

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2023 – 30 EYLÜL 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-51

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i> 30 Eylül 2023	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i> 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	771.735	562.970
Ticari Alacaklar		377.803.586	630.831.610
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	35	307.613.066	590.273.027
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	70.190.520	40.558.583
Diğer Alacaklar		181.336	181.186
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	181.336	181.186
Stoklar	12	1.039.137.380	1.039.398.940
Peşin Ödenmiş Giderler	13	125.988.279	6.552.112
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	235	235
Diğer Dönen Varlıklar	24	6.452.421	4.630.326
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.550.334.972	1.682.157.379
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		2.741.730	16.548.422
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	2.741.730	16.548.422
Diğer Alacaklar		523.171	523.171
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	523.171	523.171
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	1.416.366.679	1.488.573.592
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	1.402.123.436	1.402.123.436
Maddi Duran Varlıklar	16	44.817	49.159
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		250	312
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	17	250	312
Peşin Ödenmiş Giderler	13	114.789.775	90.195.465
Ertelenmiş Vergi Varlığı	33	3.669.763	3.011.285
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.940.259.621	3.001.024.842
TOPLAM VARLIKLAR		4.490.594.593	4.683.182.221

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	275.118.847	254.155.285
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	498.381.444	413.327.653
Ticari Borçlar		808.087.985	986.826.057
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	35	304.977.131	442.853.128
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	503.110.854	543.972.929
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	5.575.616	5.492.140
Diğer Borçlar		299.393.764	256.629.686
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	35	258.250.951	198.250.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	41.142.813	58.379.686
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlardan			
Yükümlülükler	14	288.586	288.586
Ertelenmiş Gelirler		90.470.495	89.151.918
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	35	60.000.000	60.000.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	13	30.470.495	29.151.918
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	211.402.833	211.249.032
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	564.620	410.819
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	210.838.213	210.838.213
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	24	23.425.616	17.947.509
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.212.145.186	2.235.067.866
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	154.810.332	162.694.251
Diğer Borçlar		43.555.443	4.271.068
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	43.555.443	4.271.068
Ertelenmiş Gelirler	13	783.085.054	792.613.311
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.408.472	1.132.716
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22	1.408.472	1.132.716
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	33	30.560.607	26.657.691
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.013.419.908	987.369.037
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.225.565.094	3.222.436.903
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.256.977.759	1.451.530.723
Ödenmiş Sermaye	25	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar (-)	25	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	25	2.576	2.576
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(76.493)	(429.491)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	25	(76.493)	(429.491)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	25	1.220.120.963	(720.931.109)
Dönem Net Kârı/Zararı	25	(194.905.962)	1.941.052.072
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.051.740	9.214.595
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.265.029.499	1.460.745.318
TOPLAM KAYNAKLAR		4.490.594.593	4.683.182.221

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI
GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2023</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2023</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2022</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2022</i>
	Dipnot				
Hasılat	26	16.119.549	5.258.617	410.742.617	303.880.848
Satışların Maliyeti (-)	26	(824.569)	--	(332.635.121)	(263.464.259)
Brüt Kâr/Zararı		15.294.980	5.258.617	78.107.496	40.416.589
Pazarlama Giderleri (-)	28	--	--	(401.197)	(289.193)
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	(38.856.713)	(6.039.362)	(62.302.543)	(24.870.154)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	12.054.014	(9.773.657)	68.897.104	31.325.401
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	29	(65.947.038)	21.603.236	(177.753.168)	(57.804.622)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		(77.454.757)	11.048.834	(93.452.308)	(11.221.979)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/ (Zararlarından)					
Paylar	14	(72.206.913)	(97.271.641)	(61.767.265)	(28.506.697)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(149.661.670)	(86.222.807)	(155.219.573)	(39.728.676)
Finansman Gelirleri	31	117.501.937	98.130.391	--	--
Finansman Giderleri (-)	31	(160.664.646)	(120.819.192)	(93.808.494)	(24.344.577)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(192.824.379)	(108.911.608)	(249.028.067)	(64.073.253)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	33	(3.244.438)	(6.080.201)	3.895.022	(325.020)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		--	235	3.895.022	(325.020)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	33	(3.244.438)	(6.080.436)	--	--
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		--	--	--	--
DÖNEM KÂRI/ZARARI	34	(196.068.817)	(114.991.809)	(245.133.045)	(64.398.273)
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.162.855)	161.059	1.371.284	1.215.266
Ana Ortaklık Payları	25	(194.905.962)	(115.152.868)	(246.504.329)	(65.613.539)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	34	(0,8290)	(0,4898)	(1,0484)	(0,2791)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(76.493)	(431.776)	--	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(76.493)	(431.776)	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(76.493)	(431.776)	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(196.145.310)	(115.423.585)	(245.133.045)	(64.398.273)

