlama çalışmalarının ve teknolojik altyapının geliştirilmesi.

Şirket, stratejik adımlarını etkin biçimde belirleyemeyebilir, icra edemeyebilir, bunları başarılı şekilde uygulayamayabilir, bunlardan yeterli fayda sağlaması mümkün olmayabilir veya beklenen menfaatleri zamanında elde edemeyebilir. Şirket, büyüme stratejisini başarıyla uygulayabilse dahi, hizmetlerine olan talebi artıracığını ve büyüme sürecini başarılı olarak yönetebileceğini garanti edemez. Büyüme stratejisinin sonucunda, Şirket'in hizmetlerine olan talebin artmaması durumunda, Şirket'in kapasitenin kullanılmamasına veya düşük seviyede kullanılmasına ve o tarihe kadar yapılan yatırımların getirisinin alınmamasına sebep olabilir. Söz konusu durumlarda, Şirket'in genişleme/büyüme girişimlerine ilişkin olarak yapılan üretim, dağıtım, tanıtım ve pazarlama ile ilgili giderler ile genel yönetim giderlerinin geri dönüşünü alması mümkün olmayabilir. Bu durumun ise, Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri ve finansal durumu üzerinde olumsuz bir etkisi olması mümkündür.

5.1.15. Şirket, fiili vergi oranı ve/veya vergi kanunlarındaki değişikliklerden olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki değişikliklerden veya yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme yeteneğindeki değişikliklerden etkilenebilir. Şirket, aynı zamanda yeni uygulanabilecek vergilerden veya geçerli vergi oranlarındaki artışlardan etkilenebilir.

5.1.16. Şirket, kendisini ek vergi yükümlülüklerine ve maliyetlerine maruz bırakabilecek vergi denetimlerine tabi tutulabilir.

Şirket'e vergi daireleri tarafından yapılabilecek denetimler sonucu tesis edilecek cezalar, faaliyet sonuçları veya finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

İhraççının bağlantısını yaptığı ve fiyatını sabitlediği hizmetlerde yaşanabilecek aksaklık ve maliyet artışları, İhraççının faaliyetlerini ve diğer performansını olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

5.2.1. Tebliğ hükümleri çerçevesinde uyulması gereken yasal mevzuat ve sınırlamalar bulunduğundan, mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması halinde şirketlerin faaliyetleri olumsuz etkilenebilir, potansiyel karlılıkları sınırlanabilir.

Sektördeki şirketler SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu tebliğe uyulmaması ve aykırı faaliyetlerde bulunulması durumunda İhraççı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu yaptırımlar parasal cezalar olabileceği gibi şirketlerin faaliyetlerinin sonlandırılmasına kadar gidebilir.

5.2.2. GYO'lara tutunan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kâr payları üzerinden %0 (yüzde sıfır) oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetleri geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, kâr payı dağıtımında stopaj yapması, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekle ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu ve ileriye yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.2.3. Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar edebilirler.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirketin bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum şirketin faaliyetlerini, finansal durumunu ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

5.2.4. Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Şirket portföyündeki varlıkların değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleştirilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır, gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

5.2.5. Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip

olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilir veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarıyla, daha çekici lokasyonlarda benzer projeler geliştirebilir. Proje'lerin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve Şirket'in faaliyet sonuçları bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.2.6. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.

Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısı ile maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bu maliyet artışlarının tamamını satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde ise satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

5.2.7. Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınması gereken imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak şirketin hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, projelerin hazırlanması, yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve şirketin projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.8. Türkiye'de veya küresel anlamda etkisi olabilecek terör saldırıları veya diğer türden çatışmalar, şirketlerin faaliyet gösterdiği pazarlardaki potansiyel ve mevcut projelerini olumsuz etkileyebilir, şirketlerin finansal durumunda bozulmalar meydana gelebilir.

5.2.9. Dünyada ve Türkiye'de yaşanabilecek ekonomik krizler ve belirsizlikler, siyasi ve jeopolitik gelişmeler, rekabet ve yatırım koşullarındaki değişiklikler, döviz kurlarındaki oynaklıklar, salgın vb. durumlar, ekonomik güven ortamının bozulmasına neden olabilir, talep koşullarında oluşabilecek azalmalar, faaliyet gösteren şirketlerin iş yapma potansiyellerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

5.2.10. Deprem ve doğal afetler sektördeki şirketlerin faaliyetlerini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

5.2.11. İş güvenliği ve sağlığı düzenlemelerine aykırı uygulama ve aksaklıklar sektördeki şirketlerin faaliyetlerine olumsuz yansiyabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

5.3.1. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

6362 sayılı SPKn.'nın 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kurul halka açık ortaklıkların kar dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.
- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan finansal tablolar dikkate alınarak hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı" ile TTK ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan finansal tablolara göre hesaplanan "net dağıtılabilir dönem karı"ndan düşük olan "net dağıtılabilir dönem karı" olarak dikkate alınır ve SPK mevzuatı dahilinde temettü dağıtım işlemleri gerçekleştirilir.

5.3.2. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda İhraççının paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, İhraççının kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, İhraççının tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. İhraççının tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

Gelecek dönemlerde İhraççı tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahibi tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Sermaye Kazancı: Zaman içinde payın değerinde (alım fiyatına göre) meydana gelen artıştan (payın elden çıkartılması/satılması yoluyla) elde edilen gelirdir. İhraççının finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

5.3.3. Şirket'in ana pay sahipleri tarafından ileride yapılacak pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir.

5.3.4. Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar pay fiyatını etkileyebilir.

Şirket payları Türk Lirası cinsinden işlem görmektedir ve kar payı ödemesi yapılması durumunda bu kar payları TL cinsinden ödenecektir. Dolayısıyla Türk Lirası'nın diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar payların değerini ve Türkiye dışındaki yatırımcılar için başka para birimlerine dönüştürülecek kar payı ödemelerinin değerini etkileyebilir.

5.3.5. Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

İhraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir.

5.4. Diğer riskler:

5.4.1. Doğal Afetler ve Terör Riski

Deprem, sel, fırtına, toprak kayması gibi doğal afetler sektörde faaliyet gösteren şirketlerin faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Doğal afetler ve terör olayları tüm dünyada risk yönetimi kapsamında değerlendirilmesi gereken oldukça önemli risklerdendir. Şirket kontrolü dışında meydana gelebilecek doğal afetler ve terör riskinden olumsuz etkilenebilir.

Türkiye'nin büyük bir bölümü, deprem bilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölge olarak tanımlanmakta olup Türkiye, yakın geçmişte şiddetli depremlere sahne olmuştur. Sektörde faaliyet gösteren şirketlerin konumlandığı şehirlerde şiddetli bir depremin meydana gelmesi; sektörde yer alan şirketlerin tesislerinin hasar görmesine, faaliyetlere ara verilmesine ve/veya faaliyetlerin durmasına neden olabilir. Doğal afet, virüs veya salgın hastalık gibi durumların ortaya çıkması başta global olmak üzere ülke ekonomik faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir, sektördeki şirketlerin satışlarını, karlılıklarını ve finansal durumlarını olumsuz etkileyebilir, şirketlerin faaliyetlerinde aksamaya neden olabilir. Bu durum sektörün genelinde faaliyet sonuçlarını ve finansal durumu olumsuz yönde etkileyebilir.

Bununla birlikte doğal afet, virüs veya salgın hastalık gibi durumların ortaya çıkması sonucu, şirketlerin çalışanlarının hastalanması, yaralanması, ölümü, zarar görmesi de şirketlerin faaliyetlerinde aksamaya ve buna bağlı olarak sektörde daralmaya sebep olabilir.

5.4.2. Sermaye Riski

Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranının yüksekliği İhraççının finansal borçlarını ödeme riskini göstermektedir. Net borç, hazır değerlerin (nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların toplamı) toplam yükümlülüklerden (finansal durum tablosunda gösterildiği gibi kısa ve uzun vadeli yükümlülükleri içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla Net Yükümlülük / Toplam Kaynak oranı aşağıdadır:

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Yükümlülükler	4.504.877	4.683.182	2.054.424	2.112.528
Hazır Değerler	859.410	562.970	944.074	1.854.633
Net Yükümlülük	3.645.467	4.120.212	1.110.350	257.895
Özkaynaklar	1.380.024	1.460.745	(489.037)	(323.927)
Toplam Kaynak (*)	3.124.853	3.222.437	2.543.461	2.110.674
Net Yükümlülük/Toplam Kaynak Oranı	% 116,66	%127,86	%43,66	%12,22

(*) Toplam kaynaklardan yukarıda yer alan hazır değerler tutarının düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

İhraççının özkaynaklarının önemli bir kısmı duran varlıklarda tutulmaktadır. İhraççının hazır değerleri 2020 yılında 1,8 milyon TL iken 2021 yılında 2020 yılına göre %49 azalışla 944 bin TL'ye düşmüş olup, 2022 yılında 2021 yılına göre %40 azalışla 562 bin TL'ye düşmüş, 30.06.2023 dönemi itibarıyla da 2022 yılsonuna göre %53 artışla 859 bin TL'ye yükselmiştir.

İhraççının net yükümlülükleri 2020 yılında 257 bin TL iken, 2021 yılında 2020 yılına göre %330,54 oranında artışla 1,1 milyon TL'ye çıkmış olup, 2022 yılında 2021 yılına göre %271 artışla 4,1 milyon TL'ye, 30.06.2023 döneminde de 2022 yılsonuna göre %11,50 oranında azalış 3,6 milyon TL'ye düşmüştür. İhraççının net yükümlülük / toplam kaynak (toplam kaynaklardan nakit ve nakit benzerleri ile kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların düşülmesiyle hesaplanır) oranı da aynı doğrultuda 2020 yılında %12,22 iken 2021 yılında %43,66'ya yükselmiştir. 2022 yılında %127,86 olarak gerçekleşen net yükümlülük/toplam kaynak oranı önceki yıl sonuna göre az bir artış ile 30.06.2023 dönemi itibarıyla %116,66 seviyesine gerilemiştir. İhraççının yükümlülüklerini zamanında gerektiği gibi karşılayamaması halinde finansal durumu ve faaliyetleri bu durumdan olumsuz etkilenebilir.

5.4.3. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle İhraççının finansal bir kayba uğraması riskidir. İhraççının kredi riski esas olarak ilişkili ve ilişkili olmayan taraflardan ticari, ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardan ve banka mevduatlarından (mevduat niteliğindeki kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar dahil) kaynaklanmaktadır.

TL	Mali Dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri Finansal Yatırımlar
		İlişkili Taraflardan	İlişkili Olmayan Taraflardan	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraflardan	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	30.06.2023	384.744.632	48.110.060		704.356	859.410
	31.12.2022	590.273.027	57.107.005	-	704.357	562.790
	31.12.2021	93.097.489	82.369.820	-	23.581.296	944.074
	31.12.2020	79.210.957	59.591.164	17.609.084	24.682.428	1.854.633

5.4.4. Faiz Riski

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı nakit ve nakit benzerleri, finansal borçlar ve çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup, sermayeyi net finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net finansal borcun özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net finansal borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi banka kredileri ve finansal kiralama borçlarını içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Finansal Borçlar (A)	823.784.859	830.177.189	804.057.467	938.077.375
Nakit ve Nakit Benzerleri (B)	859.410	562.970	944.074	1.854.633
Net Finansal Borç (C=A-B)	822.925.449	829.614.219	803.113.393	936.222.742
Toplam Özsermaye	1.380.023.593	1.460.745.318	(489.036.786)	(323.927.075)
Net Finansal Borç / Toplam Özsermaye	%59,63	%56,79	%164,22	%289,02

5.4.5. Kur Riski

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Şirket, döviz cinsinden kredileri nedeniyle net yabancı para açık pozisyonu taşımaktadır. Bu çerçevede, Şirket, kur riskini döviz bakiyeleri pozisyonu analizi ile izlemektedir. 30.06.2023 itibarıyla 632.985.657 TL döviz açık pozisyonu bulunmakta olup döviz kurlarının %10 yükselmesi halinde 63.298.566 TL'lik dönem karında azalma yaşanabilecektir.

5.4.6. Likidite Riski

Likidite riski, İhraççının net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir, İhraççının kredibilitesinin bozulması halinde ihtiyaç halinde fonları sağlayamaması ve kaynak maliyetinin artması durumunda İhraççı zararlarla karşılaşabilir. İhraççının likidite riski dönemler itibarıyla aşağıda gösterilmektedir.

BİN TL	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.490.608	1.682.157	1.470.698	1.445.796
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.111.109	2.235.068	1.390.609	1.102.215
Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler	0,71	0,75	1,06	1,31

31.12.2021 tarihli finansal tablolarda dönen varlıklar 2020 yıl sonuna göre %1,72 artarak 1,4 milyon TL, 31.12.2022 tarihinde 2021 yıl sonuna göre %14,38 artarak 1,7 milyon TL'ye,

30.06.2023 tarihinde 2022 yıl sonuna göre %11,39 azalarak 1,5 milyon TL seviyesinde seyretmiştir.

31.12.2021 tarihli finansal tablolarda kısa vadeli yükümlülükler 2020 yıl sonuna göre %26,16 artarak 1,4 milyon TL, 31.12.2022 tarihinde 2021 yıl sonuna göre %60,73 artarak 2,2 milyon TL'ye, 30.06.2023 tarihinde 2022 yıl sonuna göre %5,55 azalarak 2,1 milyon TL'ye seviyesinde seyretmiştir.

İhraççının finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıda gösterilmektedir.

Finansal Borçlanmalar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa Vadeli Finansal Borçlar	668.974.527	667.482.938	522.388.555	538.222.692
Kısa Vadeli Borçlanmalar	267.690.785	254.155.285	210.749.513	30.549.297
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	401.283.742	413.327.653	311.639.042	507.673.395
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmalarının Kısa Vadeli Kısımları				
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları (*)				
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	154.810.332	162.694.251	281.668.912	399.854.683
Uzun Vadeli Banka Kredileri	154.810.332	162.694.251	281.668.912	399.854.683
Uzun Vadeli Faaliyet Kiralama Borçlanmaları				
Toplam	823.784.859	830.177.189	804.057.467	938.077.375

FİNANSAL YAPI RASYOLARI	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,71	0,75	1,06	1,31
Asit Test Oranı (Dönen Varlıklar – Stoklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,21	0,29	0,15	0,25
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,44	0,45	(0,19)	(0,13)
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,69	0,69	1,24	1,15
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	(5,88)%	133,51%	33,76%	72,80%

5.4.7. Sermaye Riski

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı nakit ve nakit benzerleri, finansal borçlar ve çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup, sermayeyi net finansal borç/toplam sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net finansal borcun özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net finansal borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam finansal borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi banka kredileri ve finansal kiralama borçlarını içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Yükümlülükler	4.504.877	4.683.182	2.054.424	2.112.528
Hazır Değerler	859.410	562.970	944.074	1.854.633
Net Yükümlülük	3.645.467	4.120.212	1.110.350	257.895
Özkaynaklar	1.380.024	1.460.745	(489.037)	(323.927)
Toplam Kaynak (*)	3.124.853	3.222.437	2.543.461	2.110.674
Net Yükümlülük/Toplam Kaynak Oranı	% 116,66	%127,86	%43,66	%12,22

6. İHRAÇCI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Adresi: Maltepe Mah. Yılanlı Ayazma Sok. Yeşil Plaza Sit. No:17/15 Zeytinburnu/İstanbul

Ticaret Sicil Müdürlüğü: İstanbul

Ticaret Sicil Numarası: 303536-0

Mersis Numarası: 0470-0032-8610-0012

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak üzere 1997 yılında kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir. Hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul'da 235 milyon TL sermaye yapısı ile işlem görmektedir. Sektöründe uluslararası deneyimi ve kurumsal şeffaflıkla çeşitli konut projelerine imza atan Yeşil GYO, geleceğe yatırım yapan bir kurum olmanın gerektirdiği sorumluluk bilincini her alanda korumaya özen göstermektedir. Şirket'in 30.10.2010 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. ("Yeşil İnşaat") ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmesine karar verilmiştir, söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Birleşme sonrasında; 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü	:	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	:	T.C. Kanunları (TTK. SPK. VUK. Vb)

Kurulduğu Ülke	:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkezi ve Fiili Yönetim Adresi	:	Maltepe Mah. Yılanlı Ayazma Sok. Yeşil Plaza Sit. No:17/15 Zeytinburnu/İstanbul
İnternet Adresi	:	www.yesilgyo.com
Telefon Ve Faks No	:	Telefon: +90 (212) 709 73 50 Faks: +90 (212) 483 33 35

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

INNOVIA 4. ETAP PROJESİ

İstanbul İli Esenyurt İlçesi 2945 Ada 59 Parselde yer alan Innovia-4 projesi 117.487,75 m2 arsüzzerinde 6.828 bağımsız bölümlü mega ölçekli bir projedir.

Fiziki koşullar, saha şartları, Proje arazinin eğimli olması, zemin dayanımı ve yukarıdaki metrajların büyüklüğü gibi nedenlerle normal tempoda ve kesintiye uğramadan yaklaşık 70 ayda; yine normal şartlar ve kesintiye uğramadan normalüstü sıkıştırılmış bir iş programıyla yaklaşık 58 ayda bitirebilecek bir projedir. İşbu sürelerde herhangi bir idari kısıtlama, olumsuz hava şartlarının yaşanmadığı varsayılmıştır. Bu projenin daha da kısaltılması, iş gücü ve kalite kontrol unsurlarında nitelik kaybına sebep olacak ayrıca can ve mal güvenliğini de son derecede riskli hale getireceğinden mümkün değildir.

08.01.2021 tarihli 2020/1241 numaralı Spk Lisanslı Gayrimenkul Değerleme şirketi olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporuna göre Innovia-4 projesinin tamamlanma seviyesi %50 olarak tespit edilmiştir.

Projede 31.12.2020 tarihi itibarıyla aktif olarak üçüncü kişilere 4021 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Bu satışların 3068 tanesini Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 353 tanesini Yeşil Global İnş. Turz. Otel. A.Ş. yapmıştır. Üçüncü kişilere yapılan toplam satış tutarı 814.289.219,82 TL olup her iki şirket tarafından gerçekleştirilen toplam tahsilat (konsolide) 776.569.589,24 TL'dir. Mali tablolarda Yeşil GYO A.Ş.'nin alınan avansları toplamı 795.223.422,81 TL'dir. Bu tutarla toplam satış tutarı (814.289.219,82 TL) arasındaki fark Yeşil Global A.Ş.'nin şirketimizden alacaklı olacağı tutardır. Bireysel mali tablolar uyarınca Yeşil GYO A.Ş.'nin satışı yapılan bağımsız bölümlere ilişkin 31.12.2020 tarihi itibarıyla 754.351.912,67 TL tahsilat yapılmıştır. Listede yer vermiş olduğumuz tahsilat tutarı içerisinde Yeşil Global İnş. Turz. Otel. A.Ş.'nin payına düşen tutar da tahsilat tutarı yer almakta olup toplam tahsilat tutarı 776.569.589,24 TL dir.

31.12.2020 tarihi itibarıyla muhasebedeki yer alan maliyet kayıtlarında Innovia-4 projesi için bugüne kadar Finansman Gideri dahil 913.295.116 TL harcama yapılmıştır. Bu tutarlar Kdv hariç rakamlardır. 2011 ve 2020 yılları arasında ise Kdv hariç 170.737.135 TL tutarında Genel Yönetim ve Pazarlama Satış Dağıtım gideri gerçekleşmiş olup bu tutarlarda Kdv Hariç tutarlarıdır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlemiş olduğu Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinden Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılmış olan 08.01.2021 tarihli 2020- 1241 nolu Gayrimenkul Değerleme Raporunda Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesine düşen değer ile Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin payına düşen değerinin toplamını 1.280.420.000 TL olarak takdir etmiştir.

Söz konusu arsanın tüm haklarının Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş (Eski Unvan:Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş) tarafından Yeşil Gyo A.Ş.'ne (Yeşil Yapı İnşaat Düz.ve Paz.Tic.A.Ş. Eski Unvan) devir edilmiştir.

Projede A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,B1,B2,C1,C2,C3,D,F1 ve F2 Bloklarında konut A Çarşısı, B Çarşısı, C Çarşısı, D Çarşısı, E Çarşısı, F Çarşısı, G Çarşısı ve H Çarşısı bloklarında ticari ünite inşası yapılacaktır.

Yukarıda açıklanan projenin büyüklüğü ve teknik nedenler haricinde proje ayrıca öngörülemez kesintilere ve yavaşlamalara da uğramıştır.

Şirket tarafından 4. Etap projemize ilişkin inşaat çalışmalarına başlandığı dönemde "İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin kararlarından kaynaklı olarak Esenyurt Bölgesi imar sorunları" gündeme gelmiştir. İşbu sorunların Şirket tarafından önceden tahmin edilmesi mümkün olmamakla beraber Şirket de dâhil olmak üzere Esenyurt bölgesindeki inşaatlar akıbeti belli olmayan bir sürece girmiştir.

Esenyurt Bölgesi'nde yer alan tüm inşaat yapımlarını etkileyen ve Şirketin inisiyatifinde olmamakla birlikte öngörülemez nitelikteki imar sorunları nedeniyle 4. Etap proje inşaatı uzunca bir müddet durmuştur. Bu denli büyük çapta bir projenin inşası durduktan sonra tekrar normal seyrinde devam etmesinin uzun süre alması makul ve ticari hayatın olağan şartlarına uygundur. Şirket'in içerisinde bulunduğu bu durum, genel hukuk kuralları uyarınca mücbir sebep kapsamında değerlendirilmekte olup, inşaat yapımına başlanamayan bu süre imzalanan sözleşmelerde belirtilen teslim süresine eklenecektir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından verilen kararlar ile bölgede yapılmakta olan inşaat işlemleri durma noktasına gelmiştir. Söz konusu imar sorunu İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 12.04.2013 tarihli, 829 karar ve dosya sayılı meclis kararı ile çözüme ulaştırılmıştır. Bu nedenle Şirketin bu tarihten sonra ruhsat yenilemesi mecburiyeti doğduğundan 27.03.2014 tarihli ruhsat alınıncaya kadar da Proje'nin toplam süresini etkileyen kritik iş kalemlerinde de imalat yapılamamıştır.

Ayrıca idari yönetimin Fazla Çalışmaları Kısıtlayıcı İdari Yaptırımlar uygulaması ve idari yönetim tarafından beton dökme, hafriyat gibi kritik ve proje süresini birebir etkileyen iş

kalemlerine getirilen süresel kısıtlamalara ilaveten komşu site sakinlerinin gürültü nedeniyle yapmış oldukları şikayetler nedeniyle sık sık çalışmaların da durdurulması da söz konusudur. İlaveten hafriyat firmalarının inşaat atıklarını dökcek yer bulmada zorluk yaşamaları nedeniyle hafriyat çalışmaları da yavaşlamıştır.

1073 adet daire, 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşan Innovia 1. Etap tamamlanmış ve satışı yapılmış olan daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

2664 adet daire, 41 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 1.Faz 2009 yılında satışa sunulmuş ve satışı büyük ölçüde tamamlanmıştır. Satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin teslimleri 2011 yılından itibaren başlayarak yapılmıştır.

1018 adet daire, 84 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 2.Faz'da satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin 2012 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

3293 adet daire, 77 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 3. Etap'ın Ağustos 2013 döneminden itibaren teslimatları başlayarak, satışı yapılmış olan konutların 2013 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 770.432 m2 inşaat alanı ve yaklaşık 557.938 m2 satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş durumda olmasına rağmen bölgedeki imar planlarının iptal olmasından ötürü inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir. İnşaata tekrar başlamak ve ruhsat çıkarmak adına girişimler olumlu yönde sonuçlanmıştır. Bu doğrultuda Innovia-4 Projesine ait 16.11.2022 tarih 56986 sayılı Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Ruhsat yenileme başvurumuz Esenyurt Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Esenyurt Belediyesi tarafınca başlatılan bölge imar düzenlemesi ve uygulaması kapsamında 2945 Ada 72 (eski 59) parselinde içerisinde bulunduğu bölge imar uygulaması eksiksiz olarak tamamlanmış olup, Esenyurt Tapu Kadastro Müdürlüğüne 121475 yevmiye numarası ile tescil olmuştur. Böylelikle Innovia 4 projesi için mahkeme kararları çözülmüş olup yeni imar durumu tarafımızca alınmıştır.

2945 Ada 72 Parsel (Eski-59 Parsel) de 117.487 m2 üzerinde inşaatı tamamlanacak olan 6.653 Konut ve 175 Adet Ticari ünitelerden oluşan Innovia-4 projemizin inşaat ruhsatı yenilenmiştir.

Kat irtifakının kurulmasına yönelik Arsa Sahiplerinin büyük bir çoğunluğundan vekaletnameler alınmıştır. Tüm vekaletlerin alınması sonrasında Kat irtifakı tesis edilecek olup sonrasında bölgedeki imar iptali nedeni ile ara vermiş olunan Innovia-4 projesinin inşaatına başlanılacaktır.

770.433 m2 inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m2 satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2022 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayiç değerinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin payına düşen kısmı KDV hariç 9.196.119.000 TL olarak belirlenmiştir.

Arifiye Projesi Konut ve Ticari Alanlar

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesidir. Projenin arsa alanı 50.165 m2 ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m2 dir.

Grup Portföyünde yer alan Arifiye Arsasında geliştirilecek proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde; Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.) ile işin direkt giderleri üzerinden %7 genel gider ve direkt ve genel giderler toplamı üzerinden %12 yüklenici karı ödenecek şekilde "malîyet + kar" yöntemi ile inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına 28.10.2015 tarihinde karar verilmiştir.

Söz konusu durum 2 Kasım 2015 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur. Dolayısıyla daha önce gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilen ilgili arsa karar tarihi itibarıyla yarı mamul olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Gayrimenkulün transfer tarihindeki defter değeri 26.775.000 TL'dir.

Ayrıca portföy bünyesinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arifbey Mahallesi 256 Ada 2,3 ve 7 nolu parseller ile 257 Ada 1 Nolu parsel ve 264 Ada 1 nolu parsel bulunmaktadır. Söz konusu 5 adet parselin toplam alanı 9.734,66 m2'dir.

11.01.2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında: 28.10.2015 tarihli yönetim kurulu toplantımızda belirlenen Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic A.Ş. ile akdedilen İnşaat İşleri Sözleşmesi'nin feshedilmesine ve Karabaş Mah. Hafız Selim Efendi Sok. Asya İş Merkezi, No: 14, Kat: 2, İzmit adresinde mukim Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd.Şti., ile işin direkt giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "malîyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına, oy birliği ile karar verilmiştir. Söz konusu durum 12.01.2016 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur.

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesi içerisinde yer alan 258 Ada 1 Parseldeki inşaat yapımı tamamlanmıştır. Söz konusu parseldeki satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin hak sahiplerine teslimatlar yapılmaya başlamıştır.

31.12.2022 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, 258 Ada 1 Parselin Değeri 187.787.000 TL 262 Ada 1 Parselde yer alan projenin değeri ise 90.074.000 TL belirlenmiştir.

Innovia Arifiye Projesinde şirket portföyünde yer alan taşınmazların kayıtlı değeri 59.726.874 TL olmakla beraber Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

tarafından 31.12.2022 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre Grup'un stoklarında bulunan taşınmazların tespit edilmiş değeri KDV hariç 137.694.000 TL'dir.

Tuzla Elexia Projesi

Tuzla Elexia Projesinde şirket portföyünde 22 Adet Konut bulunmaktadır. Söz konusu 22 Adet taşınmazın kayıtlı değeri 4.804.000 TL olmakla beraber Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2022 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre Grup'un stoklarında bulunan 22 adet konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 28.525.000 TL'dir.

Elexia Levent Projesi

Elexia Levent Proje stokları müşterilere tapu devri yapılmış ancak henüz fiili teslim yapılmadığından TFRS 15 açısından henüz kar zarar hesaplarına intikal ettirilmemiş bağımsız bölüm maliyetlerinden oluşmaktadır. Söz konusu dairelerin sözleşme bedelleri ertelenmiş gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Elexia Levent Hariç diğer daire ve ticari alan (Emtia) bağımsız bölüm stoklarının maliyeti 94.261.579 TL olup bu stokların Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 184.537.955 TL'dir. 31.12.2022 tarihi itibarıyla şirket portföyünde 10 adet taşınmaz bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 31.870.000 TL'dir.

Tuzla Elexia Projesi İnşaat Maliyetleri

17.063,91 m2 arsa alanlı 201 adet bağımsız bölümden oluşan Tuzla Elexia Projesinin 30.12.2022 tarihi itibarı De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayiç değerinin KDV hariç 705.895.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur,

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana Faaliyet Alanları

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Yeşil GYO'nun ana faaliyet konusu, esas sözleşmesinin “Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu” başlıklı 3. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştirak etmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak üzere 1997 yılında kurulmuş bir portföy yönetim şirkettir. Hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul'da 235 milyon TL sermaye yapısı ile işlem görmektedir.

Şirket'in 30.10.2010 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. (“Yeşil İnşaat”) ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmesine karar verilmiştir, söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

Birleşme sonrasında; 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in “Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olan unvanının “Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da (“BİST”) işlem görmektedir.

YEŞİL GYO A.Ş. PROJE ARSA VE TAŞINMAZLARINA AİT BİLGİLER

PROJELER

INNOVIA PROJESİ

1073 adet daire, 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşan Innovia 1. Etap tamamlanmış ve satışı yapılmış olan daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

2664 adet daire, 41 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 1.Faz 2009 yılında satışa sunulmuş ve satışı büyük ölçüde tamamlanmıştır. Satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin teslimleri 2011 yılından itibaren başlayarak yapılmıştır.

1018 adet daire, 84 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 2.Faz'da satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin 2012 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

3293 adet daire, 77 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 3. Etap'ın Ağustos 2013 döneminden itibaren teslimatları başlayarak, satışı yapılmış olan konutların 2013 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 770.432 m2 inşaat alanı ve yaklaşık 557.938 m2 satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş durumda olmasına rağmen bölgedeki imar planlarının iptal olmasından ötürü inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir. İnşaata tekrar başlamak ve ruhsat çıkarmak adına girişimler olumlu yönde sonuçlanmıştır. Bu doğrultuda Innovia-4 Projesine ait 16.11.2022 tarih 56986 sayılı Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Ruhsat yenileme başvurumuz Esenyurt Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Esenyurt Belediyesi tarafınca başlatılan bölge imar düzenlemesi ve uygulaması kapsamında 2945 Ada 72 (eski 59) parselinde içerisinde bulunduğu bölge imar uygulaması eksiksiz olarak tamamlanmış olup, Esenyurt Tapu Kadastro Müdürlüğüne 121475 yevmiye numarası ile tescil olmuştur. Böylelikle Innovia 4 projesi için mahkeme kararları çözülmüş olup yeni imar durumu tarafımızca alınmıştır.

2945 Ada 72 Parsel (Eski-59 Parsel) de 117.487 m2 üzerinde inşaatı tamamlanacak olan 6.653 Konut ve 175 Adet Ticari üniteden oluşan Innovia-4 projemizin inşaat ruhsatı yenilenmiştir.

Kat irtifakının kurulmasına yönelik Arsa Sahiplerinin büyük bir çoğunluğundan vekaletnameler alınmıştır. Tüm vekaletlerin alınması sonrasında Kat irtifakı tesis edilecek olup sonrasında bölgedeki imar iptali nedeni ile ara vermiş olunan Innovia-4 projesinin inşaatına başlanılacaktır.

770.433 m2 inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m2 satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2022 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayiç değerinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin payına düşen kısmı KDV hariç 9.196.119.000 TL olarak belirlenmiştir

Arifiye Projesi Konut ve Ticari Alanlar

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesidir. Projenin arsa alanı 50.165 m2 ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m2 dir.

Grup Portföyünde yer alan Arifiye Arsasında geliştirilecek proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde; Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.) ile işin direkt giderleri üzerinden %7 genel gider ve direkt ve genel giderler toplamı üzerinden %12 yüklenici karı ödenecek şekilde "maliyet + kar" yöntemi ile inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına 28.10.2015 tarihinde karar verilmiştir.

Söz konusu durum 2 Kasım 2015 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur. Dolayısıyla daha önce gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilen ilgili arsa karar tarihi itibarıyla yarı mamul

olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Gayrimenkulün transfer tarihindeki defter değeri 26.775.000 TL'dir.

Ayrıca portföy bünyesinde Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Arıfbey Mahallesi 256 Ada 2,3 ve 7 nolu parseller ile 257 Ada 1 Nolu parsel ve 264 Ada 1 nolu parsel bulunmaktadır. Söz konusu 5 adet parselin toplam alanı 9.734,66 m²'dir.

11.01.2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında: 28.10.2015 tarihli yönetim kurulu toplantımızda belirlenen Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic A.Ş. ile akdedilen İnşaat İşleri Sözleşmesi'nin feshedilmesine ve Karabaş Mah. Hafız Selim Efendi Sok. Asya İş Merkezi, No: 14, Kat: 2, İzmit adresinde mukim Emiroğlu İthalat İhracat İnşaat ve Turizm Tic. Ltd.Şti., ile işin direkt giderleri üzerinden "genel gider ve yüklenici karı" olarak "maliyet + kar" yöntemi ile %15 ödenecek şekilde, inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına, oy birliği ile karar verilmiştir. Söz konusu durum 12.01.2016 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur.

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arıfbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesi içerisinde yer alan 258 Ada 1 Parseldeki inşaat yapımı tamamlanmıştır. Söz konusu parseldeki satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin hak sahiplerine teslimatlar yapılmaya başlamıştır.

31.12.2022 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, 258 Ada 1 Parselin Değeri 187.787.000 TL 262 Ada 1 Parselde yer alan projenin değeri ise 90.074.000 TL belirlenmiştir.

Innovia Arifiye Projesinde şirket portföyünde yer alan taşınmazların kayıtlı değeri 59.726.874 TL olmakla beraber Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2022 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre Grup'un stoklarında bulunan taşınmazların tespit edilmiş değeri KDV hariç 137.694.000 TL'dir.

Tuzla Elexia Projesi

Tuzla Elexia Projesinde şirket portföyünde 22 Adet Konut bulunmaktadır. Söz konusu 22 Adet taşınmazın kayıtlı değeri 4.804.000 TL olmakla beraber Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2022 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre Grup'un stoklarında bulunan 22 adet konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 28.525.000 TL'dir.

Elexia Levent Projesi

Elexia Levent Proje stokları müşterilere tapu devri yapılmış ancak henüz fiili teslim yapılmadığından TFRS 15 açısından henüz kar zarar hesaplarına intikal ettirilmemiş bağımsız bölüm maliyetlerinden oluşmaktadır. Söz konusu dairelerin sözleşme bedelleri ertelenmiş gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Elexia Levent Hariç diğer daire ve ticari alan (Emtia) bağımsız bölüm stoklarının maliyeti 94.261.579 TL olup bu stokların Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 184.537.955 TL'dir. 31.12.2022 tarihi itibarıyla şirket portföyünde 10 adet taşınmaz bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 31.870.000 TL'dir.

Tuzla Elexia Projesi İnşaat Maliyetleri

17.063,91 m2 arsa alanlı 201 adet bağımsız bölümden oluşan Tuzla Elexia Projesinin 30.12.2022 tarihi itibarı De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayiç değerinin KDV hariç 705.895.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirketin stok listesi ve iştiraklerine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Açıklama	30.06.2023	31.12.2022
Innovia Konut Projesi 4 Etap İnşaat Maliyetleri	944.268.548	943.925.541
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 Adet Parsel Arazi	16.416.207	16.416.207
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri 256 Ada 9 Parsel	2.385.032	2.314.028
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	60.622.831	61.132.075
Tuzla Elexia Projesi Daireler ve Ticari Alanlar (Yeşil Global)	6.834.489	6.834.489
Elexia Levent Projesi Daireler	3.587.400	3.972.600
Tuzla Elexia Projesi Daireler ve Ticari Alanlar	4.804.000	4.804.000
Toplam	1.038.918.507	1.039.398.940

İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin İstanbul Tower 205 projesinin %50 sahibi olduğu Zincir Yapı A.Ş.'nde %33,26 oranında Tuzla Elexia projesinin %60 oranında sahibi olan Yeşil Global A.Ş.'de ise % 91,37 oranında pay sahipliği bulunmaktadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

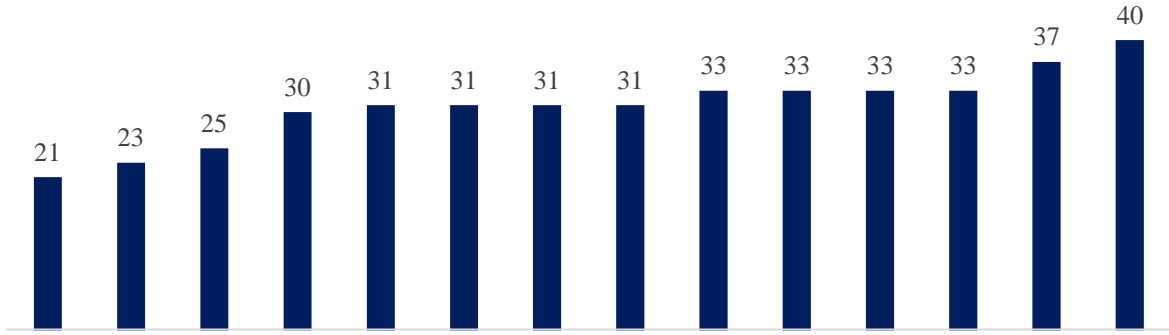
7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

İhraççı, gayrimenkul yatırım ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Gelirleri gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmelerden de doğrudan etkilenmektedir. Bununla birlikte İhraççının bağlı ortaklığı Yeşil Global İnşaat ile iştiraki Zincir Yapı A.Ş. de inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak kaydıyla kurulan GYO'ların amacı, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. GYO'lar, gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az %50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

2010 yılında 21 olan GYO sayısı 2023 yılında 40'a yükselmiş olup, yıllar itibarıyla gelişimi aşağıda yer almaktadır.



Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomide 2022 yılından itibaren yaşanan enflasyonist baskılar ve artan parasal maliyetler, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranlarında yavaşlamalara neden olmuştur. Gelişmiş ekonomilerde resesyon veya stagflasyon riski gündeme gelirken, merkez bankaları enflasyonu kontrol altına almak için sıkı para politikaları uygulamaya başlamıştır. Ancak bu politikaların istihdam ve ekonomik büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür.

Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde, ülkeler arası ticarete azalma ve arz zinciri sorunları yaşanmış olup, bu da birçok sektörde maliyetleri yükselmiş ve genel fiyatlar seviyesini etkilemiştir. Yüksek enflasyon, tüketici harcamalarını kısıtlayıp talebi olumsuz etkilemiştir.

Bu küresel ekonomik gelişmeler gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Yüksek enflasyon, inşaat maliyetlerini artırarak konut fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ayrıca, faiz oranlarının yükselmesiyle konut kredisi talebinde azalma yaşanmış olup konut satışları düşüş göstermiştir. (Kaynak: GYODER Gösterge 2023 Yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü 1. Çeyrek Raporu)

Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. 2022 yılında toplam konut satışları 1.485.622 adet olurken, 2023 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,5 azalışla 283.215 adet olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk üç ayında ipotekli konut satış sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 58.822 adet, diğer satış türleri ise %10,9 artışla 224.393 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,2 azalışla 83 bin 907, ikinci el konut satışları ise %11,7 azalışla 199 bin 308 olarak gerçekleşmiştir.

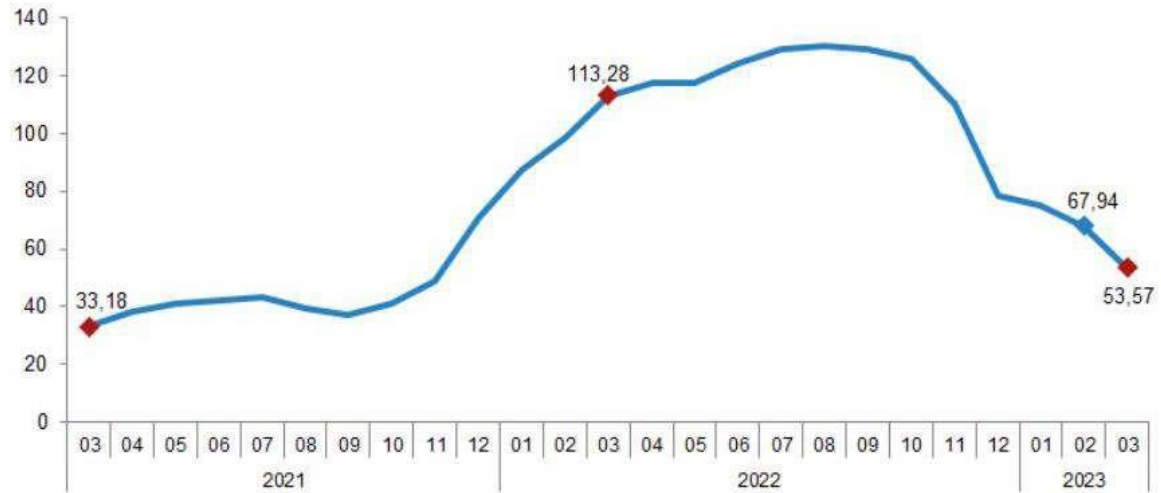
(Kaynak: TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mart-2023-49517>)

Gayrimenkul sektörünün en önemli unsurlarından birisi inşaat ve yapı maliyetleridir. Bu kapsamda inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki

yılın aynı ayına göre %60,70 artmıştır. İnşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. İnşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,31, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,21 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,76, bir önceki yılın aynı ayına göre %105,09 artmıştır. Bina inşaatı maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 artmıştır. Bina inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Bina inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,49 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %105,16 artmıştır.

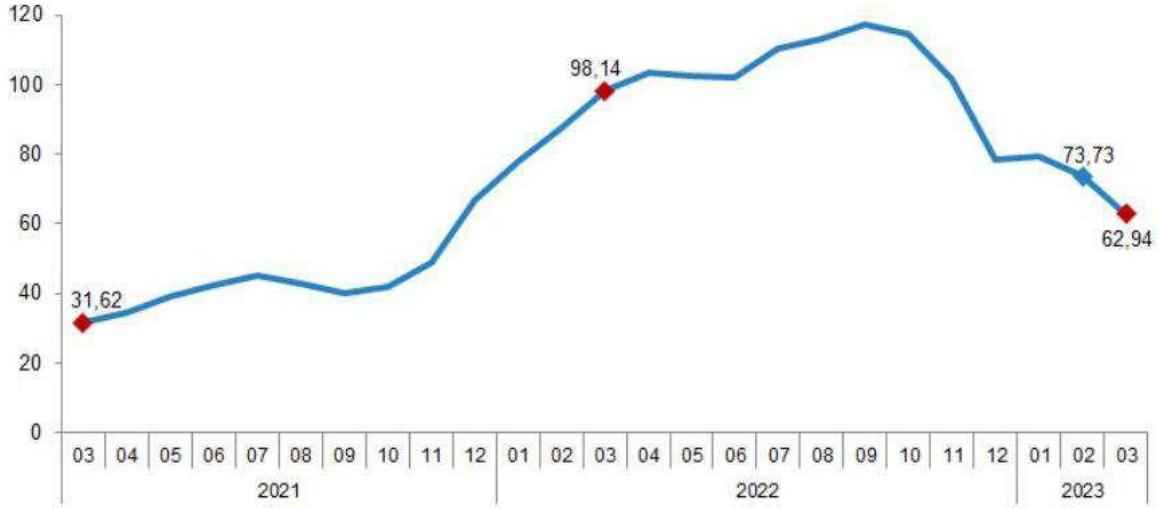
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,54, bir önceki yılın aynı ayına göre %53,57 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksinin yıllık değişim oranları aylar bazında aşağıda grafikte gösterilmiştir. Yapı inşaat maliyet kalemlerinden biri olan malzeme maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,71, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,27 artmış olup, bir diğer maliyet kalemi olan işçilik maliyet endeksi 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %104,83 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



(Kaynak: TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/DownloadIstatistikselTablo?p=mapKrb86s1XdDh8166b6LuuOGkvG7aCo7XOH7uL3IA4TbrgQ5iM7p7AvwfMY/5hR>)

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



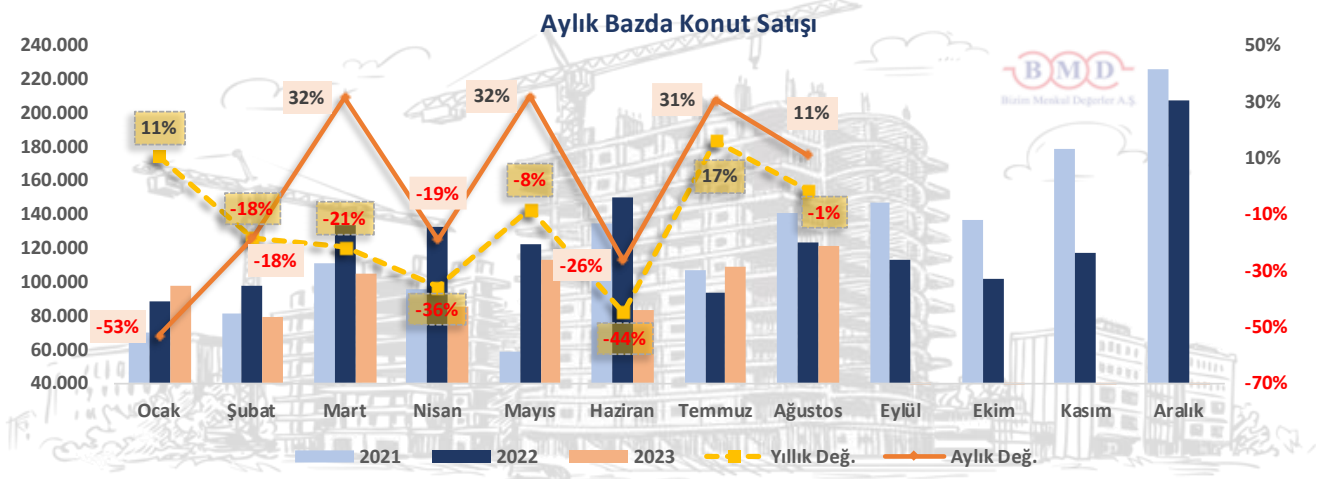
Konut Sektörü

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay yayımladığı Konut İstatistikleri verilerine göre Türkiye genelinde 2023 Ağustos ayında, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %1,1 azalışla, bir önceki aya göre ise %11,4 yükselişle 122.091 adet konut satıldı.

TL'de yaşanan değer kaybıyla beraber enflasyondaki artış hane halkının konutu ihtiyaç olmasının yanında bir yatırım ve paranın değerini koruma amacı olarak görmesine neden oldu. Bu durum konuta olan talebin yüksek seyretmesinin temel sebebi olarak ön plana çıkıyor.

2023 Ağustos ayında, İstanbul'da 17.408 adet konut satışı gerçekleşirken toplam satışlar içindeki payı %14,3 oldu. Ankara %9,0'lik payla ikinci, İzmir %5,3'lik payla üçüncü sırada yer aldı. İlk 3 il, ülkedeki toplam konut satışlarının %29'una ev sahipliği yapıyor. En az konutun satıldığı il 39 konut ile Ardahan oldu.

Konut Satışları, Adet				
Aylar	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	88.306	97.708	%10,6	-%53,0
Şubat	97.587	80.031	-%18,0	-%18,1
Mart	134.170	105.476	-%21,4	%31,8
Nisan	133.058	85.652	-%35,6	-%18,8
Mayıs	122.768	113.276	-%7,7	%32,3
Haziran	150.509	83.636	-%44,4	-%26,2
Temmuz	93.902	109.548	%16,7	%31,0
Ağustos	123.491	122.091	-%1,1	%11,4
Eylül	113.402			
Ekim	102.660			
Kasım	117.806			
Aralık	207.963			
Ortalama	123.802	99.677		
Toplam	1.485.622	797.418	-%15,5	

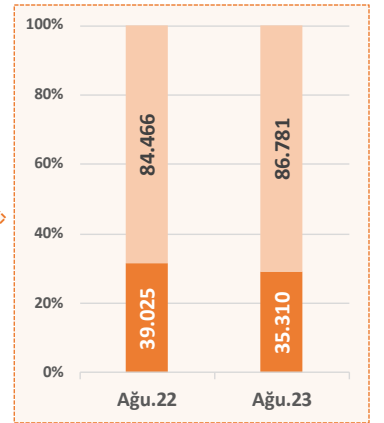
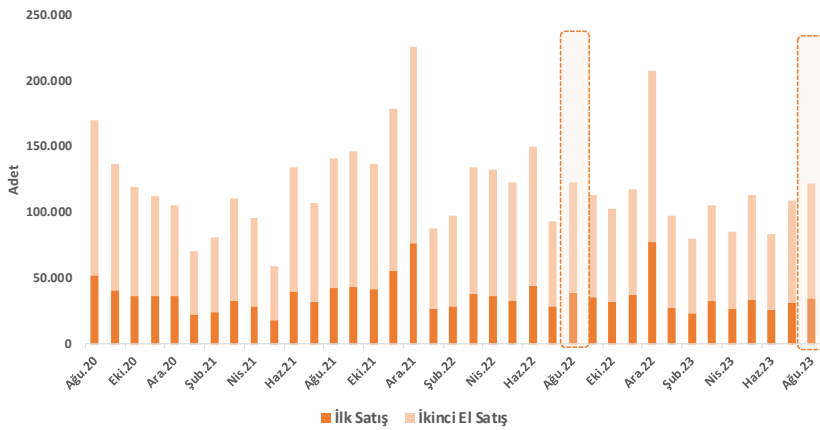
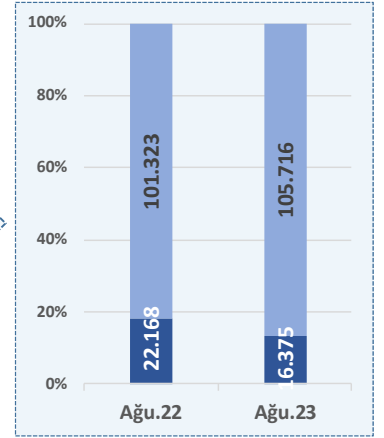
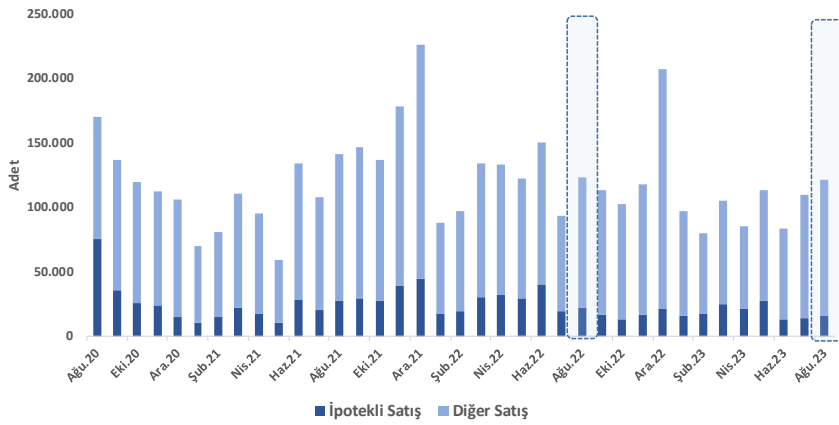


İpotekli konut satışları 2023 Ağustos ayında 16.375 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %26 azalış, bir önceki aya göre %13 yükseliş gösterdi. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %13 olarak gerçekleşti. Diğer konut satışları 2023 Ağustos ayında 105.716 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %4 artış, bir önceki aya göre %11 yükseliş gösterdi. Diğer konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %87 olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Aylık Konut Satışı								
Adet	İpotekli Satış				Diğer Satış			
	Aylar	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2022	2023	Yıllık Değ.
Ocak	18.183	16.203	-%10,9	-%25,7	70.123	81.505	%16,2	-%56,2
Şubat	19.888	17.357	-%12,7	%7,1	77.699	62.674	-%19,3	-%23,1
Mart	30.271	25.262	-%16,5	%45,5	103.899	80.214	-%22,8	%28,0
Nisan	32.030	21.769	-%32,0	-%13,8	101.028	63.883	-%36,8	-%20,4
Mayıs	29.335	27.476	-%6,3	%26,2	93.433	85.800	-%8,2	%34,3
Haziran	40.610	13.463	-%66,8	-%51,0	109.899	70.173	-%36,1	-%18,2
Temmuz	19.146	14.533	-%24,1	%7,9	74.756	95.015	%27,1	%35,4
Ağustos	22.168	16.375	-%26,1	%12,7	101.323	105.716	%4,3	%11,3
Eylül	16.970				96.432			
Ekim	13.268				89.392			
Kasım	16.655				101.151			
Aralık	21.796				186.167			
Toplam	280.320	152.438	-%28,0		1.205.302	644.980	-%11,9	

Ağustos ayında Türkiye genelinde 35.310 adet konut ilk defa satıldı. Geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %10 azalış, bir önceki aya göre %12 yükseliş gösterdi. Toplam satılan konutlar arasında ilk kez satılan konutların payı %29 oldu. İkinci el konut satışları Ağustos ayında 86.781 adet gerçekleşerek geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %3 artış, bir önceki aya kıyasla %11 yükseliş gösterdi. Toplam satılan konutlar arasında ikinci el konutların payı %71 oldu.