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar				
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1.01.2022	25	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	(559.009.363)	(161.921.746)	(489.021.635)	(15.151)	(489.036.786)
Transferler		--	--	--	--	(161.921.746)	161.921.746	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	--	(246.504.329)	(246.504.329)	1.371.284	(245.133.045)
<i>Dönem Net Karı Zararı</i>		--	--	--	--	--	<i>(246.504.329)</i>	<i>(246.504.329)</i>	<i>1.371.284</i>	<i>(245.133.045)</i>
30.09.2022	25	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	(720.931.109)	(246.504.329)	(735.525.964)	1.356.133	(734.169.831)
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem										
1.01.2023	25	235.115.706	(3.279.031)	2.576	(429.491)	(720.931.109)	1.941.052.072	1.451.530.723	9.214.595	1.460.745.318
Transferler		--	--	--	--	1.941.052.072	(1.941.052.072)	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	352.998	--	(194.905.962)	(194.552.964)	(1.162.855)	(195.715.819)
<i>Dönem Net Karı Zararı</i>		--	--	--	352.998	--	<i>(194.905.962)</i>	<i>(194.552.964)</i>	<i>(1.162.855)</i>	<i>(195.715.819)</i>
30.09.2023	25	235.115.706	(3.279.031)	2.576	(76.493)	1.220.120.963	(194.905.962)	1.256.977.759	8.051.740	1.265.029.499

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
		01.01.2023	01.01.2022
	Notlar	30.09.2023	30.09.2022
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(54.761.961)	(26.967.664)
Dönem Karı (Zararı)		(196.068.817)	(245.133.045)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		122.667.173	116.749.716
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	16-17	4.403	5.107
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		2.174.939	--
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9-10	2.174.939	--
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		782.555	(13.503.851)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20-22	782.555	204.444
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	20	--	(13.708.295)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	31	44.253.924	72.376.217
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	31	(117.501.937)	(21.432.277)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	31	160.664.646	93.808.494
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri/(İptali)	29	(563.638)	--
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman (Geliri)/İptali	29	1.654.853	--
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	33	3.244.438	(3.895.022)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	14	72.206.913	61.767.265
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		18.639.683	101.415.665
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		261.560	(1.866.407)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	36	263.763.753	(480.895.716)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış		(144.030.477)	(97.859.839)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	10	(758.979)	22.372.079
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		(178.174.434)	446.657.700
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	18	83.476	163.358
Ertelenmiş Gelir ve Alınan Avanslardaki Artış/(Azalış)	13-35	(8.209.680)	169.043.275
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		87.526.560	42.041.725
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		--	--
Diğer Dönem Varlıklardaki Değişim	24	(1.822.095)	1.759.490
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(54.761.961)	(26.967.664)
Ödenen Faiz		--	--
İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		(54.761.961)	(26.967.664)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		--	--
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		54.970.726	27.539.658
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş/Çıkışları (Net)	7	98.133.434	106.104.157
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		--	(6.188.282)
Ödenen Faiz		(160.664.645)	(93.808.494)
Alınan Faiz		117.221.465	21.432.277
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		208.765	571.994
D) YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		208.765	571.994
E) DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	562.970	944.074
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	771.735	1.516.068

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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 Notlu Yönetim Kurulu kararına göre Şirket'in "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29 Ocak 2007 tarihinde İstanbul Ticaret Memurluğu'nda tescil ettirilmiştir. 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket'in kayıtlı adresi Yılanlı Ayazma Yolu No:17 Yeşil Plaza, Kat:15 Cevizlibağ/Zeytinburnu, İstanbul'dur.

Şirket'in, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2022: 16 kişi).

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki konsolide finansal tablolar, yayınlanmak üzere 9 Kasım 2023 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket konsolide finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu konsolide finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2. Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar ve TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Grup'un konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanan belli başlı muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup, yasal defterlerini ve yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup'un konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un mali durumu ve faaliyet sonuçları Grup' un geçerli para birimi olan "TL" cinsinden ifade edilmiştir.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, SPK mevzuatına uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, Tüketici Fiyat Endeksi'ne ("TÜFE") göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74.41 olduğundan, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. Bu sebeple, 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.03 Konsolidasyon Esasları

Bağlı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ya da (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı Ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Ana Ortaklık'ın sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özkaynaktan mahsup edilmektedir. Ana Ortaklık ile Bağlı Ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak elimine edilmektedir. Ana Ortaklık ve Bağlı Ortaklığın, Bağlı Ortaklıkta sahip olduğu hisselerin finansman maliyeti ile bu hisselerle ait temettüleri, sırasıyla, özkaynaktan ve ilgili dönem gelirinden çıkarılmıştır.