Sıfır & İkinci El Aylık Konut Satışı								
Adet	İlk Satış				İkinci El Satış			
	Aylar	2022	2023	Yıllık Değ.	Aylık Değ.	2022	2023	Yıllık Değ.
Ocak	27.203	27.532	%1,2	-%64,7	61.103	70.176	%14,8	-%46,0
Şubat	28.897	23.476	-%18,8	-%14,7	68.690	56.555	-%17,7	-%19,4
Mart	38.337	32.899	-%14,2	%40,1	95.833	72.577	-%24,3	%28,3
Nisan	36.421	26.952	-%26,0	-%18,1	96.637	58.700	-%39,3	-%19,1
Mayıs	32.861	34.413	%4,7	%27,7	89.907	78.863	-%12,3	%34,3
Haziran	44.732	25.886	-%42,1	-%24,8	105.777	57.750	-%45,4	-%26,8
Temmuz	28.688	31.641	%10,3	%22,2	65.214	77.907	%19,5	%34,9
Ağustos	39.025	35.310	-%9,5	%11,6	84.466	86.781	%2,7	%11,4
Eylül	35.954				77.448			
Ekim	32.692				69.968			
Kasım	37.380				80.426			
Aralık	77.889				130.074			
Toplam	460.079	238.109	-%13,8		1.025.543	559.309	-%16,2	



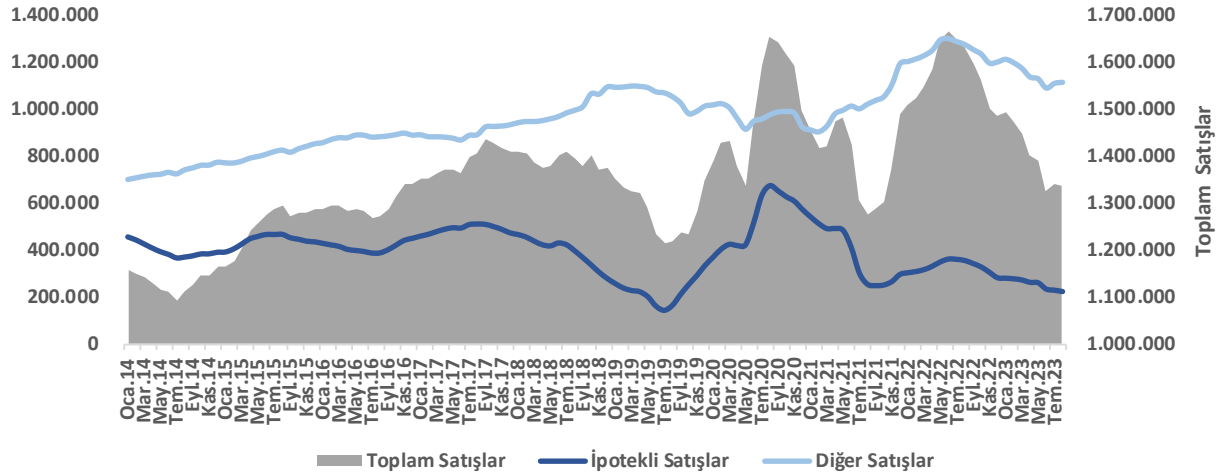
2018 ve 2019 yılına kıyasla konut kredi faizlerinin daha düşük olması, 2020 yılında ipotekli konut satışlarında büyük artışların temel nedeni oldu. Kamu bankalarının 2019 Ağustos ayında konut faizlerini düşürmesi sonucunda ipotekli konut satışlarında canlanma başladı. 2018 yılının aynı aylarına kıyasla ipotekli ilk el konut satışları 2019 yılı Temmuz ayından sonra yüksek oranda büyüme kaydetti. İlk el konut satışlarında yaşanan toparlanma, konut arz fazlalığından kaynaklanan konut stokunun erimeye başladığına veya stok artış hızının yavaşladığına işaret

etmektedir. Konut talebi ile arzı arasındaki makasın daralmasının devamı halinde inşaat sektörünün tekrar istenilen hareketliliğe ulaşacağı tahmin edilirken Covid-19 salgını beklenmeyen bir etki yarattı. Piyasada belirsizliğin ve salgın riskinin artması paralelinde pandemi sürecinde konut satışlarında düşüşler meydana gelmişti ancak 2020 Haziran ayında kamunun konut talebinin artması için attığı adımların da etkisiyle 2020 Temmuz ayında tüm zamanların rekor konut satışı gerçekleşmiştir.

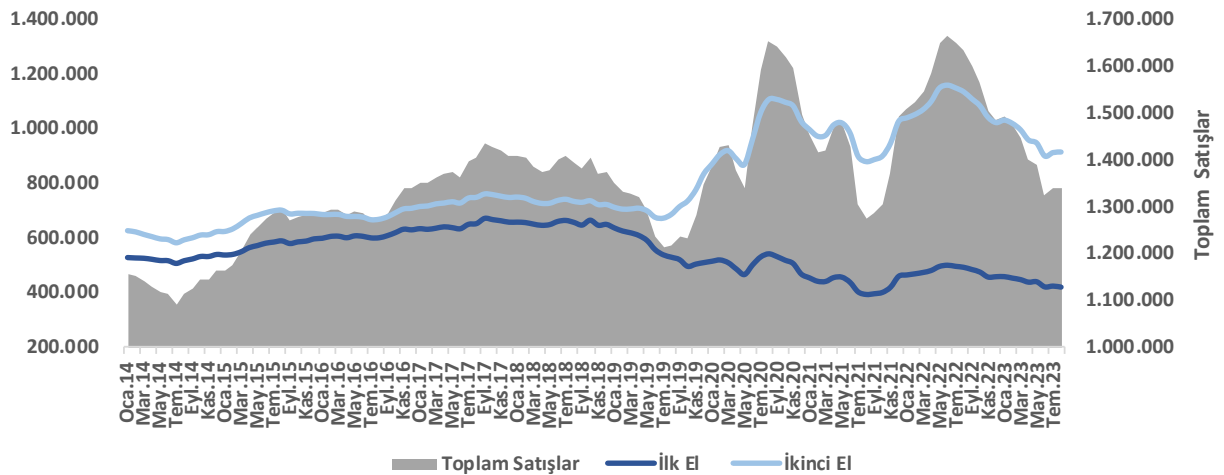
2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarının son 12 aylık toplamı incelendiğinde ipotekli satışlarda 2017'nin 2. Çeyreğinden 2019'un 2. Çeyreğine kadar azalma trendinde olduğu görülmektedir. Yıl içindeki kur hareketliliği, maliyetlerde olan yükselme, konut kredi faizlerinin yüksek seyretmesi ve tüketici güvenindeki düşüş nedeniyle ipotekli konut satışları 2019 yılında büyük düşüş sergilemiştir. TCMB'nin faizleri tekrar artırma kararıyla birlikte ipotekli konut satışlarında düşüşler meydana gelmiştir.

2017 yılının 3. Çeyreğine kadar olan toplam konut satışlarında artış trendi görülürken bu noktadan itibaren trendde kırılma meydana gelmiştir. Uzun zamandan sonra 2017 yılında enflasyonun çift hanelere çıkması ve bu şekilde devam etmesi, takip eden yıllarda gelişen siyasi, politik ve ekonomik gelişmeler akabinde kur ve faiz hareketleri ile düşüş trendi devam ederken pandemi sürecinde sert darbe alan konut sektörü, pandemi öncesindeki seviyeleri gördü.

Son 12 Aylık İpotekli ve Diğer Konut Satışları



Son 12 Aylık İlk Satış ve İkinci El Konut Satışları

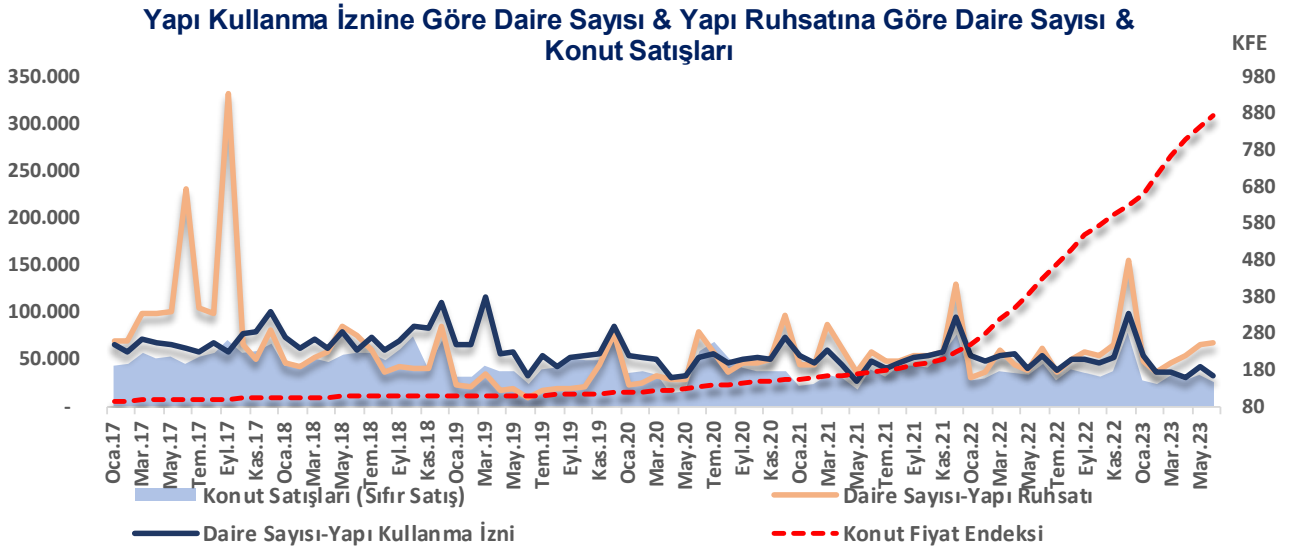
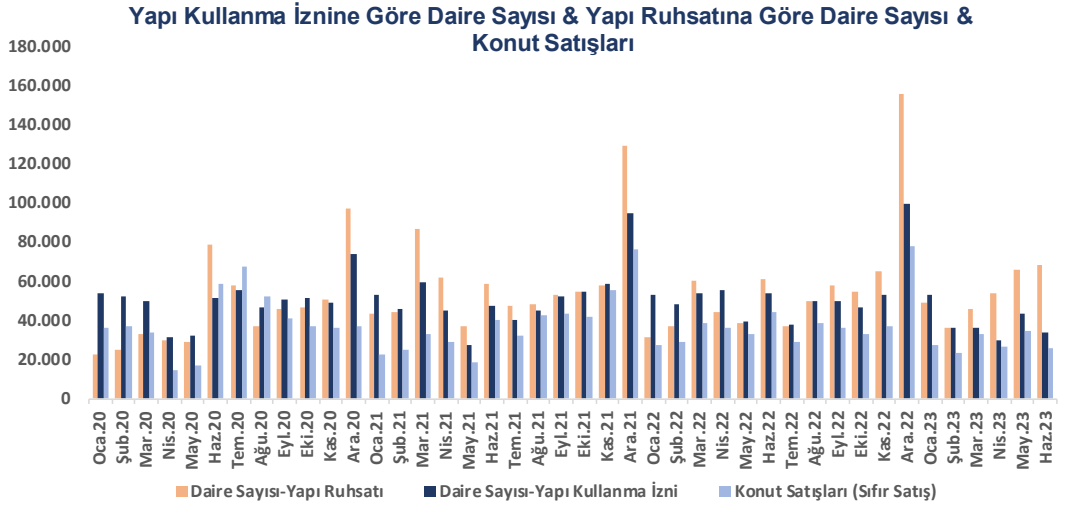


Gayrimenkul sektörünün bir diğer önemli unsuru ise yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinleridir.

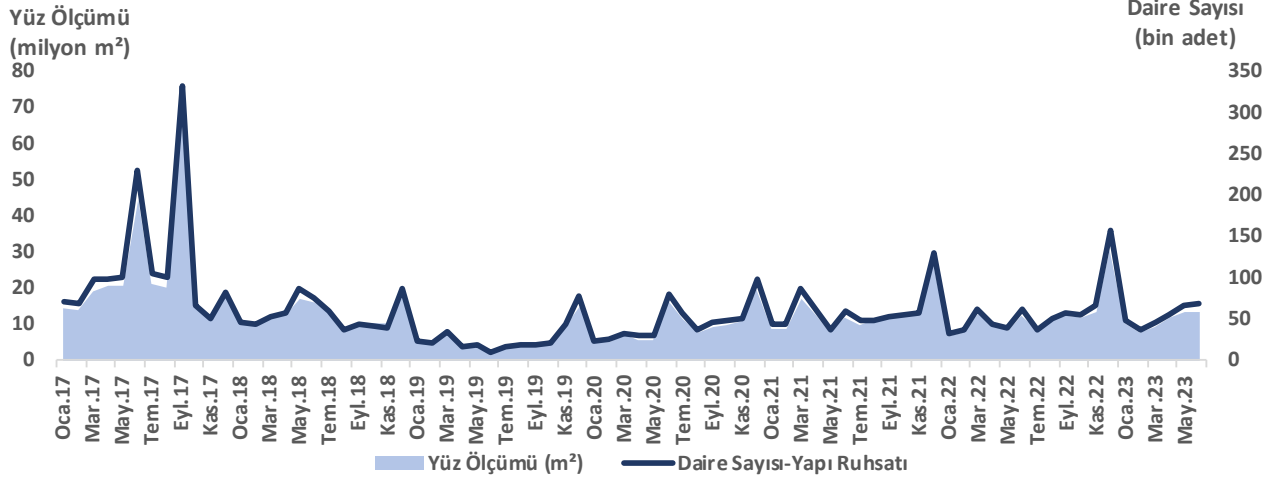
TÜİK'in çeyreklik dönemlerle yayımladığı Yapı İstatistiklerine göre belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %5,7, yüzölçümü %25,6 ve daire sayısı %31,3 arttı. 2023 yılı ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı 30.712 adet, daire sayısı ise 188.740 adet ve yüz ölçümü 38.572.889 m² olarak gerçekleşmiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2023 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %22,1, daire sayısı %28,5 ve yüzölçümü %28,6 azaldı. 2023 yılı ikinci çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı 17.911 adet, daire sayısı 106.881 ve yüz ölçümü 21.062.544 m² olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılının ikinci çeyreğinde, yapı kullanma izni verilen daire sayısı, bir önceki yıla göre %28,5 azalırken, konut satışları aynı dönemde %23,5 azalmıştır. Yapı ruhsatı verilen daire sayısı ise %31,3 artış göstermiştir.



Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Yüzölçümü ve Daire Sayısı

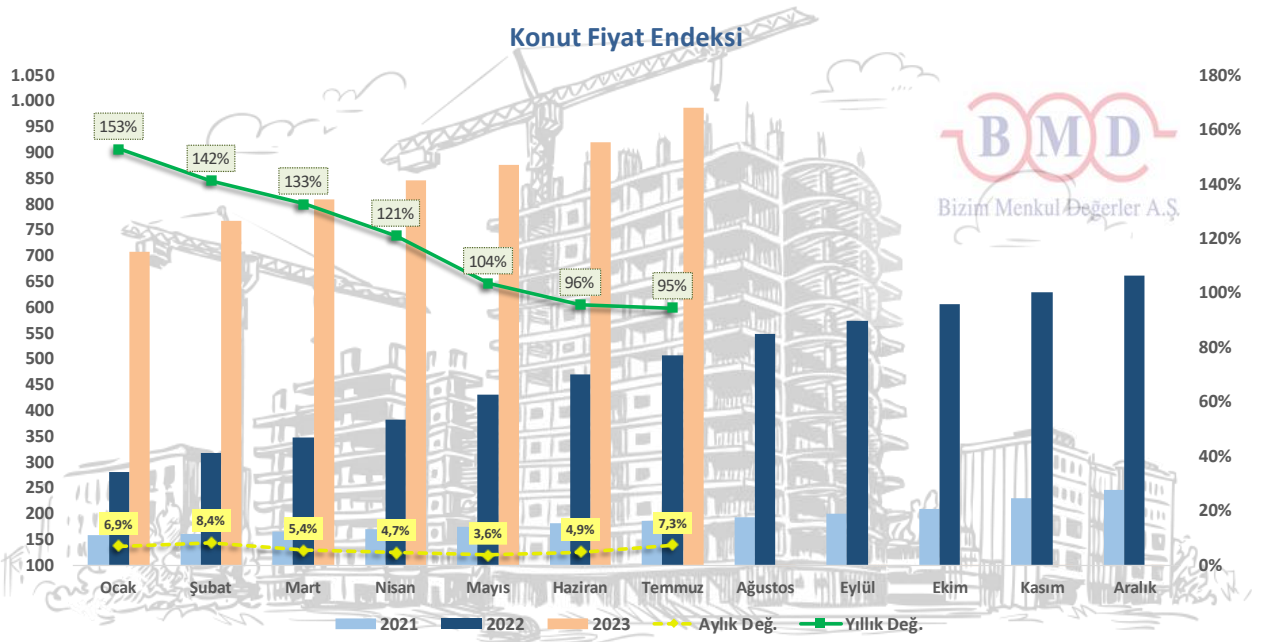


Konut Fiyat Endeksi (KFE), Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın aylık olarak yayımladığı, Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan bir endekstir. 2023 Temmuz ayında bir önceki aya göre %7,3 artarken, önceki yılın aynı ayına göre %94,7 artış göstererek 988,5 seviyesinde gerçekleşti (Baz yıl 2017=100). 3 büyük ilde ise İstanbul'da geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %82,7 artışla 860,1, Ankara'da %105,2 artışla 1006,4, İzmir'de %97,1 artışla 1016,3 seviyelerinde gerçekleşti.

Kur ve enflasyonun genel fiyatlar üzerinde yarattığı baskı, konut sektöründe de hissediliyor. İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, talep kanadındaki oynaklıklar konut fiyatlarında yukarı yönlü ivmelenme yarattı.

Konut Fiyat Endeksi						
	2021	2022	2023	22/21 Değ.	Yıllık Değ.	Aylık Değ.
Ocak	157,70	279,90	708,50	77,5%	153,1%	6,9%
Şubat	161,70	318,00	768,10	96,7%	141,5%	8,4%
Mart	165,50	347,70	809,60	110,1%	132,8%	5,4%
Nisan	168,80	383,00	847,40	126,9%	121,3%	4,7%
Mayıs	175,40	431,10	878,00	145,8%	103,7%	3,6%
Haziran	180,30	470,00	921,00	160,7%	96,0%	4,9%
Temmuz	185,40	507,80	988,50	173,9%	94,7%	7,3%
Ağustos	192,70	548,20		184,5%		
Eylül	198,90	575,00		189,1%		
Ekim	210,20	605,80		188,2%		
Kasım	229,20	629,20		174,5%		
Aralık	247,20	662,50		168,0%		

Kaynak: TCMB, Baz yıl 2017 (2017 =100)



Yapım yılı son iki yıl olan konutlar için hesaplanan Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE) ise Türkiye genelinde, Temmuz ayında geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %97,6 artışla 1067,6 seviyesinde gerçekleşirken, yapım yılı son iki yılı aşan konutlar için hesaplanan Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi (YOKFE) ise Türkiye genelinde %94,6 artışla 975,5 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde Birim Konut Fiyatları yıllık %90,5 artışla m² başına 26.537 TL olarak hesaplandı. İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla 39.589 TL, 19.805 TL ve 30.671 TL olarak gerçekleşmiştir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket satışlarının tamamı yurtiçide gerçekleşmiş olup gayrimenkul satışı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından kaynaklanmaktadır.

Sıkı düzenlemeye tabi olmayan ülkeler, idari birimler veya çevrelerde kurulu şirket veya kuruluşlar üzerinden her hangi bir satış gerçekleştirilmemiştir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.’de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen risk unsurları dışında bir unsur yoktur.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

İhraççı Innovia-4 projesinin, Innovia Arifiye projesinin ve bağlı ortaklığı Yeşil Global İnşaat’ın Elexia Tuzla projesinin tamamlanması için ana finansör banka ile (Halkbank) 15.01.2021 tarihinde protokol imzalamıştır. Protokol kapsamında öncelikli olarak Innovia

Arifiye ile Elexia Tuzla projesinin imalatının tamamlanması devamında ise Innovia-4 projesinin tamamlanması adına protokol imzalanmıştır. Bu minvalde Innovia Arifiye ve Elexia Tuzla projelerinin imalatı tamamlanmıştır. Protokol kapsamında şirketimiz lehine 300 milyon TL nakit kredi ve 300 milyon TL garantörlük kredisi olmak üzere proje tamamlanma kredisi tahsis edilmiştir.

Yönetim Kurulumuz Şirketin geçici süre ile ara vermiş olduğu Innovia-4 projesi başlaması adına girişimlerde bulunmuştur. Innovia4 Projesi 117.487,75 m² yüzölçümlü, 770.432,44 m² inşaat alanlı İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2945 ada 72 parsel üzerinde yer alan mega ölçekli bir projedir. Proje bünyesinde 6.653 adet konut, 175 ticari ünite olmak üzere toplam 6828 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje bünyesinde 8 adet ticari blok, 18 adet konut bloğu bulunmaktadır. Başvuru tarihimiz itibariyle blokların inşaat seviyeleri farklılık göstermektedir. Genel İnşaat seviyesi tüm blokların ortalamasına göre tamamlanma aşaması %50 mertebesinde. İnşaatı yapılan bloklardaki ilerleme seviyesi %70 bandındadır. Projenin tamamında konutların satılabilir alanı 529.567,48 m², ticari alanların satılabilir alanın ise 28.371,28 m²'dir.

Şirketimiz tarafından 4. Etap projemize ilişkin inşaat çalışmalarına başlandığı dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Esenyurt Belediyesi arasında imar sorunları gündeme gelmiştir. İşbu sorunların Şirketimizce önceden tahmin edilmesi mümkün olmamakla beraber Şirketimiz de dâhil olmak üzere Esenyurt bölgesindeki inşaatlar akıbeti belli olmayan bir sürece girmiştir.

Esenyurt Bölgesi'nde yer alan tüm inşaat yapımlarını etkileyen ve Şirketimiz insiyatifinde olmamakla birlikte öngörülemez nitelikteki imar plan iptali nedeniyle 4. Etap projemizin inşaatı uzunca bir müddet durmuştur. Bölgede Şirketimizin başvuruları ile imar uygulamasına ilişkin Esenyurt Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce Innovia-4 projesinin de bulunduğu adada imar uygulama süreci başlamıştır.

Şirketimizin başvuruları neticesinde imar uygulama süreci tamamlanmış olup Innovia-4 projesine ilişkin ruhsat yenilemesi gerçekleşmiştir. İnşaatın başlama sürecine ilişkin kat irtifakı kurulma aşamasına geçilmiştir. Bu doğrultuda arsa sahiplerinden vekaletnamelerin tamamı alınmıştır. Projenin müteahhitlik hizmetini Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. yapacaktır. Projenin başlangıcından itibaren imza altına alınan sözleşme geçerliliğini sürdürmektedir. Bedelli sermaye artışından elde edilecek fon ile İnşaat başlanılacaktır. Tahmini olarak 5-6 milyar civarında harcama ve 15-16 milyar civarında gelir beklentisi olan Innovia-4 projesinin inşaat başlanması ile beraber ilerleme kaydedilen blokların imalatının hemen tamamlanması ve beraberinde kalan inşaatların maximum 1,5 ile 2 yıl arasında tamamlanması planlanmaktadır.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Faaliyet gösterilen sektörlere ilişkin veriler ve bilgiler resmi kurum ve kuruluşlar ile meslek örgütlerinin yayınlamış oldukları kamuya açık bilgilerden oluşmaktadır.

KAP, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Reşitpaşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi No:4 Emirgan, 34467 Sarıyer/İstanbul, 444 0655, www.kap.org.tr

SPK, Sermaye Piyasası Kurulu Aylık İstatistik Bülteni, Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya / Ankara, +90 312 292 90 90, www.spk.gov.tr

GYODER, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Yonca Apt. C Blok No:151-1 D:43 Zincirlikuyu-Şişli / İstanbul, +90 212 282 53 65, +90 212 325 28 25, www.gyoder.org.tr

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İhraççı Yeşil Holding A.Ş. grubunda yer almakta olup, İhraççının dahil olduğu grup bünyesinde inşaat, enerji, telekomünikasyon, hizmet ve üretim alanında Türkiye ve Amerika merkezli halka açık şirketler ile birlikte İhraççının iştirakleri bulunmaktadır.

Yeşil Holding A.Ş. ortaklık yapısını ve Yönetim Kurulunu gösterir tablolar aşağıda yer almaktadır.

Ortağın Adı-Soyadı/Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Payı (%)
LIA INVEST LLC (*)	3.600.000	90
KAMİL ENGİN YEŞİL	400.000	10
Toplam	4.000.000	100

*Söz konusu fonun paylarının tamamı Kamil Engin Yeşil'e aittir.

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	Unvanı
Onur Akçay	Yönetim Kurulu Başkanı
Alaittin Sılaydın	Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Yeşil Grup bünyesinde yer alan şirketlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine yatırım yapmak.
Yeşil Global Enerji A.Ş.	Elektrik enerjisi üretmek amacıyla her türlü tesisi kurmak, işletmeye almak, devralmak, kiralamak, kiraya vermek
Wowwo E Ticaret Telekomünikasyon ve Teknoloji A.Ş.	Radyo, TV, posta yoluyla veya internet üzerinden yapılan perakende ticaret
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	İkamet amaçlı binaların inşaatı
Ort Elektrik Toptan Satış A.Ş.	Elektrik piyasasına ilişkin ilgili mevzuata uygun olarak elektrik enerjisi ve veya kapasitenin toptan satışı ve doğrudan serbest tüketicilere satışı
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	İkamet amaçlı binaların inşaatı
Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması işletmeye alınması kiralanması elektrik enerjisi üretimi
Renco Kompozit Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.	Başka yerde sınıflandırılmamış plastik, kompozit inşaat malzemelerinin imalatı
İitech Invention İnovasyon ve Teknoloji A.Ş.	Doğal bilimler ve mühendislikle ilgili diğer araştırma ve deneysel geliştirme faaliyetleri

Ticaret Ünvanı	Faaliyet Konusu
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Her türlü inşaat işleri yapmak, yapılan inşaatları satmak, resim ve özel ihalelere girmek ve her türlü inşaatların plan ve proje tanzimlerini ve organizasyon işlerini yapmak
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Teknolojileri Dış Tic. Ltd. Şti	Muhtelif cins kompozit malzemelerden (camelyaf karbon aramid bazalt ile takviye edilmiş polyeester epoksi vinilester ve fenol-formaldehit gibi reçinelerden vs.) ürünler geliştirmek bunlar için gerekli proje model kalıp imal etmek ithalatını ihracatını dahili ticaretini ve malzeme ve teçhizatların ihracatını ithalatını ve dahili ticaretini yapmak
Kapital Yatırım Holding A.Ş.	Vergi dışı mali konularda özellikle yerli ve yabancı finans piyasaları düzenine ilişkin olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen yatırım danışmanlığını içermemek kaydıyla, teknik planlama, programlama, bütçeleme, projelendirme
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı
Terra Gaz A.Ş.	Yürürlükteki mevzuat dahilinde doğalgaz üreten ülkelerden doğalgaz ithalatı ile iletişimi, dağıtımı, Türkiye içinde ve yurt dışında depolanması, pazarlanması, ticareti ve ihracı
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	İkamet amaçlı binaların inşaatı
Optimum Tesis ve Hizmet Yönetim A.Ş.	Gayrimenkul acenteleri faaliyetleri (Gayrimenkulün ücret veya sözleşme temeline dayalı olarak satın alınması, satılması ve kiralanmasında aracılık, vb.)
Terra Power Enerji A.Ş.	Elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması, işletmeye alınması, kiralanması, elektrik enerjisi üretimi,
7 24 Kaza Servis Hizmetleri A.Ş.	Motorlu kara taşıtlarının genel bakım ve onarım hizmetleri (Aynı işletmede mekanik, elektrik sistemi, kaporta, boya, fren sistemi, cam, pencere vb. bakım ve onarımının yapılması)

8.2.İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Ticaret Ünvanı	Zincir Yapı A.Ş.	Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.
Faaliyet Konusu	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı	İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı
Ödenmiş Sermayesi/Çıkarılmış Sermayesi	470.231.412	100.000.000
Şirketin Sermayedeki Payı	156.398.968	60.000.000
Şirketin Sermaye Taahhüdü	0	0
Para Birimi	TL	TL
Şirketin Sermayedeki Payı (%)	%33,26	%60,00
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	İştirak	Bağlı Ortaklık
Toplam Pay Tutarı	470.231.412	100.000.000
Etkin Pay ve Oy Hakkı Oranı	%33,26	%60,00
Etkin Pay ve Oy Hakkı Tutarı	470.231.412	100.000.000

Zincir Yapı A.Ş.

Zincir Yapı, 6 Nisan 2010 tarihinde, Yeşil Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. ve Metal Yapı Konut A.Ş. ortaklığında, İstanbul'da kurulmuş olup kuruluş amacı ikamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç), konusu ile ilgili her türlü inşaat, tesisat, tamir, tadilat restorasyon ve taahhüt işleri, Türkiye sınırları içinde veya yabancı ülkelerde, resmi ve özel kurum ve kuruluşları tarafından kapalı zarf, açık arttırma eksiltme, teklif alma ve pazarlık usulü ile ihaleye çıkarılacak her türlü küçük ve büyük yapılar, her türlü mekanik, elektrik, tesisat ve inşaat bunlarla ilgili bütün ekipman ve malzeme alımı, satımı ve anahtar teslimi taahhüt etmek olarak sayılmıştır.

Şirketin kuruluştaki unvanı Zincir Yapı ve Proje Geliştirme Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olup, şirket 10 Nisan 2013 tarihinde tür ve unvan değişikliğe yaparak Zincir Yapı Anonim Şirketi unvanını almıştır. Temel faaliyet konusu İstanbul'un çeşitli semtlerinde ofis ve ticari gayrimenkul projeleri ve İstanbul'un çeşitli semtlerinde kendisine ait araziler üzerinde veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığı araziler üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirmek olan Şirket'in Genel merkezi İstanbul Levent'te yer almaktadır. Ticaret Sicili Memurluğunda 731069-0 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Zincir Yapı iktisap ettiği arsalar veya kat karşılığı satış vaadi sözleşmesi kapsamında 3.taraflara ait arsalar üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirip satmaktadır. Bununla ilgili olarak Şirket'in biri tamamlanmış, birinin ise inşaat süreci devam etmekte olup aşağıda detaylarına yer verilen 2 adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

1.1.1 Innovia Ispartakule

Innovia Ispartakule projesi 82.832 m2 toplam inşaat alanına sahip,135 adet alışveriş ünitesinden oluşan meydan-sokak konsepti ile; 2 adet 29 katlı rezidans bloğu ile toplam 340 rezidans daireden oluşmaktadır. 2014 yılında tamamlanan proje İstanbul-Avcılar'da konumlanmıştır. 2020 yılsonu itibariyle projeye ilişkin satışlar tamamlanmıştır.

1.1.2 İstanbul Tower 205

İstanbul Tower 205 Projesi, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 203-205 adresinde konumlanmaktadır. Bölgedeki yapılaşma oranı yaklaşık %90 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

İstanbul'un en prestijli iş aksı olan Büyükdere Caddesi'ne cephesi bulunan proje, bölgedeki son arsaya inşa edilmiştir ve ulaşım, tabela kabiliyeti açısından son derece avantajlı bir konumdadır. Modern şehircilik anlayışına uygun, üst nitelikli iş merkezi olarak planlanmış olup çağdaş teknik alt yapı imkânlarına sahiptir.

Dünyanın en yüksek kulesi Burj Khalifa Tower ve yıkılan N.Y. World Trade Center İkiz Kuleleri yerine yapılan One World Trade Center gibi önemli projelerin mimarı olan Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM) tarafından tasarlanmıştır. Amerikan yeşil bina konseyinin (Usgbc) geliştirdiği çevre dostu bir bina olarak LEED GOLD standartlarını taşıyan, 61 katlı, 222 metre yüksekliğindeki İstanbul Tower 205, şehrin en yüksek ve en ikonik yapılarından biri olup ve İstanbul'un silüetine katkıda bulunmuştur.

Kullanıcılarına ön cephesiyle Boğaz'ı, yan cepheleriyle Karadeniz'i ve Haliç manzarasını, arkasında ise etkileyici şehir manzarasını sunan panoramik bir manzaraya sahiptir. Arka tarafında konumlanan Podyum'da yer alan 24 adet toplantı odası ve 300 kişilik oditoryumu da bünyesinde bulunduran konferans merkezi, spor merkezi, cafe ve restoran alanlarıyla hem bina çalışanlarına hem de çevredeki insanlara nefes alabilecekleri bir imkân sağlayacaktır.

228.693,05 bin m² inşaat alanına sahip olup, 18.698,54 m² yüzölçümlü olan 1947 ada, 100 nolu parsel üzerinde inşa edilmiş olan, A+ iş merkezi niteliğindeki, 8 bodrum + zemin kat + 52 normal kattan oluşan İstanbul Tower 205 Projesinde;

- 5, 6, 7 ve 8. bodrum katlarda toplam 1457 adet araç parkı ve 48 adet elektrikli araç istasyonundan oluşan otopark alanları, ortak depo alanları ve tesisat alanları,
- 4. bodrum katta bağımsız bölümlere tahsisli depo alanları ve tesisat alanları,
- 3. bodrum katta bağımsız bölümler, spor salonu, bağımsız bölümlere tahsisli depo alanları, ortak depo alanları, tesisat alanları
- 2. bodrum katta Oto Caddesi üzerinden sağlanan 2 ayrı giriş, giriş lobisi ve hol, mağaza alanları, sosyal alanlar, ortak depo alanları, tesisat alanları, 300 kişilik oditoryum ve 24 adet toplantı odalarından oluşan konferans merkezi, sergi-fuaye alanı, müze alanı ve müzeye tahsisli depo alanları,
- 1. bodrum katta mağaza alanları, ofislerin bulunduğu kule bloğuna ait batı cepheden giriş sağlayan 13 metre yüksekliğindeki alt lobi alanı, tesisat alanları ve ortak depo alanı,
- Zemin katta mağazalar, ofislerin bulunduğu kule bloğuna ait Büyükdere Caddesi üzerinden giriş sağlayan 13 metre yüksekliğindeki üst lobi alanı,
- Normal katlarda da ofis alanları ile teknik hacimler projelendirilmiştir.
- 52. normal katın üzerinde bulunan teras kat planında binadaki asansörlerin makine daireleri ve teras alanı, teras katın üzerinde ise helikopter pisti projelendirilmiştir.
- Proje dahilinde konferans salonu, toplantı salonları, cafe ve restoranlar, kiosk, ATM alanları gibi sosyal tesis niteliğinde üniteler yer almaktadır.
- Binada kapalı otopark, yangın alarm ve söndürme sistemleri, paratoner, güvenlik elemanı, alarm ve kamera sistemi bulunmaktadır.
- Dış cephesi cam giydirme işlemi ile dekore edilmiştir.
- Bina içerisinde 8m/s hıza sahip yolcu ve yük asansörleri, merdiven kovaları, yangın merdivenleri planlanmış, podyum blokta yürüyen merdivenler ek olarak plana dahil edilmiştir.
- Proje A+ ofis projesi niteliğindedir.

Devam eden projesi İstanbul Tower 205, 2021 yılında Podyum ve kule olarak ikiye ayrılan kaba yapı imalatı podyum ve kule'de %100 oranında tamamlanarak kaba inşaat işleri sonlanmıştır.

Şirket'in rapor yazıldığı tarih itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki tablodaki gibidir:

Zincir Yapı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Ortaklar	Sermaye (TL)	Oran
Yeşil Holding A.Ş.	314.137.892	66,74%
Yeşil GYO A.Ş.	156.518.154	33,26%
Toplam	470.656.046	100,00%

Şirket, 2021 yılında sermaye artırımına gitmiş olup 1 Şubat 2021 tarihli 10257 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde tescil edilmiştir. Eski sermayeyi teşkil eden 84.102.300 TL'nin tamamı ödenmiş olup artırılan 386.553.746 TL sermayenin tamamı şirket ortaklarının şirketten olan alacağından artırılmıştır. Pay senetleri nama yazılıdır. Hisse senetlerinin yerini tutmak üzere çıkarılan ilmühaberinin nama yazılı olması şarttır. Bunların devri nama yazılı pay senetlerinin devrine ilişkin hükümlere tabidir.

Zincir Yapı konkordato talebinde bulunmuştur. İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde görülen dava dosyasına göre, Zincir Yapı'nın 31 Ağustos 2022 tarihi itibarıyla 1 milyar 934 milyon 841 bin TL borcu bulunduğu belirtilmiştir. Şirket'e İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 27 Eylül 2022 tarihli kararı ile 3 ay süre ile geçici konkordato mülhleti verilmiş olup konkordato komiseri olarak Prof. Dr. Serdar Kale, Bağımsız Denetçi Mali Müşavir Ferhat Koç ve Mali Müşavir Erkan Köylü'nün atanmasına karar verilmiştir. Bu durum 31 Ekim 2022 tarihli ve 10693 sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket yetkilileri tarafından Ziraat Bankası'na ait borçların yapılandırılmasına yönelik görüşmeler yapıldığı ve böylelikle konkordato sürecinin bitirilmesine ilişkin başvurunun yapılacağı bilgisi verilmiştir.

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş., 4 Kasım 2008 tarihinde Yeşil Global Ayak Giyim Pazarlama Anonim Şirketi unvanı ile ayakkabı sektöründe faaliyette bulunmak üzere kurulmuştur. Şirket 21 Haziran 2012 tarihli genel kurul toplantısında unvan değişikliği yaparak Yeşil Global İnşaat Taahhüt Anonim Şirketi unvanını almış ve faaliyet konusunu da inşaat ve müteahhitlik işleri olarak değiştirmiştir. 26 Şubat 2013 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında ise şirketin faaliyet konularına turizm ve otelcilik faaliyetleri de ilave edilerek şirketin unvanı Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nda 864769 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket'in kuruluş amacı "İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı) konusu ile ilgili her nevi inşaat, tesisat, tamir, tadilat restorasyon ve taahhüt işleri, Türkiye sınırları içinde veya yabancı ülkelerde, resmi ve özel kurum ve kuruluşları kapalı zarf, açık artırma eksiltme, teklif alma ve pazarlık usulü ile ihaleye çıkarılacak her türlü küçük veya büyük yapılar, her türlü mekanik, elektrik, tesisat ve inşaat işlerini ısıtma ve soğutma sistemlerini, bunlarla ilgili bütün ekipman ve malzeme alımı, satımı ve anahtar teslim taahhüt etmek" olarak sayılmıştır.

Şirket'in ana faaliyeti, İstanbul'un çeşitli semtlerinde kendisine ait araziler üzerinde veya kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığı araziler üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Şirket ayrıca ana hissedarı Yeşil GYO'ya ait inşaat projelerinin satışlarına aracılık etmektedir. Bu amaçla Yeşil GYO tarafından geliştirilmiş olan projelerin satış pazarlama faaliyetlerini Yeşil Global tarafından yapılmaktadır.

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki tablodaki gibidir:

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş Ortaklık Yapısı				
Ortaklar	Sermaye(TL)	Oran	6.12.2023	
			Sermaye(TL)	Oran
Yeşil GYO A.Ş.	54.825.000	91,38%	91.375.000	91,38%
Yeşil Holding A.Ş.	5.175.000	8,63%	8.625.000	8,63%
Toplam	60.000.000	100,00%	100.000.000	100,00%

Şirket 02.12.2022 tarihli Genel Kurul'da sermaye artırımı kararı almış olup 6 Aralık 2022 tarihli ve 10719 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Şirket'in sermayesi her biri 1,00 TL değerinde nama yazılı 100.000.000 adet hisseye ayrılmış olup 100.000.000TL'dir. Bu sermayenin; 91.137.500 adet paya karşılık 91.137.500 TL'si Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve 8.625.000 adet paya karşılık 8.625.000 TL'si Yeşil Holding A.Ş.'ye aittir. Eski sermayeyi teşkil eden 60.000.000 TL'nin tamamı ödenmiştir. Bu defa artırılan 40.000.000 TL sermayenin tamamı şirket ortaklarının şirketten alacağından artırılmıştır.

Pay senetleri nama yazılıdır. Hisse senetlerinin yerini tutmak üzere çıkarılan ilmhaberlerin nama yazılı olması şarttır. Bunların devri nama yazılı pay senetlerinin devrine ilişkin hükümlere tabidir. Pay senetleri muhtelif kupürler halinde bastırılabilir. Sermayenin tamamı ödenmedikçe hamiline yazılı pay senedi çıkarılamaz.

Elexia Tuzla Projesi

İstanbul ili Tuzla ilçesi Evliya Çelebi Bulvarı'nda ye alan 17.067 m2 arsa alanına sahip proje AVM, konut, ofis, otel ve termal spadan oluşan karma bir projedir. Tuzla'nın merkezinde, metroya 100 m, hızlı tren istasyonuna 150 m, hastane, belediye, kaymakamlık gibi kamu kurumlarına yürüme mesafesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 8 km, Tuzla Port Marina ve Eğlence Merkezi'ne 3 km mesafede bulunmaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İhraççının 30.06.2023 dönemi itibarıyla sahip olduğu maddi duran varlıklarına ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Raporlama Dönemine İlişkin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler (Konsolide/30.06.2023)						
Türü	İl	İlçe	Proje	Ada	Parsel	Ekspertiz Değeri
Arsa	Sakarya	Arifiye		257	1	9.560.000
Arsa	Sakarya	Arifiye		264	1	14.245.000
Arsa	Sakarya	Arifiye		8280		775.000
Arsa	İstanbul	Esenyurt		2945	57	64.720.000
Arsa	İstanbul	Esenyurt		2945	58	133.165.000
Arsa	İstanbul	Esenyurt		2946	24	760.000
Tarla	Manisa	Saruhanlı			6 Parça	3.573.000
Bina	Manisa	Saruhanlı			1127-1128	104.000.000
Tarla	İstanbul	Sarıyer			15	3.610.000
Arsa	İstanbul	Beyoğlu		3500	19	1.025.000
Arsa	İstanbul	Beyoğlu		3500	11	1.110.000

Arsa	İstanbul	Beyoğlu		3500	18	960.000
Arsa	İstanbul	Beyoğlu		3500	9	3.002.000
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	Innovia/1 (59 Adet)	2949	7	145.265.391
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	Innovia/2 (25 Adet)	2947	48-54	298.592.154
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	Innovia/3 (53 Adet)	2945	35	82.509.500
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	O Blok (67 Adet)	2947	54	154.620.716
Ticari	İstanbul	Şişli	Tower-205 (13 Adet)	1954	100	222.800.000
Ticari	İstanbul	Güzelşehir	12 Adet İşyeri			81.200.000

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

İhraççının sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde bulunan ipoteklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	30.06.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.451.201.959	1.460.585.572
i. Verilen İpotekler (EURO)	--	--
ii. Verilen İpotekler (TL)	1.423.752.500	1.423.752.500
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	27.449.459	36.833.072
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri Lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	1.451.201.959	1.460.585.572

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Finansal Raporlama Dönemine İlişkin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler (Konsolide/30.06.2023)						
Türü	İl	İlçe	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Ada	Parsel	Ekspertiz Değeri (30.06.2023) (TL)
Arsa	Sakarya	Arifiye	06.01.2023-2022/1325	257	1	9.560.000
Arsa	Sakarya	Arifiye	06.01.2023-2022/1325	264	1	14.245.000
Arsa	Sakarya	Arifiye	06.01.2023-2022/1325	8280		775.000
Arsa	İstanbul	Esenyurt	06.01.2023-2022/1333	2945	57	64.720.000
Arsa	İstanbul	Esenyurt	06.01.2023-2022/1334	2945	58	133.165.000
Arsa	İstanbul	Esenyurt	06.01.2023-2022/1335	2946	24	760.000
Tarla	Manisa	Saruhanlı	30.12.2022-2022/1607		6 Parça	3.573.000
Bina	Manisa	Saruhanlı	30.12.2022-2022/1606		1127-1128	104.000.000
Tarla	İstanbul	Sarıyer	30.12.2022-		15	3.610.000

			2022/1608			
Arsa	İstanbul	Beyoğlu	30.12.2022-2022/1600	3500	19	1.025.000
Arsa	İstanbul	Beyoğlu	30.12.2022-2022/1600	3500	11	1.110.000
Arsa	İstanbul	Beyoğlu	30.12.2022-2022/1600	3500	18	960.000
Arsa	İstanbul	Beyoğlu	30.12.2022-2022/1600	3500	9	3.002.000
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	06.01.2023-2022/1330	2949	7	145.265.391
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	06.01.2023-2022/1331	2947	48-54	298.592.154
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	06.01.2023-2022/1332	2945	35	82.509.500
Konut/Ticari	İstanbul	Esenyurt	06.01.2023-2022/1331	2947	54	154.620.716
Ticari	İstanbul	Şişli	06.01.2023-2022/1336	1954	100	222.800.000
Ticari	İstanbul	Güzelşehir	06.01.2023-2022/1329			81.200.000

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

İhraççının maddi olmayan duran varlıkları yazılım programlarından oluşmakta olup, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. İhraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet Değeri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	211.523	211.523	44.616	44.616
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	680.153	680.153	680.153
Toplam	891.676	891.676	724.769	724.769
Birikmiş Amortisman	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	(211.209)	(211.209)	(211.128)	(44.139)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(680.155)	(680.155)	(679.192)	(675.509)
Toplam	(891.364)	(891.364)	(890.320)	(719.648)
Net Defter Değeri	312	312	1.356	5.121

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in Bağımsız denetimden geçmiş 2020, 2021, 2022 ve 2023 Haziran dönemine ilişkin konsolide finansal durum tablolarından seçilmiş kalemler aşağıda yer almaktadır.

FİNANSAL DURUM TABLOSU (TL)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Konsolide		
Bilanço (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.490.608	1.682.157	1.470.698	1.445.795
<i>Nakit ve Nakit Benzerleri</i>	859	563	944	1.855
Ticari Alacaklar	427.094	630.832	167.999	127.144
Diğer Alacaklar	181	181	23.357	36.452
Stoklar	1.038.919	1.039.399	1.258.414	1.167.051
Peşin Ödenmiş Giderler	18.349	6.552	6.260	84.770
Diğer Dönen Varlıklar	5.206	4.630	13.724	28.473
Duran Varlıklar	3.014.269	3.001.025	583.726	666.733

Ticari Alacaklar	5.761	16.548	7.469	11.658
Diğer Alacaklar	523	523	324	5.839
Maddi Duran Varlıklar	46	49	55	2.208
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3	3	1	5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.402.123	1.402.123	351.799	335.102
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1.513.638	1.488.574	167.400	48.971
Peşin Ödenmiş Giderler	86.908	90.195	56.677	255.276
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.267	3.011		
Diğer Duran Varlıklar				7.673
KVYK	2.111.109	2.235.068	1.390.609	1.102.215
Finansal Borçlar	668.975	667.483	522.389	538.223
Ticari Borçlar	862.682	986.826	480.936	274.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	6.693	5.492	5.311	2.725
Diğer Borçlar	234.237	256.630	248.473	169.050
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	288	289	289	288
Ertelenmiş Gelirler	95.679	89.152	-	14.432
Kısa Vadeli Karşılıklar	211.312	211.249	133.312	102.531
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.242	17.948	-	-
UVYK	1.013.744	987.369	1.152.852	1.334.240
Finansal Borçlar	154.810	162.694	281.669	399.855
Ticari Borçlar	-	-	-	7.379
Diğer Borçlar	47.639	4.271	6.301	4.387
Ertelenmiş Gelirler	783.890	792.613	859.288	916.659
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.327	1.133	429	292
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26.078	26.658	5.165	5.669
Özkaynaklar	1.380.024	1.460.745	(489.037)	(323.927)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.372.133	1.451.531	(489.022)	(327.100)
Ödenmiş Sermaye	235.116	235.116	235.116	235.116
Geri Alınmış Paylar	(3.279)	(3.279)	(3.279)	(3.279)
Diğer Özkaynak Kalemleri	(72)	(427)	73	73
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	1.220.121	(720.931)	(559.009)	(326.640)
Net Dönem Karı/Zararı	(79.753)	1.941.052	(161.922)	(232.370)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	7.891	9.215	(15)	3.173

Varlıklar:

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.112.528.374 TL olan aktif büyüklüğü bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %2,75 azalışla 2.054.423.715 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %127,96 artışla 4.683.182.221 TL'ye, 2023 Haziran itibari ile %3,81 azalışla 4.504.877.077 TL seviyesine gelmiştir.

Dönen Varlıklar:

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 2023 Haziran dönemlerinde varlık yapısı incelendiğinde sırasıyla dönen varlıkların toplam varlıklar içerisinde 1.445.795.630 TL ile %68,44, 1.470.697.908 TL ile %71,59, 1.682.157.379 ile %35,92 ve 1.490.608.518 ile %33,09 pay almıştır.

Şirket'in dönen varlıklarındaki ağırlıklı kısım Stoklar kaleminden oluşmaktadır.

Ticari Alacaklar: Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 127.143.680 TL olan ticari alacak tutarı bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %32,13 artışla 167.998.678

TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %275,50 artışla 630.831.610 TL'ye, 2023 Haziran itibari ile %32,30 azalışla 427.093.821 TL seviyesine gelmiştir.

Stoklar: Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.167.051.186 TL olan stokların tutarı bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %7,83 artışla 1.258.413.552 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %17,40 azalışla 1.039.398.940 TL'ye, 2023 Haziran itibari ile %0,05 azalışla 1.038.918.507 TL seviyesine gelmiştir.