Bağlı Ortaklık, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmakta olup kontrolün sona erdiği tarihten itibaren konsolidasyon kapsamından çıkartılmaktadırlar.

Bağlı Ortaklığın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda Kontrol Gücü Olmayan Pay olarak gösterilmektedir.

İştirakler, İştirak Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

Ekli finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, TFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

30 Eylül 2023

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

31 Aralık 2022

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

30 Eylül 2023

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

31 Aralık 2022

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Konsolide finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

2.06 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem kârı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır.

2.07 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. Bu varsayımlar her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir (**Not :25**).
- b) Grup, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (**Not: 2.09.03-2.09.04**).
- c) Grup Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri için TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardındaki açıklanan muhasebeleştirme sonrası ölçüm modellerinden Yeniden Değerleme modelini kullanmayı tercih etmiştir. Söz konusu Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ekli konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yer almaktadır. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin detay bilgi **Not:15**'te yer almaktadır. Ara dönemde yeniden değerlendirme yapılmamıştır.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler **Not:9-10**' da verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.08 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.09.01 Hasılat

Grup, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaya başlamıştır.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

2.09.02 Stoklar

Grup'un stokları genel olarak konut ve ticari alan stoklarından oluşmaktadır.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden varsa kalıntı değer düşülmesi sonrası ortaya çıkan tutar üzerinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortisman tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismanına tabi tutulmaktadır. Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Yapılan harcamalar, ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir. Özel maliyetler, kiralanan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

CİNSİ	Yıl
Tesis, Makine ve Cihazlar	3-5
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	2-50
Özel Maliyetler	5-14

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kâr ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet kârına dahil edilir.

Bakım ve onarım giderleri gerçekleştiği tarihte gider yazılır. Eğer bakım ve onarım gideri ilgili aktifte genişleme veya gözle görünür bir gelişme sağlıyorsa aktifleştirilir.

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.09.04 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım haklarını, bilgi sistemlerini ve diğer tanımlanabilir hakları içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden varsa kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre (10 yılı geçmeyen faydalı ömür) doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

CİNSİ	Yıl
Haklar	5-15
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3-18

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09.05 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

İtfaya tabi olan varlıklar için defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.06 Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.09.07 Finansal Araçlar

i) Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- b) Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;
- c) GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
- d) GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen finansal araçlar

olarak sınıflandırılır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır. Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve
- b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir borçlanma aracı, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflanmaması durumunda GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlıkların satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir. Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

ii) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TFRS 9 hükümleri çerçevesinde "beklenen kredi zararları" modeli uygulanmaktadır. Yeni değer düşüklüğü modeli itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanır ancak özkaynak araçlarına yapılan yatırımlara uygulanmaz.

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar ticari alacaklar, diğer alacaklar ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

Ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için zarar karşılıkları her zaman ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçülür.

Bir finansal varlıktaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artıp artmadığı belirlenirken ve beklenen kredi zararları tahmin edilirken, aşırı maliyet veya çabaya katlanılmadan elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler dikkate alınır. Bunlar, Grup'un geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-Değer Düşüklüğü Bulunan Finansal Varlıklar

Grup, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır. Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıntıdan dolayı alacaklının borçluya normal şartlarda düşünmediği bir ayrıcalık tanınması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer Düşüklüğünün Finansal Tablolarda Gösterimi

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların zarar karşılıkları bu varlıkların brüt değerlerinden düşülür.

Kayıttan Düşme

Finansal varlıktan daha fazla bir nakit akışı geri kazanmaya yönelik makul bir beklenti bulunmaması durumunda, finansal varlığın brüt tutarı kayıtlardan düşülür. Bu durum, genel olarak Grup'un borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Grup'un vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

Finansal varlıklar, hiçbir geri kazanma beklentisi bulunmaması durumunda kayıtlardan düşülür (borçlunun Grup'la herhangi bir geri ödeme planı yapmaması gibi). Kayıtlardan çıkarılan ticari alacaklar, diğer alacaklar, diğer varlıklar ve sözleşme varlıkları için Grup alacağı geri kazanabilmek amacıyla yaptırım aktivitelerinde bulunmaya devam eder. Geri kazanım tutarları kar veya zararda muhasebeleştirilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09.08 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir. Bilançoda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelelerinden kaynaklanan kambiyo kârları / zararları gelir tablosunda yer almaktadır.