Duran Varlıklar:

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 2023 Haziran dönemlerinde varlık yapısı incelendiğinde sırasıyla duran varlıkların toplam varlıklar içerisinde 666.732.744 TL ile %31,56, 583.725.807 TL ile %28,41, 3.001.024.842 TL ile %64,08 ve 3.014.268.559 TL ile %66,91 pay almıştır.

Şirket'in duran varlıklarındaki ağırlıklı kısmı Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar ile Yatırım amaçlı Gayrimenkuller kaleminden oluşmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 335.101.534 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkuller bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %4,98 artışla 351.799.106 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %298,56 artışla 1.402.123.436 TL'ye, 2023 Haziran itibari ile sabit kalarak 1.402.123.436 seviyesinde seyretmiştir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar: Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 48.970.914 TL olan yatırım amaçlı gayrimenkuller bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %241,84 artışla 167.400.020 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %789,23 artışla 1.488.573.592 TL'ye, 2023 Haziran itibari ile %1,68 artışla 1.513.638.320 TL seviyesine ulaşmıştır.

Kaynaklar:

Grup kaynakları içerisinde yabancı kaynakları 2020, 2021, 2022 ve 2023 Haziran dönemi itibari ile sırasıyla %115,33, %123,80, %68,81 ve %69,37 pay alırken özkaynakları ise ilgili yıllarda sırasıyla %2,32, %8,15, %31,79 ve %33,60 pay almıştır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.102.215.487 TL olan Kısa Vadeli Yükümlülükleri bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %26,16 artışla 1.390.608.688 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %60,73 artışla 2.235.067.866 TL'ye, 2023 Haziran itibari %5,55 azalarak 2.111.109.585 TL seviyesinde seyretmiştir.

Kısa Vadeli Banka Kredileri: Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 538.222.692 TL olan Kısa Vadeli Banka Kredileri bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %2,94 azalışla 522.388.555 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %27,78 artışla 667.482.938 TL'ye, 2023 Haziran itibari %0,22 artışla 668.974.527 TL seviyesinde seyretmiştir.

Kısa Vadeli Ticari Borçlar: Şirket'in ticari borçları olağan ticari faaliyetler kapsamında hizmet ve mal alımı karşılığında oluşan borçlardır. 2020 yılında 274.966.543 TL olan kısa vadeli ticari borçlar 2021 yılında %74,91 artışla 480.935.658 TL'ye 2022 yılında %105,19

artışla 986.826.057 TL'ye ulaşarak 2023 Haziran döneminde ise %12,58 azalışla 862.681.787 TL seviyesinde seyretmiştir.

Yıllar itibari ile sıralandığında ilişkili taraflara olan borçlar sırasıyla 2020 yılında 370.186.242 TL, 2021 yılında 442.853.128 TL, 2022 yılında 461.041.323 TL ve 2023 Haziran döneminde 254.916.980 TL olarak yer almaktadır.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar: Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 234.237.132 TL olan Kısa Vadeli Diğer Borçlar bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %9,56 artışla 256.629.686 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %3,18 azalışla 248.472.765 TL'ye, 2023 Haziran itibari %31,96 azalışla 169.050.324 TL seviyesinde seyretmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler: Kısa vadeli diğer yükümlülükler dönem karı vergi yükümlülüğü ve kısa vadeli karşılıklardan oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler:

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.334.239.962 TL olan Uzun Vadeli Yükümlülükleri bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %13,59 azalışla 1.152.851.813 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %14,35 azalışla 987.369.037 TL'ye, 2023 Haziran itibari %2,67 artışla 1.013.743.8994 TL seviyesinde seyretmiştir.

Uzun Vadeli Banka Kredileri: Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 399.854.683 TL olan Uzun Vadeli Banka Kredileri bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %29,56 azalışla 281.668.912 TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %42,24 azalışla 162.694.251 TL'ye, 2023 Haziran itibari %4,85 azalışla 154.810.332 TL seviyesinde seyretmiştir.

Özkaynaklar:

Grup'un özkaynakları 2020, 2021 sonrasında rakamsal olarak kaynaklar içerisinde artış göstermiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla (323.927.075) TL olan Özkaynakları bir önceki yıla göre 31 Aralık 2021 tarihinde %50,97 azalışla (489.036.786) TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde ise %398,70 artışla 1.460.745.318 TL'ye, 2023 Haziran itibari %5,53 azalışla 1.380.023.593 TL seviyesinde seyretmiştir.

Özkaynaklar 2021 sonrası negatif görüntüsünden sıyrılmış olup 2022 ve devamında pozitif görünüme sahip olmuştur. Haziran 2023 itibari ile özkaynaklar toplam kaynaklar içerisindeki payı %31 seviyelerine gelmiştir. Özkaynaklardaki artışın ana sebepleri içerisinde gayrimenkul fiyatlarındaki artış Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere pozitif yansımış ve şirketin öz kaynakları ciddi derecede artış göstermiştir.

RASYOLAR	30.06.2023	31.12.202	31.12.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,71	0,75	1,06	1,31
Asit Test Oranı (Dönen Varlıklar – Stoklar / Kısa Vadeli Yükümlülükler)	0,21	0,29	0,15	0,25
Özkaynaklar / Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	0,44	0,45	(0,19)	(0,13)
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler / Toplam Kaynaklar	0,69	0,69	1,24	1,15
Özsermaye Karlılığı (Net Kar / Özkaynaklar)	(5,88)%	133,51%	33,76%	72,80%

Şirketin, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	237.163	228,668	-	-
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a)	2.296.084.346	2.301.842.980	1.412.190.271	1.334.263.827
İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	1.873.725.874	1.872.946.102	490.937.574	372.508.468
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	36.520.838	16.535.950
Diğer Varlıklar		364.856.649	468.804.440	177.716.500	445.096.454
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	4.534.904.032	4.643.822.190	2.117.365.183	2.168.404.699
Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	779.370.263	792.066.280	762.509.196	888.653.327
Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-	-	-	-
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	296.197.090	296.197.090	104.066.804	110.404.072
Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.579.747.165	1.645.119.159	-237.651.398	-109.503.604
Diğer Kaynaklar		1.879.589.514	1.910.439.661	1.488.440.581	1.272.097.179
Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(p)	4.534.904.032	4.643.822.190	2.117.365.183	2.168.404.699
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme				
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	237.163	228.668	-	-
Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	29.385.739	36.808.072	41.075.054	45.749.079

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	-	-	-	-

Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24/(a).(b)	% 50,63	% 49,57	% 66,70	% 61,53
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	% 41,32	% 40,34	% 23,19	% 17,18
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	-	-	-	-
Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	% 7,06	% 6,89	% 5,29	-
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	-	-	-	-
Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	% 51,07	% 50,38	% -338,14	% -859,48
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md.24/(b)	% 0,01	% 0,00	-	-
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(1)	-	-	-	-

Finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim raporlarının “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnotunda yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Gelir Tablosu (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	10.861	544.909	154.323	76.639
Satışların Maliyeti	(825)	(459.008)	(55.992)	(110.754)
Brüt Kar/Zarar	10.036	85.902	98.331	(34.115)
Faaliyet Giderleri	(32.817)	(209.805)	(31.521)	(6.108)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir(Giderler)	(65.725)	645.161	(50.042)	(72.270)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	(88.504)	521.258	16.768	(112.494)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	25.065	1.453.499	(17.059)	(72.771)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kar(Zararı)	(63.439)	1.974.756	(290)	(185.265)
Finansman Gelirleri (Giderleri)	(20.474)	(5.993)	(165.323)	(58.729)
Vergi Öncesi Kar (Zarar)	(83.913)	1.968.763	(165.613)	(243.994)
Vergi Geliri (Gideri) ve Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	2.836	(18.481)	504	8.174
Dönem Karı (Zararı)	(81.077)	1.950.282	(165.110)	(235.820)
Ana Ortaklık Payları	(79.754)	1.941.052	(161.922)	(232.370)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(1.323)	9.230	(3.188)	(3.451)

İhraççının gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirleri ile taşınmaz satışlarından oluşmaktadır.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Gayrimenkul Satışları	5.011.619	560.010.810	147.403.307	67.146.765
Kira Geliri	4.273.052	3.248.572	6.628.569	9.492.499
Satış İadeleri()		(18.350.000)	(38.190)	(529)
Diğer	1.576.261	-	329.728	-
Hasılat	10.860.932	544.909.382	154.323.414	76.639.264

Şirketin gelirlerinin büyük bir bölümünü gayrimenkul satışı ve Innovia-1, Innovia-2, Innovia3, ve Güzelşehir projelerinden oluşan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Satılan Ticari Mallar Maliyeti	(824.569)	(459.007.637)	(55.926.388)	(108.278.400)
Verilen Hizmet Maliyeti	-	-	(65.957)	(2.475.811)
Satışların Maliyeti	(824.569)	(459.007.637)	(55.992.345)	(110.754.211)

Niteliklerine Göre Giderler

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri				
Personel Gideri		-	169.148	115.229
Tapu Harç Gideri		-	1.476	945
Vergi ve Resim Harç Gideri		280.236		
Reklam ve İlan Gideri			18.000	-
Ofis Gideri		655	59.166	105

Amortisman Gideri			637	62.280
Diğer		131.736	69.777	-
Toplam		412.627	318.204	178.559

Genel Yönetim Gideri	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel Ücret, Prim, İkramiye vb. Giderleri	3.034.434	4.413.839	2.434.278	1.667.344
Vergi Resim ve Harç	2.202.855	6.152.767	12.033.409	494.599
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	904.411	231.660		
İzin karşılığı gideri	118.039	91.893	22.784	-
Kiralama Giderleri		113.676	434.291	279.200
Müşavirlik ve Denetim Gideri	7.806.435	3.379.576	1.192.209	593.701
Ofis Gideri	74.931	259.794	921.557	588.679
Amortisman Giderleri	2.989	233.179	269.246	188.372
Huzur Hakkı	140.000	203.285	199.423	202.294
Bakım Onarım Giderleri	14.554	934.691		
Sigorta Gideri	175.036	255.122	670.307	430.742
Seyahat Giderleri				
Noter Tescil İlan Gideri	64.738	6.480	71.739	66.422
Dava Karşılıkları ve Dava Tazminat Giderleri	17.050.462	179.448.968	11.585.393	772.994
Banka Masrafları		11.085		
Araç Yakıt Gideri	34	66.023	14.490	-
Abone ve Aidat Giderleri				
Şehiriçi Yol Giderleri	1.996	10.881	20.167	43.455
Temsil Ağrlama			-	93
Aidat Giderleri	204.605	185.322	619.917	67.372
Spk Kayda Alma Ücret ve Harç Giderleri		543	86.598	87.627

Güvenlik Gideri	150.328	12.353.483	451.125	6.000
Bilgi İşlem Gideri		152.220	15.556	22.834
Bağış ve Yardım Gideri		72.483		
Diğer Giderler	871.504	815.579	160.141	418.200
Toplam	32.817.351	209.805.176	31.520.834	6.108.487

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Gayrimenkul Satışları	5.011.619	560.010.810	147.403.307	67.146.765
Kira Geliri	4.273.052	3.248.572	6.628.569	9.492.499
Satış İadeleri()		(18.350.000)	(38.190)	(529)
Diğer	1.576.261	-	329.728	-
Hasılat	10.860.932	544.909.382	154.323.414	76.639.264

İhraççının gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirleri ile taşınmaz satışlarından oluşmaktadır. Şirketin gelirlerinin büyük bir bölümünü gayrimenkul satışı ve Innovia-1, Innovia-2, Innovia3, ve Güzelşehir projelerinden oluşan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Esenyurt bölgesinde imar plan iptali nedeni ile Şirket projelerini durdurmak zorunda kalmıştır. Şirketin faaliyetlerini ve gelirlerini bugüne kadar en çok olumsuz etkileyen faktör 2020 yılında başlayan ve etkisi 2021 yılı ortalarına kadar devam eden Covid-19 salgınıdır. Bu dönemde getirilen yasaklar sebebiyle yurtdışına taşınmaz satışları durmuştur. 2022 yılı Şubat ayında başlayan Rusya-Ukrayna savaşı siyasi, sosyal, ekonomik vb alanlarda sadece ilgili ülkeleri değil tüm bölgeyi ve hatta tüm dünyayı etkilemektedir. Bir taraftan enerji fiyatlarındaki artış, faaliyet gösteren ve gelirleri üzerinden kira alınan portföydeki gayrimenkullerin kira tutarlarını olumsuz etkilemiştir.

Türkiye’de son yıllarda yaşanan yüksek faiz oranı, yüksek enflasyon, döviz kurlarında dalgalanma ve likidite eksikliği sonucu bankaların yatırım kredilerinde isteksiz olmalarından dolayı Şirket giderlerini grup firmalarından aldığı borçlarla finanse etmektedir.

Bununla birlikte İhraççının gelecek dönemde faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek hususlar kısaca aşağıdaki gibidir:

- Makro ekonomik risk faktörleri
- Yurt içi ve yurt dışı ekonomik, politik, pandemik ve jeopolitik olağanüstü gelişmeler
- Komşu ülkelerdeki siyasi karışıklıklar
- Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanması
- Finans sektöründe yaşanabilecek olumsuzluklar
- Döviz kurlarındaki dalgalanma
- Yurt içi ve yurt dışı talep yetersizliğidir

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in dönemler itibari ile borçluluk durumu aşağıdaki gibidir;

Borçluluk Durumu (Konsolide)	30.06.2023 Tutar (TL)	31.12.2022 Tutar (TL)	31.12.2021 Tutar (TL)	31.12.2020 Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	2.111.109.585	2.235.067.866	1.390.608.688	1.102.215.487
Garantili	0	0	0	0
Teminatlı	0	0	0	0
Garantisiz/Teminatsız	2.111.109.585	2.235.067.866	1.390.608.688	1.102.215.487
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.013.743.899	987.369.037	1.152.851.813	1.334.239.962
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.013.743.899	987.369.037	1.152.851.813	1.334.239.962
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	3.124.853.484	3.222.436.903	2.543.460.501	2.436.455.449
Özkaynaklar	1.380.023.593	1.460.745.318	(489.036.786)	(323.927.075)
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
Yasal yedekler				
Diğer yedekler				
Net Dönem Karı veya Zararı	(79.753.094)	1.941.052.072	(161.921.746)	(232.369.596)
TOPLAM KAYNAKLAR	4.504.877.077	4.683.182.222	2.054.423.715	2.112.528.374
Net Borçluluk Durumu				
A. Nakit				
B. Nakit Benzerleri	859.410	562.970	944.074	1.854.633
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar				
D. Likidite (A+B+C)	859.410	562.970	944.074	1.854.633
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	267.690.785	254.155.285	210.749.513	30.549.297

G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	401.283.742	413.327.653	311.639.042	507.673.395
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar				
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	668.974.527	667.482.938	522.388.555	538.222.692
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	668.115.117	666.919.968	521.444.481	536.368.059
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	154.810.332	162.694.251	281.668.912	399.854.683
L. Tahviller	0	0	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler				
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	154.810.332	162.694.251	281.668.912	399.854.683
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	822.925.449	829.614.219	803.113.393	936.222.742

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

(TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.490.608.518	1.682.157.379	1.470.697.908	1.445.795.630
KVYK	2.111.109.585	2.235.067.866	1.390.608.688	1.102.215.487
Net İşletme Sermayesi	-620.501.067	-552.910.487	80.089.220	343.580.143

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere Şirket önümüzdeki 12 aylık dönem için yeterli işletme sermayesine sahip değildir.

Kurların ilk olarak 2018 ve sonrasında 2021 yılında olağanüstü yükselmesi 2021 yılından itibaren artıya geçmesi gereken Şirket'in net işletme sermayesini olumsuz etkilemiş ve dönen varlıkların kısa vadeli yükümlülüklerinin altında kalmasına neden olarak ve net işletme sermayesi yükümlülüklerini karşılayamaz hale getirmiştir. Ancak yıllar itibariyle de pozitif bir artış trendi izlenmektedir. Bedelli sermaye artırımını neticesinde de net işletme sermayesi açığında iyileşme beklenmektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli depremler Türkiye'nin 13 ilini ağır şekilde etkilemiştir. Depremden etkilenen illerde ve bu illerle ticaret yapan diğer şehirlerde ekonomik faaliyet olumsuz etkilenmiştir.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5. Maddesinde belirtilen riskler dışında finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler ve olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

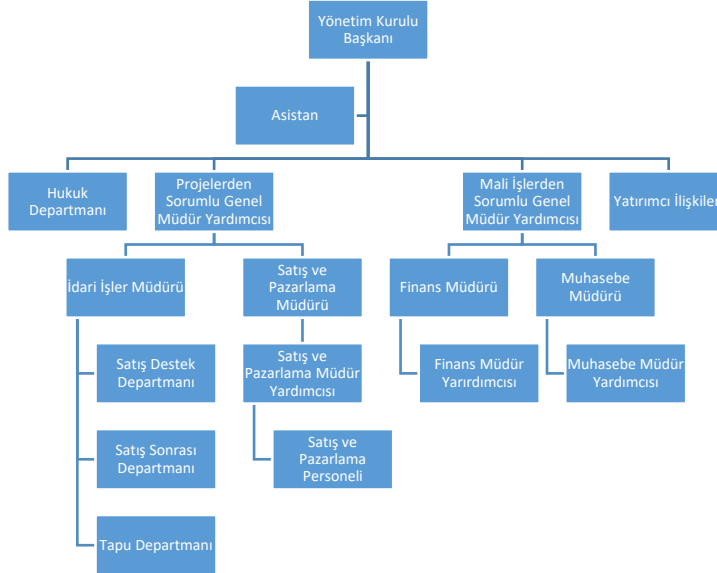
Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 7'inci maddesine göre, Türk Ticaret Kanununun 408. maddesi uyarınca Genel Kurul'un devredilemez yetkileri saklı kalmak kaydıyla, Şirket'in tüm işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde seçilecek 7 (yedi) kişiden oluşacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU							
Adı Soyadı	Görevi	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İş Adresi	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kurtuluş Akyüz	Yönetim Kurulu Başkanı	02.09.2021	02.09.2024	Yönetim Kurulu Başkanı	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-
Cengiz Dilli	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	02.09.2021	02.09.2024	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Kurulu Üyesi	02.09.2021	02.09.2024	Yönetim Kurulu Üyesi	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-
Hacı Bayram Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	02.09.2021	02.09.2024	Yönetim Kurulu Üyesi	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	02.09.2021	02.09.2024	Yönetim Kurulu Üyesi	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-
Ufuk Oltulu	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	02.09.2021	02.09.2024	Yoktur	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-
Erman Kendibaşına	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	02.09.2021	02.09.2024	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	İş Adresi	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Kurtuluş Akyüz	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-

Cengiz Dilli	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Üyesi	Maltepe Mh.Yılanlı Ayazma Yolu Sk.No:17/15 Zeytinburnu/İSTANBUL	Yoktur	-
---------------------	--	----------------------	--	--------	---

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Yoktur.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur,

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu ve Komite Üyeleri Özgeçmişleri

Kurtuluş Akyüz

1973, Trabzon/Of doğumlu olan Kurtuluş Akyüz beş yaşından itibaren Birleşmiş Krallık'ta büyümüş ve eğitimlerini tamamlamıştır. Üniversite eğitimini Londra Üniversitesinde tamamlamış olup Hukuk Fakültesi bölümünde okumuş ve bu bölümden mezun olmuştur. Ardından Londra Üniversitesinden Hukuk Yüksek Lisans ve devamında Chicago Üniversitesinde MBA yapmıştır. Mesleki hayatını ağırlıklı olarak finans sektöründe devam ettirmiş olan Akyüz, İngiltere'de 16 yıl Operasyon ve Finans Direktörü olarak görev almıştır. 2012 yılında, Türkiye'ye dönüş yapması ardından, eğitim sektörüne yönelip, Uluslararası İlişkiler Direktörü olarak çalışmıştır. Devamında 2019 itibariyle iş hayatını Yeşil Holding bünyesinde Finans Direktörü olarak sürdürmektedir. Ana dilli derecede İngilizce ve Türkçe bilen Kurtuluş, aynı zaman da iyi derecede Fransızca bilmektedir. Akyüz'ün üç çocuğu bulunmaktadır.

Cengiz Dilli

1960 İstanbul doğumlu olan Cengiz Dilli Vefa Lisesindeki eğitimini tamamladıktan sonra ayakkabı sektörünün lokomotif şirketlerinden Yeşil Kundura A.Ş.'nde çalışma hayatına başlamıştır. Yeşil Kundura A.Ş.'nde ortaya koyduğu yeni fikirler ve öneriler doğrultusunda kariyer yolunda hızlı bir şekilde ilerleyen Dilli, zaman içerisinde şirkette yönetim kurulu üyeliğine yükselmiş ve Yeşil Kundurada önemli mevkilerde görev almıştır. Yeşil Kunduranın Milli Savunma Bakanlığı tarafından yapılan ihalelerde köprü görevi görmüş olan Dilli buradaki ortaya koymuş olduğu performans ile uzun yıllar boyunca katılan ihalelerde başarısından söz ettirmiştir.

Yönetim kabiliyeti üst seviyede olan Dilli, ayrıca Yeşil Kundura'nın finans yönetimi ile üretim departmanlarında optimum seviyesine çıkarmış, ilerleyen süreçlerde Yeşil Grubunun aktif büyüklüğü yüksek olan şirketlerde Yönetim Kurulu Başkanlıkları ve Yönetim Kurulu üyeliklerinde görev almıştır. Evli ve 2 çocuk babası olan Dilli iyi derecede İngilizce bilmektedir.

Günay YAVAŞ / Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Hamdi Selçuk TUĞRUL / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi /

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

Ufuk OLTULU / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Erman KENDİBAŞINA / Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Erman Kendibaşına, 8 Mayıs 1983 tarihinde Kocaeli'nde doğmuştur. 2004 Kocaeli üniversitesi beden eğitimi ve spor öğretmenliğinden mezun olmuştur. 2004 yılında çalışma hayatına başladı. Milli sporcu ve dünya şampiyonudur. Spor sektöründe İstanbul da önemli şirketlerde yöneticilik yapmıştır.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Ad Soyad	Görevi	Son 5 Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirketlerin Ünvanları	Ortaklık Dışında Sürdürdüğü Görevi	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyelığının veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği	Sermayede Payı (%)
Kurtuluş Akyüz	Yönetim Kurulu Başkanı	Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. Yeşil Global Enerji A.Ş.	Yön.Kur.Bşk. Yön.Kur.Bşk.	Devam Ediyor Devam Etmiyor	
Cengiz Dilli	Yönetim Kurulu Yard.	Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Teknolojileri Dış Ticaret A.Ş. Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim Anonim Şirketi Yeşil Dönüşüm İnşaat Anonim Şirketi Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Haytek İnşaat Taahhüt Anonim Şirketi Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi İitech İvention İnovasyon Ve Teknoloji Anonim Şirketi Yeşil Holding Anonim Şirketi Yeşil Global Enerji Anonim Şirketi Kapital Yatırım Holding Anonim Şirketi Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt Anonim Şirketi Terra Gaz Anonim Şirketi Yeşil Kundura Sanayi Anonim Şirketi Zincir Yapı Anonim Şirketi (Devam Ediyor) Wowwo E Tic.Tel.A.Ş.	Üye Başkan Yrd. Üye Üye Üye Başkan Başkan Yrd. Üye Başkan Yrd. Üye Üye Üye Üye Başkan Yrd.		
Hacı Bayram Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-	
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-	
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	Devam Ediyor	
Erman Kendibaşına	Yönetim Kurulu Üyesi	Yeşil Yatırım Holding A.Ş. Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. Kapital Yatırım Holding A.Ş. Yeşil Global Enerji A.Ş.	Bağımsız Üye Bağımsız Üye Bağımsız Üye	Devam Etmiyor	-

			Bağımsız Üye		
Ufuk Oltulu	Yönetim Krl.Üyesi	Yeşil Yatırım Holding A.Ş. Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. Kapital Yatırım Holding A.Ş. Yeşil Global Enerji A.Ş. Wowwo E Telekomünikasyon A.Ş.	Bağımsız Üye Bağımsız Üye Bağımsız Üye Bağımsız Üye Bağımsız Üye	Devam Ediyor	

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Bulunmamaktadır.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı tarafından E-12233903-340.03-18980 sayılı 23.03.2022 tarihinde Şirkete ve Yönetim Kurulu üyelerine tapu devri alınamamış olan taşınmazlar üzerine şerh konulmamasından ötürü idari para cezası tebliğ edilmiştir. İdari para ceza tutarları ödenmiştir.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıda diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev

almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

15.06.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da;

1 yıl süre ile "Yönetim Kurulu Üyeliği Huzur Hakkı" olarak Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 5.000 TL ücret ödenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Kıdem Tazminatı Karşılıkları (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yönetim Kurulu Üyeleri	126.000	252.000	168.000	168.000
Üst Düzey Yöneticiler	347.913	158.819	150.926	128.178
Toplam	473.913	410.819	318.926	296.178

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Kurtuluş Akyüz	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl / 1 Yıl
Cengiz Dilli	Yönetim Kurulu Bşk.Yrd.	3 Yıl / 1 Yıl
Hacı Bayram Gökhan	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl
Günay Yavaş	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl / 1 Yıl

Erman Kendibaşına	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	3 Yıl / 1 Yıl
Ufuk Oltulu	Yönetim Kurulu Üyesi – Bağımsız	3 Yıl / 1 Yıl

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu Üyelerine Şirket ile iş ilişkisinin sona ermesi halinde kendilerine sağlanacak bir fayda ve ödenmesi gereken bir tutar bulunmazken yönetimde söz sahibi personele kıdem tazminatı ödenmektedir.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

İhraççı bünyesinde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirmesinin temini için Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmak üzere; Denetimden Sorumlu Komite Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi bulunmaktadır. Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir.

Şirket'in yönetim kurulu bünyesinde yer alan komitelerdeki görev dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

GÖREVİ	DENETİM KOMİTESİ	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ
Başkan	Ufuk Oltulu	Ufuk Oltulu	Ufuk Oltulu
Üye	Erman Kendibaşına	Erman Kendibaşına	Erman Kendibaşına
Üye		Muhsin Danışman	

Kurumsal Yönetim Komitesi: Kurumsal Yönetim Komitesi, İhraççının kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermektedir. Komite, İhraççının performansını artırıcı yönetim uygulamalarının hayata geçirilmesinde, İhraççının oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçlerin gözden geçirilmesi, değerlendirilmesi ve önerilerde bulunulması faaliyetlerine katılacaktır.

Denetimden Sorumlu Komite: Denetim Komitesi; İhraççı muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini ile her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Komite üyeliğine; görevlerinin gerektirdiği niteliklere sahip olan ve icra fonksiyonu olmayan bağımsız yönetim kurulu üyeleri seçilmişlerdir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

İhraççı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde belirlenen gruplardan 2. grupta bulunmaktadır. Aynı tebliğ çerçevesinde gerekli Esas Sözleşme değişikliklerini, Yönetim Kurulu yapılanmasını ve Komitelerin oluşturulmasını gerçekleştirmiştir.

İhraççının 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 dönemlerine ait Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 dönemleri için Sürdürülebilirlik Raporları hazırlanmış olup www.yesilgyo.com ve www.kap.org.tr'de ilgili raporlar yer almaktadır.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Pay sahipleri ile ilişkiler birimi, pay sahiplerimizin haklarının kullanılması konusunda faaliyet gösteren, Şirket Yönetim Kuruluna raporlama yapan ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki ilişkileri sağlayan birim olup, SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11 inci maddesi uyarınca başlıca görevleri şunlardır:

- a) Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- b) Geçmiş yıllarda yapılmış olan sermaye artırım ve kar payı ödemeleri ile ilgili işlemlerin yerine getirilmesi,
- c) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların yer aldığı pay defterinin düzenli, güvenli ve güncel olarak tutulması,
- d) Pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ilgili yetkililerle görüşerek yanıtlamak.
- e) SPK'nın II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği hükümleri dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP'a girmek, gerektiğinde BİST ve SPK'ya bildirmek.
- f) Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak ve tutanakları talep eden pay sahiplerine göndermek.
- g) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini takip etmek, gözetmek, izlemek ve Şirket ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.

Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu: Muhsin Danışman
Tel: 0212 709 35 00
Faks: 0216 564 20 99
E-mail: Muhsin.danisman@yesilgyo.com
Lisans: SPF Düzey 2 Lisansı

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibariyle bağlı ortaklıkları dahil personel sayısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Personel Sayısı	11	16	27	29

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHIPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
İhraççı				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	11.05.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı		Son Durum ()	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Kamil Engin Yeşil	23.989.434,80	10,20	23.989.434,80	10,20

Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	2.757.586,83	1,17	2.757.586,83	1,17
Diğer	208.368.684,38	88,63	208.368.684,38	88,63
TOPLAM	235.115.706,01	100,00	235.115.706,01	100,00

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	Yönetim Kurulu Seçimi	1	619.863,26	0,26
B	Hamiline		1	234.495.842,75	99,74
			TOPLAM	235.115.706,01	100

AD SOYAD/UNVAN	GRUBU	ADET
KAMİL ENGİN YEŞİL	A	309.931,60
	B	23.679.503,20
RUDOLPH YOUNES	A	309.931,66
YEŞİL YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.	B	2.757.586,83
DİĞER HALKA AÇIK	B	208.368.684,38
TOPLAM	A+B	235.115.706,01

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Esas sözleşme uyarınca 7 kişiden oluşan yönetim kurulu için A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

A Grubu Paylar Kamil Engin Yeşil ve Rudolph Younes'de bulunmakta olup 5 adet Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptirler.

ORTAKLAR	A GRUBU		B GRUBU	
	PAY TUTARI	PAY ORANI	PAY TUTARI	PAY ORANI
KAMİL ENGİN YEŞİL	309.931,60	49,99%	23.679.503,20	100,00%
RUDOLPH YOUNES	309.931,66	50,01%	-	-

TOPLAM	619.863,26	100,00%	23.679.503,20	100,00%
---------------	-------------------	----------------	----------------------	----------------

Yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasının engellenmesine dair alınmış özel bir tedbir bulunmamaktadır. Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatta yer alan anonim şirketlerde ve/veya halka açık ortaklıklarda azınlık pay sahiplerinin haklarının korunmasına ilişkin düzenlemeler ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince Genel Kurul tarafından seçilen Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ve Şirket'in Tebliğ hükümlerine gösterdiği uyum çalışmaları yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici unsurlar olarak değerlendirilmektedir.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında KAP www.kap.org.tr adresli internet sitesinde açıklanan, 2020, 2021, 2022 ve 2023 Haziran dönemine ait denetimden geçmiş finansal raporların ilişkili taraflara ait işlemlere ilişkin dipnotunda gerekli bilgiler verilmiştir.

Alım 2023/06				
Alımlar/2023	Adat Faiz Gideri	Kiralama Gideri	Yansıtma Gideri	Genel Toplam
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.			11.401	11.401
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	206.864	4.691	86.919	298.474
Yeşil Global Enerji A.Ş.		11.801		11.801
Yeşil Holding A.Ş.			379.201	379.201
Zincir Yapı A.Ş.	23.667.402			23.667.402
Genel Toplam	23.874.267	16.492	477.521	24.368.279
Satım 2023/06				
Satımlar/2023	Adat Faiz Geliri	Kiralama Geliri	Yansıtma Geliri	Genel Toplam
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.		4.062.359		4.062.359
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	7.815.143		436	7.815.143
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	11.556.403	788.504	787.612	13.132.519
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek.Dış Tic.A.Ş.	56.756	393.354		450.110
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic.A.Ş.	223.716	730.509		954.225
Genel Toplam	19.652.018	5.974.726	788.048	26.414.356

Alım 2022							
Alımlar/2022	Adat Faiz Gideri	Genel Gider	Taşınmaz Alım	Taşınmaz İade	Yansıtma Gideri	Malzeme Alımı	Toplam
Körfez Enerji Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	503.774	-	-	-	-	-	503.774
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	912	-	-	178.114	-	179.027
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	59.418	-	59.418
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	70.636	-	-	294.166	-	364.802
Yeşil Global Enerji A.Ş.	-	67.500	-	2.381.850	-	43.600	2.492.950
Yeşil Holding A.Ş.	-	35.343	-	-	242.501	-	277.844
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	23.228.000	-	-	-	23.228.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	290.140.000	-	-	-	290.140.000
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.098.015	152.220	-	-	-	-	2.250.235
Genel Toplam	503.774	174.391	313.368.000	2.381.850	774.199	43.600	317.245.815

Satım 2022					
Satımlar/2022	Adat Faiz Geliri	Kira Geliri	Taşınmaz Satış	Yansıtma	Toplam
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek.Dış Tic.A.Ş.	236.880	1.506.423	-	-	1.743.303
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic.A.Ş.	489.603	2.003.074	-	-	2.492.677
Wowwo E Ticaret Telek. Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	-	427	427
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	15.941.840	-	15.941.840
Yeşil Global Enerji A.Ş.	7.273.861	-	491.346.190	-	498.620.051
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	53.403	53.403
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	1.777.979	-	-	129.000	1.906.979
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	7.779.755	-	1.343.571	1.722.598	10.845.924
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	1.869.526	-	36.405.000	0	38.274.526
Genel Toplam	19.427.605	3.509.496	545.036.601	1.905.428	569.879.130

1 Ocak-31 Aralık 2021 Alımlar							
İlişkili Taraflardan Alımlar	Hizmet Alımları	Faiz Gideri	Kira Gideri	Gayrimenkul-Demirbaş Alımı	Hakediş Maliyet	Yansıtma Giderleri	Toplam
Yeşil yapı Endüstrisi A.Ş.	-	129.418	-	20.605.000	61.002.434	29.880	81.766.732
Yeşil Holding A.Ş.	137.111	6.553.063	-	-	-	16.935	6.707.109
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	-	55.190.000	-	-	55.190.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	1.753.165	241.500	-	-	-	1.994.665
Wowwo E-Ticaret Telek. Ve Tek. A.Ş.	-	1.702.332	-	68.925.000	-	176.632	70.803.964
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	121.806	2.592	-	63.977.760	-	16.153	64.118.311
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	-	27.921	27.921
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	3.852.000	-	-	3.852.000
Toplam	258.917	10.140.570	241.500	212.549.760	61.002.434	267.521	284.460.702

1 Ocak-31 Aralık 2021 Satışlar						
İlişkili Taraflara Satışlar	Mal Satışları	Faiz Geliri	Kira Geliri	Gayrimenkul-Demirbaş Satışı	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	11.660.236	60.000	62.081.830	1.426.629	75.228.695
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	-	-	5.000	-	-	5.000
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	-	-	2.000	-	-	2.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	288.135.593	-	288.135.593
Wowwo E-Ticaret Telek. Ve Tek. A.Ş.	54.633.898	-	940.000	-	-	55.573.898
Yeşil Global Enerji A.Ş.	-	341.382	-	-	-	341.382
İtech İnvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	8.000	-	-	8.000
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	2.000	-	-	2.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	2.874.290	-	50.588	2.924.878
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	2.000	-	-	2.000
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	504.000	-	-	504.000
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. A.Ş.	-	-	135.000	-	-	135.000
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	35.250.000	-	-	-	-	35.250.000
Toplam	89.883.898	12.001.618	4.532.290	350.217.423	1.477.217	458.112.446

1 Ocak-31 Aralık 2020 Alımlar							
İlişkili Taraflardan Alımlar	Hizmet Alımları	Faiz Gideri	Kira Gideri	Gayrimenkul-Demirbaş Alımı	Yansıtma Giderleri	Diğer	Toplam
Yeşil yapı Endüstrisi A.Ş.	-	1.795.504	-	-	-	66.208	1.861.712
Yeşil Holding A.Ş.	-	113.942	-	-	-	109.176	223.118
Wowwo E-Ticaret Telek. Ve Tek. A.Ş.	-	2.191.104	-	-	14.599	125.346	2.331.049
Yeşil Global Enerji A.Ş.	-	70.331	162.000	145.462.564	-	-	145.694.895
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	100.567	-	-	-	-	-	100.567
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	1.613.279	1.613.279
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. A.Ş.	-	-	-	-	-	273.351	273.351
Kamil Engin Yeşil	-	-	594.240	-	-	-	594.240
Toplam	100.567	4.170.881	756.240	145.462.564	14.599	2.187.360	152.692.211

1 Ocak-31 Aralık 2020 Satışlar					
İlişkili Tarafalara Satışlar	Mal Satışları	Faiz Geliri	Kira Geliri	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.757.442	7.493.230	360.000	999.228	15.609.900
Yeşil Holding A.Ş.	-	4.962.160	-	-	4.962.160
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	-	-	32.500	-	32.500
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	-	-	12.000	-	12.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	10.629.485	-	-	10.629.485
Wowwo E-Ticaret Telek. Ve Tek. A.Ş.	-	-	4.793.114	-	4.793.114
Yeşil Global Enerji A.Ş.	78.577.760	9.852.924	-	-	88.430.684
İitech İnetion İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	2.153.432	36.000	-	2.189.432
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	12.000	-	12.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	1.572.078	-	1.572.078
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	12.000	-	12.000
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic. A.Ş.	-	173.829	616.000	-	789.829
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. A.Ş.	-	45.291	165.000	-	210.291
Toplam	85.335.202	35.310.351	7.610.692	999.228	129.255.473

İlişkili Taraflardan Alacaklar:

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.		25.270.922	31.212.866	
Yeşil Holding A.Ş.	22.094.392	22.032.843		
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	163.664.793	139.689.201	59.603.805	
Yeşil Global Enerji A.Ş.	184.937.186	392.786.427		79.135.898
Renco Kompozit Tekn.San.ve Tic. A.Ş.	9.525.894	8.399.908	1.330.763	
Fiberr fiber Reinforced Resins Komp.Tek.A.Ş.	2.623.756	2.092.626	950.055	

Optimum Tesis ve Yön.A.Ş.	1.897.512	0		
Zincir Yapı A.Ş.	1.099	1.100		
İitech İvention İnovasyon ve Tekn.A.Ş.				75.059
Toplam	384.744.632	590.273.027	93.097.489	79.210.957

İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar:

İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Yeşil Kundura A.Ş.			4.739.677	13.975.250
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.				2.560.700
Yeşil Global Enerji A.Ş.			18.517.401	
Renco Kompozit Tekn.San.ve Tic. A.Ş.				212.783
Fiberr fiber Reinforced Resins Komp.Tek.A.Ş.				203.523
İitech İvention İnovasyon ve Tekn.A.Ş.				656.828
Toplam			23.257.078	17.609.084

İlişkili Taraflara Borçlar:

İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zincir Yapı A.Ş.	369.624.639	440.057.935	61.568.200	
Wowwo E-Ticaret Telek.ve Tekn.A.Ş.	0	2.238.642	81.063.172	
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	11.800	408.270		
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	176.707	0	181.344	
Körfez Enerji San.ve Tic. A.Ş.	87.789	87.789		
Optimum Tesis ve Yön.A.Ş.	134.633	60.492		
Yeşil Holding A.Ş.	109.007	0		
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	41.667	0		
Yeşil Global Enerji A.Ş.				
Emel Yeşil Küçükçolak			318.228.607	180.000.546
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.				74.666.434
Toplam	370.186.242	442.853.128	461.041.323	254.666.980

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar:

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (TL)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kamil Engin Yeşil(*)	198.250.000	198.250.000	93.813.826	93.349.929
Wowwo E-Ticaret Telek.ve Tekn.A.Ş.	221.415			
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.			448.365	952.485
Yeşil Holding A.Ş.			47.073.180	44.413.990
Körfez Enerji San.ve Tic. A.Ş.			5.415.530	
Wowwo E-Ticaret Telek.ve Tekn.A.Ş.			20.916.697	3.058.989
Optimum Tesis ve Yön.A.Ş.			56.658	

Emel Yeşil Küçükçolak			10.024.360	11.400.000
Toplam	198.471.415	198.250.000	177.748.616	153.175.393

(*) Hakim ortak Engin Yeşil'in şirketten 30.06.2023 dönemi itibari ile alacaklı olduğu 198.250.000 TL bakiye şahıs ortak Engin Yeşil tarafından şirkete sermaye avans bedeli olarak göndermiş olduğu nakit ödemelerden oluşmaktadır. Söz konusu bedel kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olan şirketin önümüzdeki dönemlerde olası bedelli yada tahsisli sermaye artışlarına konu olacak bir tutardır.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 235.115.706 (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı) TL olup, söz konusu çıkarılmış sermaye muvazadan arı şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye miktarı her biri 1- TL (bir Türk Lirası) itibari değerle 235.115.706 (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı) adet paya bölünmüştür

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 (Birmilyar) Türk Lirası olup her biri 1 TL (BirTürkLirası) değerinde 1.000.000.000 (Birmilyar) adet paya bölünmüştür

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fiili Dolaşımdaki Paylar, Nominal TL	198.843.551	204.697.646	197.020.163	195.302.686
Toplam Sermaye, TL	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)	84,57%	87,06%	83,80%	83,07%

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Yoktur,

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in ISIN kodu TRAIHGYO91Q6 olan hamiline yazılı B Grubu payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. İş bu izahname kapsamında ihraç edilecek paylar için de Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmek üzere ilave kotasyon başvurusu yapılacaktır.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket Esas Sözleşmesi, Şirket İç Yönergesi ve Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge'ye Şirket internet sitesi adresinde (www.yesilgyo.com) bulunan Yatırımcı ilişkileri Şirket Bilgileri bölümünden ve www.kap.org.tr adresinden ulaşılabilir. İlgili İç Yönerge'ye işbu izahnamenin eklerinde de yer verilmiştir.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Yeşil GYO'nun ana faaliyet konusu, Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı, Faaliyet Konusu" başlıklı 3. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun GYO'ya ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek üzere kurulmuş olup, SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri VI, No: 11) 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir.

Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirketin faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim kuruluna ve Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelere ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin; "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 7. maddesi, "Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları" başlıklı 7.3 maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 7.4. maddesi, "Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri" başlıklı 7.6. maddesi, "Şirketi Yönetim, Temsil ve İlam" başlıklı 8. Maddesi ve "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 28 maddesinde yer verilmiştir.

Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin ise Esas Sözleşme'nin "Yönetim Komiteleri" başlıklı 8.1. maddesinde yer verilmiştir.

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan ve çoğunluğu icrada görevli olmayan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim Kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer alır.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

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

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından 3 yıla kadar görev yapmak üzere seçilen Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirtilen şartları haiz 7 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu üyelerinin 5 (beş)'i A grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterecekleri adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşur. İcrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesi, yönetim kurulu üyeliği haricinde şirkette başkaca herhangi bir idari görevi bulunmayan ve şirketin günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan kişidir. Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir. 7.2) Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlığı: Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir. 7.3)ev Süresi: Yönetim kurulu üyelerinin görev süresi 3 yıla kadardır, üyelerin tekrar seçilmeleri caizdir. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve

ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. 5/14 Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler aktebilir. 7.4) Yönetim Kurulu Toplantıları: Yönetim kurulu, ayda bir defadan az olmamak kaydıyla Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Yönetim kurulu, kurumsal yatırımcı niteliğini haiz veya azınlık pay sahipleri ile menfaat sahiplerinin talebiyle toplanabilir. Davet talebi yönetim kurulu başkanına yapılır. Yönetim kurulu başkanı, derhal toplantı yapılmasının gerektiği sonucuna varması halinde, konuyu ilk yönetim kurulu toplantısının gündemine alır. Şirketin yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Toplantılarda her üyenin 1 oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir. Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili belge ve bilgiler, toplantıdan en az yedi gün önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulur. Bu zamanlamaya uymanın mümkün olmadığı hallerde, yönetim kurulu üyelerine eşit bilgi akışının sağlanmasına azami özen gösterilir. Yönetim kurulu toplantı dokümanının ne şekilde yönetim kurulu üyelerine ulaştırılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde detoplanabilir. Yönetim kurulu yarım bir fazla çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar. Yönetim Kurulu kararları elektronik ortamda alınabilir, güvenli elektronik imza ile saklanır ve karar defterine elektronik ortamda saklandığı kaydedilip karar sayısı bu şekilde teselsül ettirilir. Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kağıtta bulunması şart değildir, ancak onay imzalarının bulunduğu kağıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştirilmesi veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir. 7.5) Özellik Arz Eden Kararlar ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum: 6/14 Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine

alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir. A- Taraflar 1) Şirkette sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar, 2) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar, 3) (1) ve (2) numaralı bentlerde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler, 4) Şirketin iştirakleri, 5) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler, 6) Şirkete portföy yönetim hizmeti veren şirketler, 7) Şirkete danışmanlık hizmet veren şirketler, 8) Şirkete inşaat hizmeti verecek müteahhitler, 9) Şirketin ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları, 10) Şirketin Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları. B- Özellik arz eden kararlar 1) Şirket portföyünden varlık alınmasına, kiralanmasına, satılmasına veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar, 2) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanmasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar, 3) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar, 4) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar, 5) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar, 6) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, 7) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetim hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, 8) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar, 9) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar, 10) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar, 11) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar. Şirketin (A) bendinde belirtilen taraflar dışında kalan herhangi bir gerçek ve/veya tüzel kişi ile yapacağı işlemleri (B) bendinde yer alan işlemlerden olsa dahi bu madde kapsamında değerlendirilmez. Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Şirketin, aktif toplamının %75'ini aşmayan tutardaki varlıklarının toptan satışında TTK'NIN 408. Maddesinin 2. Fıkrasının (f) bendi ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. Maddesi hükümleri uygulanmaz. 7.6) Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri: Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tespit olunur. Üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları, Türk Ticaret Kanunu ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı esas alınarak yönetim kurulu tarafından düzenlenen ve genel kurul tarafından onaylanan ücret politikası ilkeleri çerçevesinde yönetim kurulu tarafından belirlenir. 7/14 7.7) Hükmün Değiştirilme veya Kaldırılma Esasları : İşbu 7. maddenin, A Grubu paylarına, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan 1. fıkrası (7.1) ile işbu maddenin 7. Fıkrasının (7.7) değiştirilebilmesi veya kaldırılabilmesi için çıkarılmış sermayenin %100'ünü temsil eden payların sahiplerinin ve/veya temsilcilerinin oybirliği ile karar vermeleri şarttır.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 235.115.706 TL (iki yüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı Türk Lirası) olup, söz konusu çıkarılmış sermayesi muvazadan ari şekilde tamamen ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, her

biri 1 TL (bir Türk Lirası) nominal değerinde 619.863 adet A Grubu (İmtiyazlı), 234.495.842 adet B Grubu (İmtiyazsız), olmak üzere toplam 235.115.706 TL (iki yüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı) adet paydan oluşmaktadır. Her biri 1-TL nominal değerinde olan A Grubu, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 29. maddesi çerçevesinde;

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan pay senetleri dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dahil imtiyaz yaratılamaz. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket esas sözleşmesinin 10.Maddesi çerçevesinde ; Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurul toplantıya çağrılabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır. Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından, asgari unsurları belirlenecek olan bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, Türk Ticaret Kanunu ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne görehazırlar. Kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri pay defteri kayıtlarına göre belirlenir. Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Yönetim kurulu üyeliği seçimlerinde adaylar toplantıda hazır bulunur. Genel kurul toplantılarında yönetim kurulu üyeliğine aday olan kişilerin, başka hangi şirketlerin yönetim kurullarında görev aldığı, kimlik bilgileri, eğitim düzeyi, mevcut görevi ve son beş yılda aldığı görevler ve ayrılma nedeni, şirket ile ilişkisinin niteliği ve düzeyi, daha önce yönetim kurulu üyelik tecrübesi, aldığı resmi görevler, şirket ile ilgili kişiler ile ilişkisinin niteliği ve düzeyi, şirketin iş yaptığı başlıca kurumlar ile ilişkisinin niteliği ve düzeyi, finansal durumu ve/veya kamudaki mal bildirimini, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı, genel kurul toplantısı esnasında 10/14 bağımsızlık niteliğine sahip olup olamayacağı ve yönetim kurulu üyesi olması durumunda şirketin faaliyetlerini

etkileyebilecek nitelikleri hakkında pay sahipleri bilgilendirilir. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin 1 oy hakkı vardır. a) Toplantı Yeri ve Davet: Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. b) Toplantıda Bakanlık Temsilcisi Bulunması: Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin katılımı hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır. c) Temsilci Tayini: Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz. d) Oy Hakkı ve Oyların Kullanılma Şekli: Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı altıncı maddesine göre;

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (BirmilyarTürkLirası) olup, her biri 1 TL itibari değerde 1.000.000.000 (Birmilyar) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2024 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2024 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. Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediüzdüğü Türk Lirası bir Kuruş) olup 619.863,26 TL'lık kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lık kısmı ise hamiline B grubu

paylardır. Bu sermaye 1 TL itibari değerde 235.115.706,01 adet paya ayrılmıştır. Şirketin eski sermayesini teşkil eden 24.151.319,01 TL tamamen ödenmiştir. Bu defa arttırılan 210.964.387,00 TL Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş.'nin 30.06.2010 tarihindeki aktif ve pasifinin bir kül halinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19-20 maddeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre devralınması sureti ile gerçekleştirilen birleşme sonucunda intikal eden ve Kadıköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 05.11.2010 tarih ve 2010/725 esas no'lu kararı kapsamında tanzim olunan 02.11.2010 tarihli bilirkişi raporu ve 21.09.2010 tarihli Pricewaterhouse Coopers Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından hazırlanan uzman kuruluş raporu ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak hazırlanan Birleşme Sözleşmesi çerçevesinde devir alınması suretiyle gerçekleştirilen birleşme sonucunda karşılanmıştır. Birleşme nedeniyle ihraç olunacak beheri 1 TL nominal değerde 210.964.387 adet pay senedi birleşme oranı esas alınarak birleşme ile infisah eden Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Tic. A.Ş. ortaklarına dağıtılmıştır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu, 2020-2024 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. 4/14 Sermaye artırımlarında; sadece B Grubundan pay ihraç edilir. Yeni paylar üzerinde, yönetim kurulu işbu maddenin 6. fıkrası uyarınca aksine karar almadıkça, bütün pay sahiplerinin rüçhan hakları vardır. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermaye artırımlarında çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmiş oranın/tutarın altına düşmemesi şartıyla, üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar Türk Ticaret Kanunu'nun 342. ve 343. Maddeleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir. Aynı sermaye karşılığı ihraç edilecek payların satışı yapılabilir. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Şirket'in kendi paylarını iktisabına ilişkin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yeşil Gyo A.Ş.'nin önemli nitelikteki sözleşmeye ait bilgi aşağıda yer almaktadır.

Yeşil Gyo A.Ş'in Önemli Sözleşmesi

Halkbank ile yapılan protokol

İhraççı Innovia-4 projesinin, Innovia Arifiye projesinin ve bağlı ortaklığı Yeşil Global İnşaat'ın Elexia Tuzla projesinin tamamlanması için ana finansör banka ile (Halkbank) 15.01.2021 tarihinde protokol imzalamıştır. Protokol kapsamında öncelikli olarak Innovia Arifiye ile Elexia Tuzla projesinin imalatının tamamlanması devamında ise Innovia-4 projesinin tamamlanması adına protokol imzalanmıştır. Bu minvalde Innovia Arifiye ve Elexia Tuzla projelerinin imalatı tamamlanmıştır. Protokol kapsamında şirketimiz lehine 300 milyon TL nakit kredi ve 300 milyon TL garantörlük kredisi olmak üzere proje tamamlanma kredisi tahsis edilmiştir.