Grup konsolide finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Grup'un konsolide finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan 'TL' cinsinden ifade edilmiştir.

Grup'un konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında yabancı para cinsinden gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Konsolide bilançoda yer alan dövizle endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir.

Gerçeğe uygun değeriyle izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle Türk lirasına çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları oluştuğu dönemde, kar veya zarar olarak muhasebeleştirilirler.

2.09.9 Pay Başına Kazanç

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle tespit edilir. Türkiye'de şirketler, sermayelerini pay sahiplerine geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla, pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.09.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Grup; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.09.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Grup'un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak konsolide finansal tablolara alınır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin konsolide finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09.12 İlişkili Taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. İlişkili taraflarla gerçekleştirilen detaylı açıklama **Not:35**'te verilmiştir.

2.09.13 Devlet Teşvik ve Yardımları

TMS 20 Devlet Teşviklerinin Muhasebeleştirilmesi ve Devlet Yardımlarının Açıklanması Tebliği'ne göre;

Varlıklara ilişkin devlet teşviklerinin (veya teşviklerin varlıklarla ilgili uygun bölümlerinin) finansal tablolarda sunumunda iki alternatif yöntem kabul edilir:

-Yöntemlerden birisinde teşvik, varlığın faydalı ömrü boyunca sistematik ve oransal bir biçimde kar veya zarar tablosuna yansıtılmak üzere ertelenmiş gelir olarak gösterilir.

-Diğer yöntemde ise teşvik, varlığın defter değerinin tespiti sırasında indirilir. Amortismanına tabi varlığın faydalı ömrü boyunca amortisman giderinin azaltılması yoluyla teşvik, kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiş olur.

Grup'un dönemler itibariyle yararlandığı Devlet Teşvik ve Yardımı bulunmamaktadır.

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır.

Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibariyle yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibariyle gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçlar dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Konsolide finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir.

2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı provizyonları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli konsolide finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir.

2.09.16 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09.17 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Grup, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardındaki açıklanan yeniden değerlendirme modelini kullanmayı tercih etmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ekli konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile yer almaktadır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkuller için cari dönemde bağımsız değerlendirme uzmanına rayiç değer tespiti yaptırmıştır. Maddi Duran Varlıklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin detay bilgi Not:17’de yer almaktadır.

2.10 Sermaye ve Temettüleri

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi paylar üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir. Grup’un cari yılda dağıttığı temettü bulunmamaktadır.

2.11 İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikte “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 4 (Değişiklikler)	TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması
TMS 1 (Değişiklikler)	Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
TFRS 16 (Değişiklikler)	Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü
TMS 1 (Değişiklikler)	Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir.

Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir.

Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

3. İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

Şirket'in diğer işletmelerdeki payları Şirket'in ortak kontrolünde olan ve finansal ve faaliyet politikaları üzerinde ortak karar alma yetkisi bulunan müşterek anlaşmalardan (iş ortaklıkları) ve iştiraklerden oluşmaktadır. Şirket'in diğer işletmelerdeki paylarının tamamı ekli konsolide finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiş olup, paylara ilişkin detaylı açıklama **Not:14** Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar bölümünde sunulmuştur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve Nakit Benzerleri

Şirket'in dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzerleri aşağıda açıklanmıştır;

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Bankalar	771.735	562.970
-Vadesiz Mevduat	771.735	562.970
Toplam	771.735	562.970

30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 36'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla bloke vadesiz mevduat hesabı bulunmamaktadır (31.12.2022: Yoktur).

Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır (31.12.2022: Yoktur).