Innovia-4 yapım sözleşmesi

İnnovia4 Projesi 117.487,75 m² yüzölçümlü, 770.432,44 m² inşaat alanlı İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2945 ada 72 parsel üzerinde yer alan projenin bünyesinde 6.653 adet konut, 175 ticari ünite olmak üzere toplam 6828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje bünyesinde 8 adet ticari blok, 18 adet konut bloğu bulunmaktadır. Satılabilir 529.567,48 m² konut ve 28.371,28 m² ticari alan olmak üzere projenin yüklenicisi olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. bugün itibari ile projeyi %50 tamamlanma seviyesine getirmiştir. Innovia-4 projesinin müteahhitlik hizmetini Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. üstlenmeye devam edecektir.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İhraççının, Kurulun muhasebe / finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Mgi Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Pkf Aday Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının www.yesilgyo.com.tr ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun www.kap.org.tr internet sitelerinden temin edilebilir.

31.12.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 11.03.2021 tarihinde, 31.12.2021 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 12.03.2022 tarihinde, 31.12.2022 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 13.03.2023 tarihinde, 30.06.2023 dönemine ilişkin sınırlı denetim raporu 21.08.2023 tarihinde KAP'ta yayımlanmıştır.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

İhraççının, Kurulun muhasebe / finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2020 tarihli finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından, 31.12.2021 tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Mgi Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından, 31.12.2022 ve 30.06.2023

tarihli karşılaştırmalı finansal tablolar ile bunlara ilişkin dipnotlar Pkf Aday Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmıştır.

31/12/2020 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu

Gürelî Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Gülümser Tozar
Denetçi Görüşü	Şartlı
Adresi	Spine Tower Maslak Mah. Saat.sok. No: 5 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul
Telefon	(0212) 285 01 50
Fax	(0212) 285 03 40 - 43
İnternet Adresi	http://www.gureli.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

31.12.2020 Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Grup'un ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmektedir. Ancak dönen varlıklar içerisinde ticari alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Dipnot 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Ayrıca Grup'un dönen varlıklar hesap grubu altında stoklar kaleminde yer alan ve inşaat tamamlanmadığından henüz devri gerçekleşmemiş olan İnnovia 4 stokları için alınan avansların tamamı uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. Dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılama oranı, ilişkili taraflardan olan alacak ve borçlar ile finansal tablolarda dönen varlıklar grubunda yer alan stoklardan, satışı yapılan (satış bedelleri uzun vadeli avanslarda gözüken ancak henüz teslim edilmeyen) ve imalatı durdurulan stok maliyet tutarları arındırılmış şekilde hesaplandığında ise net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Bununla beraber ilişikteki finansal tablolarda şirket sermayesinin yarısı yitirilmiş, vergi borçlarının bir kısmının ödeme vadesi geçmiş ve Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla İnnovia 4 inşaat yapım işlerini durdurduğunu açıklamıştır. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde şirketin borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Bunun yanında Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin önemli bir kısmının sigorta kapsamında olmadığı anlaşılmıştır. İşletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir.

Grup 31.12.2020 tarihli konsolide finansal tablolarında 43.396.217 TL tutarında dava karşılığı ayırmış olup, hali hazırda devam eden davaları için grup tarafından hesaplanan muhtemel risk tutarı 143.566.723 TL' dir. Grup sözkonusu muhtemel yükümlülük tutarını konsolide finansal tablolara yansıtmamış olup, yükümlülük tutarı finansal tablolara yansımış olsa idi grubun özkaynakları ve dönem kar veya zararı 100.170.506 TL düşük olacaktı. Ayrıca ekli finansal tablolarda peşin ödenmiş giderler içerisinde grup aleyhine dava açan davacılarından bir kısmının avukatı olan Kadir Buz isimli şahsa verilen 6.011.700 TL tutarında avans bulunmaktadır. Söz

konusu tutar avukatın bazı müvekkillerinin davasını geri çekmesi için verilmiş olup, tutarın gider hesaplarına intikali gerekmektedir.

31/12/2021 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu

MGI Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Özcan Aksu
Denetçi Görüşü	Şartlı
Adresi	Polaris Plaza, Ahi Evran Caddesi No: 21 Kat: 5 Maslak 34398 İstanbul,
Telefon	(212) 346 44 26-27
Fax	(212) 346 44 28
İnternet Adresi	http://www.mbdenetim.com.tr
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

31.12.2021 Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Grup aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir. (Not: 22) Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Grup Yönetimi tarafından 551.821.180 TL olarak hesaplanmıştır. Grup yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 43.396.217 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Grup Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 43.396.217 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtemiyoruz.

Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not: 13) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. (Not: 15) Grup'un ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmeyle birlikte tahsil vadesi belirsizlik arzeden ilişkili taraf alacakları ve avansları ile duran varlıklar içerisinde sınıflanması gereken stok kalemlerinin etkisi elimine edildiğinde net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Ayrıca ekli finansal tablolarda sermayenin tamamı yitirilmiş, yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin

tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir. Bütün bu hususlar göz önüne alındığında işletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerinden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken ilave fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. Yukarıda açıklanan hususların mali tablolarda yer alan varlıkların nakde dönüşüm kabiliyetine ve geri kazanılabilir tutarlarına olası etkisi ise henüz ölçülememekte olup açıklanan bu hususlar olağan iş akışı içerisinde varlıkların taşıdıkları değerlerden nakde çevrilememesi ve yükümlülüklerin karşılanamaması riskini doğurmaktadır. Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. (Not: 13) Diğer taraftan bütün bu hususlar, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, yönetim kurulunun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir. İlişkideki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir. Konuya ilişkin Grup Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not: 41'de yer almaktadır.

Emel Yeşil Küçükçolak'ın ekli mali tablolarda İlişkili Taraflara Ticari Borçlar hesap grubunda yer alan 318.228.607 TL ve Diğer Borçlar hesap grubunda yer alan 10.024.360 TL bakiyesi için mutabakat temin edilememiştir.

Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 31.12.2021 tarihi itibarıyla bakiyesi 167.400.020 TL olup, bakiyenin tamamı şirketin %33 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş' den kaynaklanmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin özet finansal verilerine Not: 16'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup bu borçlar ile ilgili olarak da devam eden hukuki süreçler mevcuttur. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 31.12.2021 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının %87'sini oluşturan 1.130.411.912 TL tutarındaki finansal borçlar ile yükümlülük toplamının %11'ini oluşturan 139.015.779 TL tutarındaki ticari borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamıştır. Bu nedenle mali tablolarda 167.400.020 TL bedel ile yer alan özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar hesap bakiyesinin doğruluğu ile ilgili bir kanaat belirtemiyoruz.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.

Not:38'de yer alan likidite risk tabloları Grup Yönetimi tarafından sözleşme vadeleri esas alınarak hazırlanmış olup Grup'un içinde yer aldığı finansal darboğaz nedeniyle beklenen vadelere göre likidite tablosu oluşturulamamıştır.

Ekli mali tablolarda İlişkili taraf olarak raporlanan BTC Petrol İnş. Tur. Ltd. Şti'ne önceki yıllarda verilen 17.450.000 TL avans tutarı cari dönemde kapanmamış olup bu alacak tutarına cari dönemde faiz hesaplanmamıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu

("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'ler") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak "Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

31/12/2022 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Abdülkadir Sayıcı
Denetçi Görüşü	Şarh
Adresi	Eski Büyükdere Cad. No:14, Park Plaza, Kat:3, 34398 Maslak Sarıyer, İSTANBUL
Telefon	(212) 426 00 93
Fax	(212) 426 84 44
İnternet Adresi	http://www.pkfistanbul.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

31.12.2022 Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir (Not: 20). Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Şirket Yönetimi tarafından 748.565.209 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 149.676.769 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Şirket Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 149.676.769 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtemiyoruz.

Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 35) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not: 12) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır (Not: 13).

Ayrıca ekli finansal tablolarda yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir.

Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir.

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 31.12.2022 tarihi itibarıyla tutarı 1.488.573.592 TL olup, bu tutarın tamamı Şirket'in %33,25 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş.'den aldığı paylardan oluşmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal verilerine Not: 14'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakının vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup, raporlama tarihi itibarıyla bu borçlar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 31.12.2022 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının yaklaşık %50'sini oluşturan 1.513.159.710 TL tutarındaki finansal borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamış olup, ilgili bakiye Gayrimenkul Satış İcra Dairesinden alınmış olan icra dairesi hesap bilgileri ekstresi ile teyit edilmiştir. Devam eden hukuki sürece bağlı olarak finansal yükümlülük bakiyesinde değişiklik arz edebileceğine dikkat çekeriz. Ek olarak Zincir Yapı A.Ş. 27.09.2022 tarihinde konkordato ilan etmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

30.06.2023 hesap dönemi Bağımsız Denetim Kuruluşu

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.	
Sorumlu Denetçi	Abdülkadir Sayıcı

Denetçi Görüşü	Şartlı
Adresi	Eski Büyükdere Cad. No:14, Park Plaza, Kat:3, 34398 Maslak Sarıyer, İSTANBUL
Telefon	(212) 426 00 93
Fax	(212) 426 84 44
İnternet Adresi	http://www.pkfistanbul.com
Üyesi Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları	İstanbul Yeminli Mali Müşavirler Odası

30.06.2023 Şartlı Sonucun Dayanağı

Şirket aleyhine devam eden dava ve icra takiplerinin önemli bir kısmı ticari borçlar ve satışı gerçekleştirilmiş ancak teslim süreci gerçekleştirilememiş gayrimenkul projeleri ile ilgili olarak müşteriler tarafından açılan davalardan oluşmakta olup davaların bir kısmı ise iflas talebini de içermektedir. (Not: 20) Bu davaların faiz, vekalet ücreti vb. ek masraflar dahil güncel değeri Şirket Yönetimi tarafından 748.565.210 TL olarak hesaplanmıştır. Şirket yönetimi bu davalara ilişkin yükümlülüklerin mali tablolarda ertelenmiş gelirler, ticari borçlar ve diğer borçlar gibi muhtelif hesap gruplarında zaten yer almakta olması, açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilerek dava tutarlarında önemli indirimler sağlanması ihtimali ve davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydaları da dikkate alarak toplam 149.676.769 TL tutarında bir dava karşılığını tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtmıştır. Şirket Yönetimi'nin bu beklentileri ile ilgili bir kanaat belirtme imkanına sahip olmadığımızdan 149.676.769 TL tutarındaki dava karşılığı tutarı ile ilgili kanaat belirtmemizdir.

Ekli mali tablolarda dönen varlıklar içerisinde sınıflanmış olan ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Not: 35) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Bu alacaklar ve avanslarla ilgili bir teminat bulunmamaktadır. Dönen varlıklar hesap grubu altında yer alan stokların önemli bir kısmı ise inşaatı tamamlanmamış olan yarı mamül proje maliyetlerinden oluşmaktadır. (Not:12) Stoklar hesabında yer alan bu projelerin imalat süreçleri hali hazırda durmuş durumda olmasına ve teslim sürecinin bir yıldan uzun süreceğinin beklenmesine rağmen bu yarı mamül proje maliyetleri dönen varlıklar altında, bu projelerin satışı ile ilgili olarak alınan avanslar ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır (Not: 13).

Ayrıca ekli konsolide finansal tablolarda yükümlülüklerin önemli kısmının ödeme vadesi geçmiş olup en önemli gayrimenkul projelerinden birisi olan İnnovia 4'ün inşaat faaliyetleri 25.09.2018 tarihi itibarıyla durmuştur. Grup'un aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Grup'un borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Ayrıca Grup aleyhine devam eden davaların bir kısmı iflas talebi de içermektedir.

Tamamlama maliyetleri ve geç teslim yüzünden devam eden ve yukarıda açıklanan hukuki süreçlerin etkisi dikkate alındığında özellikle stoklar hesap grubunda yer alan İnnovia 4, Elexia Tuzla ve Arifiye yarı mamül stokları için değer düşüklüğü oluşma riski mevcuttur. İlişikteki konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ekli konsolide finansal tablolarında yer alan stok kalemleri ile maddi duran varlıkları ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 30.06.2023 tarihi itibarıyla tutarı 1.513.638.320 TL olup, bu tutarın tamamı Şirket'in %33,25 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş.'den aldığı paylardan oluşmaktadır. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal verilerine Not: 14'da yer verilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'nin finansal borçları başta olmak üzere borçlarının tamamına yakınınin vadesi geçmiş borçlardan oluşmakta olup, raporlama tarihi itibarıyla bu borçlar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Devam eden bu hukuki süreçlerle nedeniyle 30.06.2023 tarihli finansal tablolarında yer alan yükümlülük toplamının yaklaşık %50'sini oluşturan 1.513.159.710 TL tutarındaki finansal borçlara ilişkin mutabakat sağlanamamış olup, ilgili bakiye Gayrimenkul Satış İcra Dairesinden alınmış olan icra dairesi hesap bilgileri ekstresi ile teyit edilmiştir. Devam eden hukuki sürece bağlı olarak finansal yükümlülük bakiyesinde değişiklik arz edebileceğine dikkat çekerez.

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Yönetim Kurulumuz Şirketin geçici süre ile ara vermiş olduğu Innovia-4 projesi başlaması adına girişimlerde bulunmuştur. Innovia4 Projesi 117.487,75 m² yüzölçümlü, 770.432,44 m² inşaat alanlı İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2945 ada 72 parsel üzerinde yer alan mega ölçekli bir projedir. Proje bünyesinde 6.653 adet konut, 175 ticari ünite olmak üzere toplam 6828 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje bünyesinde 8 adet ticari blok, 18 adet konut bloğu bulunmaktadır. Başvuru tarihimiz itibarıyla blokların inşaat seviyeleri farklılık göstermektedir. Genel İnşaat seviyesi tüm blokların ortalamasına göre tamamlanma aşaması %50 mertebesinde. İnşaatı yapılan bloklardaki ilerleme seviyesi %70 bandındadır. Projenin tamamında konutların satılabilir alanı 529.567,48 m², ticari alanların satılabilir alanın ise 28.371,28 m²'dir.

Şirketimiz tarafından 4. Etap projemize ilişkin inşaat çalışmalarına başlandığı dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Esenyurt Belediyesi arasında imar sorunları gündeme gelmiştir. İşbu sorunların Şirketimizce önceden tahmin edilmesi mümkün olmamakla beraber Şirketimiz de dâhil olmak üzere Esenyurt bölgesindeki inşaatlar akıbeti belli olmayan bir sürece girmiştir.

Esenyurt Bölgesi'nde yer alan tüm inşaat yapımlarını etkileyen ve Şirketimiz insiyatifinde olmamakla birlikte öngörülemez nitelikteki imar plan iptali nedeniyle 4. Etap projemizin inşaatı uzunca bir müddet durmuştur. Bölgede Şirketimizin başvuruları ile imar uygulamasına ilişkin Esenyurt Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce Innovia-4 projesinin de bulunduğu adada imar uygulama süreci başlamıştır.

Şirketimizin başvuruları neticesinde imar uygulama süreci tamamlanmış olup Innovia-4 projesine ilişkin ruhsat yenilemesi gerçekleşmiştir. İnşaatın başlama sürecine ilişkin kat irtifakı kurulma aşamasına geçilmiştir. Bu doğrultuda arsa sahiplerinden vekaletnamelerin tamamı alınmıştır. Bedelli sermaye artışından elde edilecek fon ile İnşaata başlanılacaktır. Tahmini olarak 5-6 milyar civarında harcama ve 15-16 milyar civarında gelir beklentisi olan Innovia-4 projesinin inşaata başlaması ile beraber ilerleme kaydedilen blokların imalatının hemen tamamlanması ve beraberinde kalan inşaatların maximum 1,5 ile 2 yıl arasında tamamlanması planlanmaktadır.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtım konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket'in kar dağıtım politikası; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket Esas Sözleşmesinin kar dağıtımına ilişkin "Karın Tespiti ve Dağıtım" konulu 14.maddesi çerçevesinde kar dağıtım kararlarını belirleyen "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir;

Şirket kar dağıtımını ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. 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 tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

- a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. Birinci Temettü
- b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde 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 kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak

bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

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

2020 Yılı Genel Kurul Kararı:

Yönetim Kurulunun 2020 faaliyetleri sonucu yasal kayıtlara göre oluşan zarar nedeniyle karın dağıtılmamasına ilişkin yönetim kurulu teklifi oylamaya sunuldu oy birliği ile kabul edildi.

2021 Yılı Genel Kurul Kararı:

Yönetim Kurulunun 24.05.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda 2021 yılı faaliyetleri sonucu yasal kayıtlara göre oluşan zararın geçmiş yıllar hesabında bırakılmasına ve hususun 2021 yılı olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiş olup yapılan oylama sonucunda 2021 yılı faaliyetlerinden ötürü oluşan zararın geçmiş yıllar zararları hesabında bırakılmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

2022 Yılı Genel Kurul Kararı:

Yönetim Kurulunun 17.04.2023 tarihinde yapmış olduğu toplantısı sonucunda 2022 yılı faaliyetleri sonucu yasal kayıtlara göre oluşan zararın geçmiş yıllar hesabında bırakılmasına ve hususun 2022 yılı olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiş olup yapılan oylama sonucunda 2022 yılı faaliyetlerinden ötürü oluşan zararın geçmiş yıllar zararları hesabında bırakılmasına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in veya grubun finansal durumunu veya karlılığı üzerinde önemli derecede etkisi olan alacak davaları yer almaktadır. Alacak davalarının büyük bir kısmı geçici süre ile ara verilmiş olan Innovia-4 projesinden taşınmaz almış müşterilerden oluşmaktadır. Devam eden süreçte gayrimenkul sektöründeki ciddi fiyat artışları sonucunda taşınmazların satış iptali sonrasında satışından elde edilecek olan gelir söz konusu davalara ilişkin olası fon çıkışının çok üzerinde yer alacaktır. Bu doğrultuda sermaye artışından elde edilecek olan fonun belli bir bölümü geçiş sürecinde bu tarz davaların kapanmasında kullanılacaktır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Hamiline	5 Adet Yönetim Kurulu Üyesi Seçimi	619.863	0,26	1 TL	619.863	0,26
B	Hamiline	Yok	234.495.843	99,74	1 TL	234.495.843	99,74
			235.115.706	100	TOPLAM	235.115.706	100

Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi 235.115.706 TL'dir. Sermayeyi temsil eden paylar A Grubu (hamiline) 619.863 adet ve B Grubu (hamiline) 234.495.843 adet iki gruba ayrılmıştır. Sermaye artırımını esnasında esas sözleşmenin 6. Maddesi uyarınca A Grubu pay çıkarılmayacak olup A Grubu pay sahipleri rüçhan haklarını kullanmaları durumunda B Grubu pay alacaklardır.

Şirket'in 235.115.706 TL tutarındaki mevcut sermayesinin 470.231.412 TL tutarında bedelli olarak arttırılmak suretiyle toplamda 705.347.118 TL'ye çıkartılması planlanmaktadır. Nakit karşılığında artırılan 470.231.412 tutarındaki sermayeyi temsil eden 470.231.412 adet pay halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %200 oranında yeni pay almak hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli beher pay için 1 TL fiyattan kullanılacaktır. İhraç edilecek yeni paylar B grubu olup, B grubunun imtiyazı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde A grubu pay sahipleri Esas Sözleşmenin 7.maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyeleri seçiminde 5 kişiyi aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline), B Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir.

A Grubu Paylar ISIN Kodu: TREIHGY00012

B Grubu Paylar ISIN Kodu: TRAIHGYO91Q6

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye piyasası kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında oluşturulacaktır.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklık payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

a) Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md. 19, TTK md. 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği):

Şirket Genel Kurul'u tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kardan pay alma hakkını ifade eder.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi hükmü ve SPK'nın (II-19.1) sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca;

- Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar.
- Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez. Ayrıca kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
- Halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Kar payı, anılan Tebliğ'de öngörülen esaslara uyulmak ve dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.
- Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda (Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarda) mevcut net dağıtılabılır kârdan veya diğer kaynaklardan karşılanabildiği sürece dağıtılabilecektir. Bir başka deyişle, dağıtılacak kâr payı tutarında üst sınır, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kâr dağıtım kaynaklarının dağıtılabılır tutarıdır.
- Şirket mevcut durum itibariyle esas sözleşmenin 14'ncü maddesinde yer alan kar dağıtımına ilişkin hükümler ve SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca Kar Dağıtım Politikası ("Kar Dağıtım Politikası") 27 Haziran 2014 tarihli Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen temettü avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı ve kar payı avansı bedelleri için uygulanan 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un 1., 2., 3. ve 4. Maddeleri 20 Haziran 2019 tarihinde 30807 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla, bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller Hazine'ye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir. Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurtdışında ve yurtiçinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Hisseleri, MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. SPK'nın II-19.1 Kar Payı Tebliği uyarınca kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile esas sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve kar dağıtım politikası uyarınca kar dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği):

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına haizdir. SPKn md.18 hükmü uyarınca, yönetim kurulunun; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md.462, SPKn md. 19, VII-128.1 sayılı Pay Tebliği):

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507):

Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e) Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527, II- 30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği):

Genel kurul toplantıya, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, MKK'nın EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. SPK'nın II.-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir. Yönetim kurulu, genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesi"ne göre düzenler. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak genel kurula yollayabilir. genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

f) Genel Kurul'da müzakerelere katılma hakkı (TTK md. 407, md 409, md. 417):

TTK madde 417 uyarınca; yönetim kurulu, SPKn 30. maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK'dan sağlayacağı "pay sahipleri çizelgesine"ne göre düzenler. Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri çizelgesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

g) Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 436):

TTK madde 432 hükmü uyarınca:

- 1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.
- 2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması halinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibi menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 hükmü uyarınca:

- 1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.
- 2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da, en az bir oy hakkına haizdir.

TTK madde 435 hükmü uyarınca;

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 hükmü uyarınca;

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üst soyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri yada hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu yada hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisine haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPK madde 30 uyarınca:

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluşa nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

h) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, TTK md. 437, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği):

SPKn madde 14 uyarınca İhraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve

şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündemle ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Şirket'in ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra Şirket'in merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

1) İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445, 451, SPKn md. 18/6, 20/2):

Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

i) Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531):

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap

verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

j) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439):

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer alması bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir. Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atanmasını isteyebilir.

k) Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği):

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPK'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

l) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği):

SPK'nın II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını şirketten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketimizin 23.08.2023 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında aşağıdaki yazılı hususlar görüşüldü;

Yönetim Kurulumuzun 23.08.2023 tarih ve 10 sayılı toplantısında nakit sermaye artırımı konulu kararın KSS Tebliğinin 11. Maddesi gereği aşağıdaki 2. maddenin eklenmesi nedeniyle güncellenmesine karar verilmiştir

- 1) Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesinin (Sermaye ve Paylar) vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirketimizin 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde 235.115.706,01 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden (bedelli) karşılanmak suretiyle %200 oranında, 470.231.412,02 TL artırılarak 705.347.118,03 TL'ye çıkarılmasına,
- 2) Artırılan 470.231.412,02 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden payların mevcut durumda 619.863,26 TL nominal değerli olan A Grubu hamiline yazılı imtiyazlı pay karşılığında 1.239.726,52 TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız pay, mevcut durumda 234.495.842,75 TL nominal değerli olan B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız pay karşılığında 468.991.685,50 TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı imtiyazsız pay ve Borsa'da işlem görebilir nitelikte pay olarak çıkarılmasına
- 3) Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına ve yeni pay alma haklarının, payların nominal değeri olan 1 TL karşılığında kullanılmasına,
- 4) Yeni pay alma hakları kullanım süresinin 15 (onbeş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmî tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen iş günü akşamı sona ermesine,
- 5) Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satılmasına
- 6) Sermaye artırımını nedeniyle çıkarılacak payların şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin ("MKK") kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına,
- 7) Sermaye artırımını için SPK, Borsa İstanbul A.Ş., MKK, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve diğer tüm kamu ile özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gerekli tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine, gerekli bildirim, başvuru ve diğer iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi ve izahname, sözleşme, taahhütname, vekaletname, başvuru belgeleri, beyan, dilekçe ve sair evrakların imzalanması da dahil bu karar kapsamında yürütülecek tüm iş ve işlemlerin yapılması konusunda Şirketimiz Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine,
- 8) Sermaye artırımını sürecinin başlatılması, sermaye artırımına ilişkin olarak Bizim Menkul Değerler A.Ş.'den aracılık hizmeti alınması, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. de dahil ve bunlarla sınırlı olmamak üzere diğer tüm kamu ve özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgilerin tanzimi ve imzalanması, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dâhil olmak üzere söz konusu bilgi ve belgelerin takibi ve tekemmülü, ilgili makam ve dairelerdeki usul ve işlemlerin ifa ve ikmal dahil olmak üzere iş bu sermaye artırımını süreci kapsamındaki tüm iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi hususlarında Yönetim Kurulu'nun yetkili kılınmasına

Oy birliği ile karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Sermaye artırımına ilişkin izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi olup, başka bir kurum onayına tabi değildir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen payların nominal değeri 470.231.412,02 olup, sermayeye oranı %200'dür, Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline), B Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir. Bu tutar ayrıca sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen şekilde KAP'a ait www.kap.org.tr ve/veya Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi www.yesilgyo.com adreslerindeki internet sitelerinden kamuya açıklanacaktır.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değeri (1 TL) üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına SPK onaylı izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Mevcut ortaklar için yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını Borsa İstanbul Rüşhan Hakkı Kupon Pazarı'nda satmaları mümkün bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında SPK'nun II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde düzenlenen "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacak olup, paylar Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da satışa sunulacaktır. Paylar, yeni pay alma haklarının kullanımında nominal değerden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Tasarruf sahiplerine satışın süresi 2 işgünüdür. Tasarruf sahiplerine satış sürecinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Satışa sunulacak kalan payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde (www.yesilgyo.com), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Bizim Menkul Değerler İnternet sitesinde (<https://www.bmd.com.tr>) ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasının ve halka arzın, SPK'dan gerekli onaylarının alınmasını takiben 2023 Ekim ayı içerisinde yapılması planlanmaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Sermaye artırımında ihraç edilecek yeni paylar A Grubu pay sahiplerine A Grubu (hamiline), B Grubu pay sahiplerine B Grubu (hamiline) pay verilecektir.