6. Finansal Yatırımlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

7. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Banka Kredileri	275.118.847	254.155.285
Toplam	275.118.847	254.155.285

Banka kredileri ekli konsolide finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedeli ile yer almaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	498.381.444	413.327.653
Toplam	498.381.444	413.327.653

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Banka Kredileri	154.810.332	162.694.251
Toplam	154.810.332	162.694.251

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	30.09.2023	31.12.2022
0-3 ay	275.118.847	254.155.285
4-12 ay	498.381.444	413.327.653
13-36 ay	154.810.332	162.694.251
Toplam	928.310.623	830.177.189

8. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Ticari Alacak ve Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Taraflar Ticari Alacaklar (Not: 35)	307.613.066	590.273.027
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Alacaklar	70.190.520	40.558.583
Alıcılar	20.328.872	1.430.029
Alacak Senetleri	51.516.501	56.770.890
Alacak Reeskontu (-)	(1.654.853)	(17.642.336)
Şüpheli Ticari Alacaklar	6.978.245	5.562.135
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.978.245)	(5.562.135)
Toplam	377.803.586	630.831.610

Şirket'in dönem sonları itibariyle Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	30.09.2023	30.09.2022
Dönem başı karşılık tutarı	5.562.135	5.200.712
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	1.416.110	847.024
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(2.481.808)
Dönem sonu bakiyesi	6.978.245	3.565.928

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Alacak Senetleri	3.566.565	16.548.422
Alacak Reeskontu (-)	(824.835)	--
Toplam	2.741.730	16.548.422

30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 36'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Gayrimenkul satış sözleşmelerinde, satışa konu gayrimenkulün tapu devri ve gayrimenkul teslimatı sözleşme bedelinin tamamının tahsilatı şartına bağlandığından Şirket Yönetimi, vadesi gelen bu alacaklara ilişkin herhangi bir tahsilat riski öngörmemiştir ve karşılık ayırmamıştır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 35)	304.977.131	442.853.128
Satıcılar	304.977.131	442.853.128
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	503.110.854	543.972.929
Ticari Borçlar	19.815.778	89.358.424
Borç Senetleri	483.858.714	469.428.923
Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(563.638)	(14.814.418)
Toplam	808.087.985	986.826.057

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 36'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Ticari borçların ve borç senetlerinin vade detayı:

	30.09.2023	31.12.2022
Vadesi geçmiş	480.410.154	673.399.006
Vadesi 1-3 aya kadar olan borçlar	325.407.345	311.156.565
Vadesi 3-12 aya kadar olan borçlar	2.270.486	2.270.486
Toplam	808.087.985	986.826.057

10. Diğer Alacak ve Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	181.336	181.186
- Verilen Depozito ve Teminatlar	8.841	8.841
- Vergi dairesinden alacaklar	88.382	88.232
- Personelden Alacaklar	84.113	84.113
Şüpheli diğer alacaklar	6.883.519	6.124.690
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(6.883.519)	(6.124.690)
Toplam	181.336	181.186

Şirket'in dönem sonları itibariyle Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Açılış	6.124.690	5.269.378
Dönem Gideri	758.829	--
Kapanış	6.883.519	5.269.378

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Diğer Alacaklar	523.171	523.171
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)	523.171	523.171
Toplam	523.171	523.171

(*) Verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	41.142.813	58.379.686
- Alınan Depozito ve Teminatlar	1.634.991	1.634.992
- Diğer	39.507.822	56.744.694
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:35)	258.250.951	198.250.000
Toplam	299.393.764	256.629.686

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	43.555.443	4.271.068
Toplam	43.555.443	4.271.068

(*): İlgili tutar 7440 sayılı alacakların yeniden yapılandırılmasına ilişkin kanun ile Şirket'in kamuya yönelik yükümlülüklerinin ertelenmesi veya taksitlendirilmesiyle oluşmuştur.

11. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

12. Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Yarı Mamuller	967.896.972	967.333.964
Mamuller	66.121.996	66.561.364
Ticari Mallar	5.118.412	5.503.612
Diğer Stoklar	1.405.201	1.405.201
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(1.405.201)	(1.405.201)
Toplam	1.039.137.380	1.039.398.940

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	30.09.2023	31.12.2022
Innovia Konut Projesi 4 Etap İnşaat Maliyetleri	944.487.421	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	1.039.137.380	1.039.398.940

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

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 değerleme 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazisi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2186 ada 3 no'lu, 2018 ada 6 no'lu, 2186 ada 4 no'lu, 2434 ada 1 no'lu, 2435 ada 1 no'lu, 2436 ada 1 no'lu, 2437 ada 1 no'lu, 2438 ada 1 no'lu, 2439 ada 1 no'lu, 2439 ada 2 no'lu, 2440 ada 1 no'lu, 2442 ada 1 no'lu, 2442 ada 2 no'lu, 2441 ada 1 no'lu, 2585 ada 1 no'lu, 2433 adına 1 no'lu, 2443 ada 1 no'lu, 2186 ada 5 no'lu, 2438 ada 2 no'lu, 2585 ada 2 no'lu, 2586 ada 1 no'lu olmak üzere toplam 21 adet parselden oluşmaktadır. Arsanın alımı, üzerine konut projesi geliştirmek maksadıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 121.014 m² yüzölçümü olan arsanın Grup'un hissesine düşen kısım 90.754,08 m² olup, yaklaşık inşaat alanı 65.534,51 m²' dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihi itibarı ile hazırlanan değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 76.139.500 TL olduğu belirlenmiştir.