Paylar, yeni pay alma hakkının kullanımında nominal değer üzerinden (1 TL nominal değerli paylar için 1 TL değerden), yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar için nominal değer altında kalmamak kaydıyla "BİST" Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 lot'tur. Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

Tasarruf sahiplerine satışta, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği" nde yer alan "Borsa'da satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİST (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Denizbank A.Ş. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Maslak Ticari Şube 885049 no.lu (IBAN: TR76 0013 4000 0008 8504 9004 50) özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını, yukarıda belirtilen banka şubesinde Şirket adına ve hesabına açılan hesaba MKK tarafından ödenmek üzere (yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde) tam ve nakit olarak aracı kurum/kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüşhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüşhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüşhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurullarla işlem görür. Rüşhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüşhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüşhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüşhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanımından artan pay olursa, bu paylar için "Borsa 'da Satış" yöntemi kullanılacak ve paylar BIST Birincil Piyasa 'da nominal değer altında olmamak

üzere Pay Piyasasında oluşacak fiyattan 2 iş günü süreyle satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların 2 iş gününden önce tamamının satılması halinde satış sona erdirilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri tahsil edildikçe MKK tarafından pay bedelleri Denizbank A.Ş. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Maslak Ticari Şube 885049 no.lu (IBAN: TR76 0013 4000 0008 8504 9004 50) özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde yatırım hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara başvurarak yeni pay alma bedellerini yatıracaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin ise, halka arz süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesine www.borsaistanbul.com ve www.tspb.org.tr adresli internet sitelerinden ulaşılabilir.

Halka arz edilecek paylara ilişkin aracılık işlemleri “En İyi Gayret Yöntemi” ile Bizim Menkul Değerler tarafından yapılacaktır.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Merdivenköy Mah. Bora Sok. No:1 Göztepe Nida Kule İş Merkezi Kat:17 34732 Kadıköy İstanbul
Telefon	0(216) 547 13 00
Fax	0(216) 547 13 98 – 99
İnternet Adresi	www.bmd.com.tr

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Bizim Menkul Değerler'in ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları. Şirket

bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve Yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek, olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması, sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin (II- 5.1) 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcının yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Pay sahipleri herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın yeni pay alma haklarını tamamen veya kısmen kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında yatırımcılar 1 lot ve katları şeklinde pay alabileceklerdir. Şirket payları açısından 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8 inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca hak kullanımı yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinde kayden teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Ortaklarımızın yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, kalan paylar BİAŞ Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde/....../2023 ile/....../2023 tarihleri/ilan edilecek tarihler arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1,00 TL'den satışa sunulacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Yeni pay alma oranı, %200'dür.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Denizbank A.Ş. nezdinde münhasıran bu sermaye artırımında kullanılmak üzere açılan Maslak Ticari Şube 885049 no.lu (IBAN: TR76 0013 4000 0008 8504 9004 50) özel hesaba yatırılacaktır. Ödeme nakit, banka içi havale ve EFT yoluyla yapılabilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum / kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, payların bulunduğu aracı kurum/banka nezdindeki hesaplarına hak kullanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,

a. Payları dolaşımında olmayanlar, yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b. Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar bu haklarını yeni pay alma hakkı süresi içinde satabilirler. Yeni pay alma (rüçhan) hakkının alınıp satılabilmesi için Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları pay piyasasında geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Kurtuluş Akyüz	Yönetim Kurulu Başkanı
Cengiz Dilli	Yönetim Krl. Bşk. Yrd.
Hamdi Selçuk Tuğrul	Yönetim Krl.Üyesi
Günay Yavaş	Yönetim Krl.Üyesi
Hacı Bayram Gökhan	Yönetim Krl.Üyesi
Ufuk Oltulu	Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız
Erman Kendibaşına	Yönetim Kurulu Üyesi-Bağımsız
Hülya Akyol	Finans Müdürü
Ersin Bengül	Mali İşler Müdürü
Muhsin Danışman	Yeşil GYO Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Erhan Akyol	Yeşil GYO-Finans Şefi
Abdullah Atıcı	İdari İşler Müdürü
Yunus Çarpatan	PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.
Abdülkadir Sayıcı	PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.

İlker ŞAHİN	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Fatma SELÇUK	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Esmâ BAYRAKTAR	Bizim Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arzında talepte bulunan yatırımcılar, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını başvurmuş oldukları ilgili aracı kurumdan öğrenebileceklerdir.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları, 1 TL nominal değerli 1 lot pay için 1 TL olarak kullanılacaktır. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 gündür. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar nominal değerden aşağı olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa'da oluşacak fiyat üzerinden satılacaktır.

Halka arzın başlangıç ve bitiş tarihleri Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.

Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Yeni pay alma hakları 1 TL nominal değere denk (1 lot) paylar için 1 TL'dir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar BİST Birincil Piyasada 2 iş günü süre ile

nominal değerin altında olmamak kaydıyla Borsa'da oluşacak fiyattan Borsa İstanbul'da satılacağından belirlenmiş bir halka arz fiyatı yoktur.

Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr). Şirket'in kurumsal internet sitesi (www.yesilgyo.com) ve Bizim Menkul Değerler A.Ş. (www.bmd.com.tr) 'nin internet sitesinde ilan edilecek "Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu"nda belirtilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yoktur.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket ile Bizim Menkul Değerler A.Ş. arasında 23.08.2023 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesi gereğince aşağıda bilgileri bulunan Bizim Menkul Değerler A.Ş. halka arza en iyi gayret yöntemi ile aracılık edecektir.

Halka Arza Aracılık Eden Kuruluş	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Adresi	Merdivenköy Mah. Bora Sok. No:1 Göztepe Nida Kule İş Merkezi Kat:17 34732 Kadıköy İstanbul
Telefon	0(216) 547 13 00
Fax	0(216) 547 13 98 – 99
İnternet Adresi	www.bmd.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ihraç söz konusu değildir. Payların ihraç ve satış işlemleri Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Yetkili Kuruluş	Oluşturul-muşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
			Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	-	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	470.231.412	100

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile 23 Ağustos 2023 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bizim Menkul Değerler'in aracılık komisyon ücreti 400.000 TL+KDV 'dir. Sermaye artırımı süresi içerisinde ortaklarca kullanılmayan yeni pay alma haklarının BİST'te satışı En İyi Gayret Yöntemi Yönetmi ile aracı kurum tarafından gerçekleştirilecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Şirket özkaynak, Bizim Menkul Değerler ise aracılık komisyonu elde edecektir. Bizim Menkul Değerler'in aracılık komisyon ücreti 400.000 TL+KDV'dir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

Bizim Menkul Değerler dışında, halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Yetkili kuruluşun sermaye artırımını nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Yetkili kuruluş ile ihraççının sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

İhraççının payları (B grubu hamiline yazılı paylar), 14.12.1999 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da "YGYO" işlem koduyla işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar (B grubu hamiline yazılı paylar) yeni pay alma haklarının kullanım süresi boyunca hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde MKK düzenlemeleri çerçevesinden kayden teslim edilerek Borsa'da işlem görmeye başlayacaktır. A grubu hamiline yazılı paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

Payları Borsa kotunda bulunan ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri payları, sermaye artırımını sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in mevcut payları Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin paylar da Borsa İstanbul A.Ş. Ana Pazar'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, ihraç maliyetleri düşüldükten sonra, sermaye artırım sonucunda sağlanacak tahmini nakit girişi yaklaşık **468.465.047 TL**'dir.

Halka arza ilişkin Şirket'in katlanacağı tahmini maliyetler aşağıdaki gibidir:

Halka Arz Maliyetleri Tahmini	TL
Sermaye Artırım Miktarı	470.231.412
SPK Kurul Ücreti (%0,2)	940.462
Borsa Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	148.123
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005+BSMV)	24.687
Aracılık Komisyonu	400.000
Sermaye Artırımı Rekabet Kurumu Payı (%0,04)	188.093
Diğer Masraflar	65.000
Toplam Maliyet	1.766.365

Elde Edilecek Net Fon Miktarı	468.465.047
Satışa Sunulan Pay Adedi	470.231.412
Pay Başına Düşen Maliyet	0,0038

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay bulunması halinde, bu paylar BIST Birincil Piyasasında nominal değer üzerinde satışa sunulacağından satış fiyatı ile nominal değer arasındaki fark kadar emisyon primi oluşacak, dolayısı ile satıştan elde edilecek net gelir değişeceğinden pay başına maliyet de değişecektir.

27.2. Halka Arzın Gerekçesi ve Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yeri

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirketimizin merkez dışı örgütü bulunmamaktadır. Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Şirketimizin Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri Hakkında Açıklama aşağıda tablo ve açıklamaları ile yer almaktadır;

Sermaye Artışından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri		
Sıra No	Kullanım Alanı	Kullanılacak Tutar
1	Innovia-4 Proje İmalatı	285.000.000
2	İştirak Sermaye Artışı (Zincir Yapı)	33.260.000
3	Alacak Davaları	50.000.000
4	Finansal Borçlar	70.000.000
5	Şirketin Olağan Faaliyetleri	30.205.047
Toplam		468.465.047

- Şirketin geçici süre ile ara vermiş olduğu Innovia-4 projesi bulunmaktadır. Innovia4 Projesi 117.487,75 m² yüzölçümlü, 770.432,44 m² inşaat alanlı İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 2945 ada 72 parsel üzerinde yer alan mega ölçekli bir projedir. Proje bünyesinde 6.653 adet konut, 175 ticari ünite olmak üzere toplam 6828 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje bünyesinde 8 adet ticari blok, 18 adet konut bloğu bulunmaktadır. Başvuru tarihimiz itibariyle blokların inşaat seviyeleri farklılık göstermektedir. Genel İnşaat seviyesi tüm blokların ortalamasına göre tamamlanma aşaması %50 mertebesindedir. İnşaatı yapılan bloklardaki ilerleme seviyesi %70 bandındadır. Projenin tamamında konutların satılabilir alanı 529.567,48 m², ticari alanların satılabilir alanın ise 28.371,28 m²'dir.

Şirketimiz tarafından 4. Etap projemize ilişkin inşaat çalışmalarına başlandığı dönemde İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Esenyurt Belediyesi arasında imar sorunları gündeme gelmiştir. İşbu

sorunların Şirketimizce önceden tahmin edilmesi mümkün olmamakla beraber Şirketimiz de dâhil olmak üzere Esenyurt bölgesindeki inşaatlar akıbeti belli olmayan bir sürece girmiştir.

Esenyurt Bölgesi'nde yer alan tüm inşaat yapımlarını etkileyen ve Şirketimiz insiyatifinde olmamakla birlikte öngörülemeyecek nitelikteki imar plan iptali nedeniyle 4. Etap projemizin inşaatı uzunca bir müddet durmuştur. Bölgede Şirketimizin başvuruları ile imar uygulamasına ilişkin Esenyurt Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce Innovia-4 projesinin de bulunduğu adada imar uygulama süreci başlamıştır.

Şirketimizin başvuruları neticesinde imar uygulama süreci tamamlanmış olup Innovia-4 projesine ilişkin ruhsat yenilemesi gerçekleşmiştir. İnşaatın başlama sürecine ilişkin kat irtifakı kurulma aşamasına geçilmiştir. Bu doğrultuda arsa sahiplerinden vekaletnameler alınmaya başlanmış olup, sürecin zorlu etabı geride kalmıştır. İnşaatın başlaması adına bedelli sermaye artışından gelmesi beklenen yaklaşık 470 milyon TL'nin %60'ı olan 285 milyon TL'nin projede kullanılması planlanmaktadır.

- Şirketimizin %33,26 oranında iştirak etmiş olduğu Zincir Yapı A.Ş. 2010 yılında İstanbul'da kurulmuş inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir. Temel faaliyet konusu ofis ve ticari gayrimenkul projeleri olan Zincir Yapı A.Ş. hali hazırda İstanbul'un en prestijli iş aksı olan Büyükdere caddesinde modern şehircilik anlayışına uygun üst nitelikli iş merkezi olarak planlanmış olan ve çağdaş teknik alt yapıya sahip 222 metre yüksekliğinde şehrin en yüksek en ikonik yapılarından biri olan ayrıca İstanbul silüetine katkıda bulunan Tower-205 isimli projenin inşaatını yapmıştır. Zincir Yapı A.Ş.'nin İstanbul'un yüzük taşı olan projesinde cins değişikliği yapmayı planlayarak projeyi konut statüsüne getirmeyi istemektedir. Bu doğrultuda yapılması planlanan cins değişikliğine ilişkin ilave maliyetler doğacaktır. Devam eden süreçte Zincir Yapı A.Ş.'nin hedeflemiş olduğu cins değişikliğinin fonlanmasını şirket ortaklarından payı oranında temin edecektir. Bu duruma ilişkin Zincir Yapı A.Ş.' de 100 milyon TL nakit sermaye artışı yapılacaktır. Bedelli sermaye artışından gelmesi beklenen yaklaşık 470 milyon TL'nin %7'si olan 33 milyon TL'nin Zincir Yapı A.Ş.'nin nakit bedelli sermaye artışında şirket payımızın da korunacağı şekilde sermaye artışına katılınması planlanmaktadır.

- Şirket'in veya grubun finansal durumunu veya karlılığı üzerinde önemli derecede etkisi olan alacak davaları yer almaktadır. Alacak davalarının büyük bir kısmı geçici süre ile ara verilmiş olan Innovia-4 projesinden taşınmaz almış müşterilerden oluşmaktadır. Özellikle son iki yılda İstanbul'da yeni projelerin üretilmemiş olması, nüfusun (özellikle yabancı nüfus oranının) artması ve enflasyonist ortamın olması gayrimenkul sektöründeki ciddi fiyat artışları gerçekleşmiştir.

Yukarıda bahsetmiş olduğumuz üzere projenin teslim edilememesinden kaynaklı şirketimize alacak davaları açılmıştır. Satışı gerçekleşmiş olan taşınmazların ortalama m² satış fiyatları 3.000 TL seviyelerinde gerçekleşmiştir. Bugün itibari ile söz konusu gayrimenkullerin satış m² fiyatı 40.000 TL ile 50.000 TL bandı arasında değişmektedir. Bu şekilde değerlendirildiğinde dava bedeli ödenen taşınmazların yeni satış fiyatı 13 ile 15 kat arasında gerçekleşmesi görülebilmektedir. Bu minvalde bedelli sermaye artışından gelecek olan fonun yaklaşık %10 oranına karşılık gelen 50 milyon TL'nin dava bedellerinin ödenmesinde kullanılması planlanmaktadır. Böylelikle ilave satılabilir alanlar şirket portföyüne eklenebilecektir.

- Geçici süre ile ara verilmiş olan Innovia-4 projesine ilişkin bugün itibari ile inşaata başlama sürecinde son aşamaya gelmiştir. İlk maddede bahsetmiş olduğumuz gibi elde edilecek

fonun %60'lık bölümü inşaatın imalatının yapımında kullanılacak olup devam eden süreçte ise nakit ihtiyacının oluşması halinde Şirketimizin bankalarda limit artırım ve kredi riskinin aşağı düşürülmesi için Finansal borçların kısmen kapatılmasında kullanılacaktır. Bu şekilde değerlendirildiğinde Finansal borçların ödenmesi ve Bankalarda limit açılması için elde edilecek olan fonun yaklaşık %15 i olan 70 milyon TL'nin bu şekilde kullanılması amaçlanmaktadır.

- Yukarıda bahsedilen 4 maddeye ek olarak Şirketin olağan faaliyetlerinde kullanılması adına yaklaşık 30,2 milyon TL'lik kısmının da Şirketin faaliyet döngüsünün sektöre uğramaması için kullanılması planlanmaktadır.

Fon Kullanım Yerleri, TL		Kullanım	
Kaynak			
Nakit sermaye artışı (+)	470.231.412	Innovia-4 Projesinin İmalatı	285.000.000
Halka arz maliyetleri (-)	1.766.365	Zincir Yapı Sermaye Artışı	33.260.000
Net Fon Girişi (+)	468.465.047	Dava Bedelleri İçin	50.000.000
		Finans Kuruluşlarına Ayrılan Bütçe	70.000.000
		Olağan Faaliyetler İçin Ayrılan Bütçe	30.205.047
Net Halka Arz Geliri	468.465.047	Toplam Kullanım	468.465.047

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

TL	30.06.2023	Sermaye Artırım Sonrası
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	705.347.118
Nakit Sermaye Artışı	0	470.231.412
Yeni Pay Alma Hakkı Kullanım Fiyatı		1
Emisyon Primi	0	0
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.766.365
Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	1.372.132.912	1.840.597.959
Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	5,8360	2,6095
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-3,2265
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-55,29%

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarının tamamını kullanmaları durumunda mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin tutarı -3,2265 TL ve yüzdesi ise -%55,29 olacaktır

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda sunulmuştur.

18 Eylül 2023 Borsa kapanış fiyatı 2,23 TL olarak alınmıştır. Düzeltilmiş fiyat 1,41 TL olarak hesaplanmıştır. $((2,23 \text{ TL} + 1 * \%200) / (1 + \%200))$.

470.231.412 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,41 TL'den satıldığı varsayılmıştır.

TL	30.06.2023	Sermaye Artırım Sonrası
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	705.347.118
Nakit Sermaye Artışı	-	470.231.412
Sermaye Artırım Öncesi Pay Başı Fiyat, 18.09.2023	2,23	
Düzeltilmiş Fiyat	-	1,41
Emisyon Primi	-	192.794.879
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.766.365
Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	1.372.132.912	2.033.392.838
Pay Başına Defter Değeri (Ana ortaklığa ait)	5,7202	2,8828
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		-2,8374
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		-49,60%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		1,4728
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)		104,46%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Bizim Menkul Değerler A.Ş., Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye artırımını ve halka arzla ilgili olarak aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Şirket'in izahnamede yer alan finansal tabloları aşağıda bilgileri verilen bağımsız denetim firmaları tarafından denetime tabi tutulmuştur. Finansal tablolara ait bilgiler, bağımsız denetim raporlarından aynen alınmış olup, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirilebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

Dönemi	Görüş	Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Adresi
30.06.2023	Şartlı	Pkf Aday Bağımsız Denetim A.Ş.	Abdülkadir Sayıcı	Eski Büyükdere Cad. No:14, Park Plaza, Kat:3, 34398 Maslak Sarıyer, İSTANBUL

31.12.2022	Şartlı	Pkf Aday Bağımsız Denetim A.Ş.	Abdülkadir Sayıcı	Eski Büyükdere Cad. No:14, Park Plaza, Kat:3, 34398 Maslak Sarıyer, İSTANBUL
31.12.2021	Şartlı	MGI Bağımsız Denetim A.Ş.	Özcan Aksu	Polaris Plaza, Ahi Evran Caddesi No: 21 Kat: 5 Maslak 34398 İstanbul,
31.12.2020	Şartlı	Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Gülümser Tozar	Spine Tower Maslak Mah. Saat.sok. No: 5 Kat: 25-26-28, 34485 Sarıyer/İstanbul

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem gören payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Özellikli durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması tavsiye edilmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Paylardan elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesinde yatırımcıların gerçek kişi veya kurum olmasının yanında tam mükellef veya dar mükellef olmaları da önem arz etmektedir.

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir Vergisi Mevzuatı uyarınca, Türk Hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye' de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) uyarınca;

- i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar,
- ii) Resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk Vatandaşları,

"Tam Mükellef" statüsünde Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler.

Türkiye'de yerleşmiş sayılma durumu;

- i) İkametgahın Türkiye'de bulunması veya
- ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması

olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye'ye gelen iş, bilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla

Türkiye'ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye'de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye'de yerleşik sayılmadıklarından Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye'de tam veya Dar Mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

İşbu sermaye artırımında ihraç ve halka arz edilecek paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların Borsa'da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve halka arz edilecek paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır:

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL, fazlası	40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir karları 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. KVK'nın 32 nci maddesi uyarınca kurum kazancı üzerinden %20 olarak belirlenen kurumlar vergisi oranı anılan Kanunun Geçici Maddesi 10 hükmü çerçevesinde 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançlar için %22 olarak belirlenmiş ve bu oranı %20'ye kadar indirmeye Cumhurbaşkanı yetkili kılınmıştır. Daha sonra 22.04.2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de 15.04.2021 tarih ve 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayımlanmıştır. Bu Kanununun 11 inci maddesi ile KVK'na Geçici Madde 13 eklenmiştir. Eklenen bu hüküm ile KVK'nun 32 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2021 ve 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için sırasıyla %25 ve %23 olarak belirlenmiştir.

KVK'da tam ve Dar Mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tamamlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için;

- Kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya
- Kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk Vergi Mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam Mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye’de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye’de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar Mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye’de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar Mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden maksat, ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılmasıdır.

30.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 yılından itibaren payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK’nın Geçici 67 nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK’nın Geçici 67 nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK’nın Geçici 67 nci maddesinin yürürlük süresinin 31 Aralık 2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31 Aralık 2025 tarihinden sonra aşağıdaki bölümde (30.2.2.) açıklandığı üzere, Borsa’da işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, Borsa’da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtında ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa’da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığına da bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- a) Alım satıma aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
- b) Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- c) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- d) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (BKK) uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı;

i) Paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa'da işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonların katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre SPK tarafından onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15,

ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %10 olarak

uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile BSMV tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler;

- i) Sabit getirili menkul kıymetler,
- ii) Değişken getirili menkul kıymetler,
- iii) Diğer sermaye piyasası araçları ve
- iv) Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları

şeklinde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile Borsa'da işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam Mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67 nci maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın Dar Mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve Tam Mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK ve bu Kararda değişiklik yapan muhtelif BKK ile Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 olarak belirlenmekle birlikte, söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67 nci maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67 nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir. Vergi kimlik numarası alınabilmesi için;

i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere aslı ve fotokopisini,

ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden Dar Mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, Dar Mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, Dar Mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşma hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr sayfasında yer almaktadır.

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67 nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80 inci maddesi uyarınca, gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ıvazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile Tam Mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır.

GVK Geçici Madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİAŞ'ta işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de, GVK'nın Mükerrer 80 inci maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkarılmasında da, GVK'nın Mükerrer 81 inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında arttırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın Madde 86/1/(c) hükmü uyarınca, Tam Mükellef gerçek kişilerin tevkif suretiyle vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103 üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı (2023 yılı için 150.000,-TL) aşıyor ise beyan edilmesi gerekir. Diğer taraftan, GVK'nın Geçici 67 nci maddesi uyarınca Borsa'da işlem gören payların alım satım kazançları stopaja tabi olup, uygulanacak stopaj oranı "0"dır. Mezkur madde uyarınca stopaja tabi kazançlar beyana tabi olmayıp, stopaj nihai vergilendirilmez.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK Madde 86/2 çerçevesinde, Dar Mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları,

menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar Mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK Madde 101/2 uyarınca, bu kazançların Türkiye’de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

KVK’nın 5/1-e maddesi uyarınca, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması, satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satış yapan ve dolayısıyla istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir. Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir.

Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır. İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da Dar Mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK’ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye’de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75’lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye’de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar Mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye’nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk Vergi Kanunlarından önce uygulanacaktır.

30.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren SPK'nın düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olmuştur. KVK'ya 6322 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulu Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 35 inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonları aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin;

- i) Her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı,
- ii) Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi,
- iii) Varant,
- iv) Döviz,
- v) Emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi,
- vi) Kredi ve benzeri finansal varlıklar ve
- vii) Kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri

ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançlar için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir. Bu uygulamanın yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3. Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın anılan Kanun ile değişik 94/6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca;

- i) Tam Mükellef gerçek kişilere,
- ii) Gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara,
- iii) Gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara,
- iv) Dar Mükellef gerçek kişilere,
- v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kar payı elde edenler hariç ve

vi) Gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca, Tam Mükellefler kurumlara ve işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kar payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile eklenen 22/2 maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlardan elde edilen GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dahil olmak üzere dağıtılan kar payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapılmaktaydı. Ancak, 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Tam Mükellef kurumlar tarafından; Tam Mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve gelir vergisinden muaf olanlara dağıtılan kâr paylarında stopaj oranı 22.12.2021 tarihinden geçerli olmak üzere %15'den %10'a düşürülmüştür. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları 2023 yılı gelirleri için 150.000,-TL'yi aşan kar payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde karın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kar dağıtımını sayılmaz. Kar payı avansları da kar payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca Dar Mükellef gerçek kişilere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Tam Mükellef kurumlar tarafından; Dar Mükellef gerçek kişilere ve gelir vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr paylarındaki stopaj oranı 22.12.2021 tarihinden geçerli olmak üzere %15'den %10'a düşürülmüştür. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, Dar Mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar Mükellef gerçek kişiler açısından kar paylarının tevkifat suretiyle vergilendirilmesi nihai vergileme olup, Dar Mükelleflerce bu gelirler için ayrıca gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır. Diğer taraftan GVK'nın 101 inci maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince, Dar Mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul

sermaye iratlarını, Türkiye’de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak, söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK’nın 6 ncı maddesi kapsamındaki “safı kurum kazancı”, GVK’nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır. Ancak, %20 olan kurumlar vergisi oranı, 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22’ye çıkarılmış; 21.12.2021 tarih ve 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile de 2021 ve 2022 yılları gelirlerine uygulanmak üzere sırasıyla %25 ve %23, devam eden yıllarda ise %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, KVK’nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, Tam Mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK’nın 30/3 maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kar payları üzerinden Cumhurbaşkanlığı Kararında belirlenen oranda (son durum itibarıyla bu oran %10’dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye’nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayna kadar geçerli olup, Dar Mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar Mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kar payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, Dar Mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMESİNE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler “Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza K:15 Cevizlibağ, Zeytinburnu 34020 İstanbul” adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.yesilgyo.com) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Şirket'in 30.06.2023-31.12.2022-31.12.2021-31.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları

33. EKLER

Ek-1: Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanları

Ek-2: Gayrimenkul Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Beyanları

Ek-3: Fon Kullanım Raporu