Şirket tarafından 16.09.2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda Kocaeli, Körfez Yarımca Bölgesinde İnnovia markası ile villa konut- ticari alan inşaatları yapılması hususunda akdedildiği duyurulan "gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi" Grup tarafından 08.12.2015 tarihinde feshedilmiştir.

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri 256 Ada 9 Parsel:

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 256 Ada 9 Parsel'de bulunan arsanın ve projenin 31.12.2022 tarihli Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre projenin hali hazır değeri 6.415.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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 Arasında 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, 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 "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 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 satış yapılan gayrimenkullere ilişkin hak sahiplerine teslimatlar yapılmaya başlamıştır.

31.12.2022 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:

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.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler

Stoklardan gerçeğe uygun değeriyle işlenecek yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde TMS 40, md.64'e uygun olarak stokların satışında yapılan yöntem uygulanır.

Bulunmamaktadır (31.12.2022 Bulunmamaktadır).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler

Bulunmamaktadır (31.12.2022 Bulunmamaktadır).

13. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	35.025.861	5.829.694
- Stok alımı için verilen sipariş avansları	35.025.861	5.829.694
Gelir tahakkukları	90.962.418	722.418
Toplam	125.988.279	6.552.112

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Gelecek Yıllara Ait Giderler	72.301.582	69.794.134
Verilen Sipariş Avansları	42.488.193	20.401.331
- İlişkili Taraflar (Not:35)	42.488.193	20.401.331
Toplam	114.789.775	90.195.465

İlişkili Taraflara verilen 121.278.675 TL'lik cari dönem bakiyesinin 6.100.200 TL'si Elexia Levent Projesi için Yeşil Dönüşüm A.Ş. (Eski Unvan:Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.). (Yeşil Dönüşüm)'e verilen avans tutarıdır. Elexia Levent Projesi Grup firmalarından Yeşil Dönüşüm 'in geliştirmiş olduğu projedir.

Anılan projeden şirketimiz 53 adet taşınmaz almış ve satın aldığı tarihten sonra satışlar gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda Yeşil Dönüşüm ile Yeşil Gyo arasında yapılan ek protokole göre Yeşil Gyo, Yeşil Dönüşüm A.Ş. (Eski Unvan:Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş)..'den satış vaadi sözleşme ile satın alınan olduğu bağımsız bölümleri 3.kişilere satışını gerçekleştirdikten sonra tapu devirleri 3.kişilere Yeşil Dönüşüm A.Ş. (Eski Unvan:Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş).. tarafından yapılacaktır.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazlar için tapu şerhi yapılmamıştır. Bugün itibari ile şirket aktifinde 10 adet taşınmaz bulunmaktadır. Proje tamamlanmıştır ve 2022 yılı içerisinde hak sahiplerine teslimleri yapılmaktadır. Bu doğrultuda kalan 10 adet taşınmazın tapuları hak sahiplerine devredilecektir. Söz konusu şirket portföyünde yer alan taşınmazların tapu devirleri ilişkili şirketimiz Yeşil Dönüşüm A.Ş. (Eski Unvan:Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş). tarafından doğrudan 3. kişilere tapu devri yapılacağından bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Gelirler	26.767.552	26.767.552
Alınan Avanslar	63.702.943	62.384.366
İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar	60.000.000	60.000.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Avanslar	3.702.943	2.384.366
Toplam	90.470.495	89.151.918

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	783.085.054	792.613.311
- Alınan Avanslar (*)	783.085.054	792.613.311
Toplam	783.085.054	792.613.311

(*) Alınan avanslar, Innovia 4.Etap projesinden yapılan konut satışları nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.

14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in ortak kontrolünde olan ve finansal ve faaliyet politikaları üzerinde ortak karar alma yetkisi bulunan müşterek anlaşmalardan (iş ortaklıkları) ve iştiraklerden oluşmaktadır. Şirket'in diğer işletmelerdeki paylarının tamamı ekli konsolide finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	30.09.2023	31.12.2022
Zincir Yapı A.Ş.	1.416.366.679	1.488.573.592
Toplam	1.416.366.679	1.488.573.592

İştirak Adı	Zincir Yapı A.Ş.
Dönem Başı	1.488.573.592
Kar/Zarar ile İlişkilendirilen	(72.206.913)
30.09.2023	1.416.366.679

İştirak Adı	Zincir Yapı A.Ş.
Dönem Başı	167.400.020
Kar/Zarar ile İlişkilendirilen	1.321.173.572
31.12.2022	1.488.573.592

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler

	30.09.2023	31.12.2022
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	(288.586)	(288.586)
Toplam	(288.586)	(288.586)

Şirket'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000 TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlendirilmesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300 TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575 TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000 TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleştirilmiştir. Cari dönem içerisinde Zincir Yapı A.Ş. sermayesi %459,62 oranında, 386.553.746 TL artırılarak, 470.656.046 TL'ye çıkarılmış olup söz konusu sermaye artırımını, şirket ortaklarının alacaklarına mahsuben gerçekleştirilmiştir. İş bu Sermaye artırımını ile Zincir Yapı A.Ş.'deki Yeşil GYO A.Ş. payı %33,26'ya çıkmıştır. Şirket 01.02.2021 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklaması ile bu durumu kamuyu aydınlatma platformuna bildirmiştir. 1 Şubat 2021 tarihinde tescil edilen sermaye artırımını sonrasında Grup'un payı %33,26'ya çıkmıştır. Değerleme net aktif yöntemine göre yapılmıştır. Net aktif yöntemine göre değerlendirilirken Zincir Yapı'nın gayrimenkulleri gerçeğe uygun değeri değer emsal karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir.

Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibariyle şirket değeri Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 13 Mart 2023 tarihli raporuna göre 4.197.592.733 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır.

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

Şirket, Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile İstanbul ili Üsküdar ilçesinde yer alan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan projeleri hayata geçirmek ve proje tamamlanana kadar iş ortaklığını devam ettirmek üzere iş ortaklığı

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

kurmuştur. Söz konusu iş ortaklığı 31 Mayıs 2016 tarihin tescil edilmiş olup, 6 Haziran 2016 tarihli 9090 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Söz konusu iş ortaklığı finansal tablo tarihi itibarıyla faaliyetlerine tam olarak henüz başlamamıştır.

15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2023 Bakiyesi	339.827.500	1.062.295.936	1.402.123.436
Girişler	--	--	--
Çıkışlar (-)	--	--	--
Değer Artışı/Azalışı	--	--	--
30.09.2023 Bakiyesi	339.827.500	1.062.295.936	1.402.123.436

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2022 Bakiyesi	172.477.403	179.321.703	351.799.106
Girişler	--	177.137.254	177.137.254
Çıkışlar (-)	(76.794.733)	--	(76.794.733)
Değer Artışı/Azalışı	244.144.830	705.836.979	949.981.809
31.12.2022 Bakiyesi	339.827.500	1.062.295.936	1.402.123.436

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2022 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Şirket yönetimi 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tespit edilen rayiç değerlerin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla da yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerlerini yansıttığını değerlendirmektedir. Bunun haricinde Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.'den 2016 yılında alınmış olan 21 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller kısmında, 10 adedi de stoklarda takip edilen taşınmazlar önceki hesap döneminde Yeşil Yapı'ya iade edilmiştir. Dolayısı ile tapuya şerh konusu ortadan kalkmıştır. Gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Innovia 1 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 53 adet konut 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 145.265.391- TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Innovia 2 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 23 adet konut 25 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 298.592.154 -TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Innovia 3 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 53 adet taşınmazın toplam piyasa değeri KDV hariç 82.509.500- TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Istanbul Tower 205:

Değer artış kazancı elde etmek amacıyla ilişkili taraf Zincir Yapı A.Ş.'den 84.450.000 TL bedelle satın alınan 13 adet diğer ticari alanın 31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 222.800.000- TL olarak tespit edilmiştir. İlgili taşınmazların tapu devirleri gerçekleşmemiş olup bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Arifiye Arsalar

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 257/1 Parsel, 264/1 Parsel ve 818 /10 parselde yer alan alan arsa ve tarla vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 24.920.000 TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

İstanbul Esenyurt Arsalar

İstanbul İli Esenyurt İlçesi 2945/57 Parsel, 2945/58 parsel ve 2946//24 parsellerde yer alan arsa vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 295.200.000 TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

İstanbul / Esenyurt O Blok

İstanbul İli Esenyurt İlçesi 2947/54 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 50.384.733 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde Olcaylar inşaat tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile proje gerçekleştirilmiştir. Söz konusu kat karşılığı sözleşmesi ile 67 adet bağımsız bölümün Tapu devirleri gerçekleşmiş olup 67 Adet Bağımsız bölüm şirket aktifine geçmiştir. 31.12.2022 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda söz konusu 67 Adet Bağımsız Bölümün değeri 154.620.716 TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Grup'un, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m² inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelşehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2022 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 81.200.000 TL'dir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay Mevkii 2 Adet Parsel Arazi ve Binalar:

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 78.458 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 2 parselde ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihli değerleme raporunda; Arsa ve Bina değeri KDV hariç 104.000.000 TL olduğu belirtilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay Mevkii 6 Adet Parsel Tarla:

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 25.773 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 6 parselde ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihli değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 3.573.000 TL olduğu belirtilmiştir.30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran Mevkii 1 Adet Parsel Tarla:

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran mevkiinde yer alan 4.375 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parselde ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihli değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 3.610.000 TL olduğu belirtilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi 3500 Ada 9-11-18-19 parseller Arsa:

İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi Sıtlıce Mahallesiinde yer alan 4 ayrı parselden Gruba ait 366,20 m²lik kısmın değeri De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2022 tarihli değerleme raporunda 6.097.000 TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer ölçüm

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir. 30.09.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerine göre seviye 3 kapsamındadır.

16. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (30.09.2023)

Varlık Maliyeti				
Hesap Adı	01.01.2023	Alım (+)	Çıkış	30.09.2023
Tesis, Makine ve Cihazlar	--	--	--	--
Taşıtlar	49.000	--	--	49.000
Demirbaşlar	1.820.253	--	--	1.820.253
Özel Maliyetler	927.779	--	--	927.779
Diğer Duran Varlıklar	--	--	--	--
Değer Düşüklüğü Karşılığı	--	--	--	--
Yapılmakta Olan Yatırımlar	--	--	--	--
Toplam	2.797.032	--	--	2.797.032

Birikmiş Amortisman (-)		Dönem		
Hesap Adı	01.01.2023	Amortismanı (-)	Çıkış	30.09.2023
Tesis, Makine ve Cihazlar	--	--	--	--
Taşıtlar	(49.000)	--	--	(49.000)
Demirbaşlar	(1.771.806)	(4.225)	--	(1.776.031)
Özel Maliyetler	(927.067)	(117)	--	(927.184)
Diğer Duran Varlıklar	--	--	--	--
Toplam	(2.747.873)	(4.342)	--	(2.752.215)
Net Değer	49.159			44.817

Önceki Dönem (30.09.2022)

Varlık Maliyeti				
Hesap Adı	01.01.2022	Alım (+)	Çıkış (-)	30.09.2022
Demirbaşlar	1.004.421	7.627	--	1.012.048
Özel Maliyetler	583.880	--	--	583.880
Toplam	1.588.301	7.627	--	1.595.928
Birikmiş Amortisman (-)		Dönem		
Hesap Adı	01.01.2022	Amortismanı (-)	Çıkış (-)	30.09.2022
Demirbaşlar	(969.715)	(2.386)	--	(972.101)
Özel Maliyetler	(576.364)	(6.455)	--	(582.819)
Toplam	(1.546.079)	(8.841)	--	(1.554.920)
Net Değer	42.222			41.008

17. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Bulunmamaktadır (31.12.2022: bulunmamaktadır).

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Cari Dönem (30.09.2023)

Varlık Maliyeti				Transfer	
Hesap Adı	01.01.2023	Alım (+)	Satım (-)	(+/-)	30.09.2023
Haklar	211.523	--	--	--	211.523
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	--	--	--	680.153
Toplam	891.676	--	--	--	891.676

Birikmiş Amortisman (-)		Dönem		Transfer	
Hesap Adı	01.01.2023	Amortismanı (-)	Satım (+)	(+/-)	30.09.2023
Haklar	(211.209)	--	--	--	(211.209)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(680.155)	(62)	--	--	(680.217)
Toplam	(891.364)	(62)	--	--	(891.426)
Net Değer	312	(62)	--	--	250

Önceki Dönem (30.09.2022)

Varlık Maliyeti				Transfer	
Hesap Adı	01.01.2022	Alım (+)	Satım (-)	(+/-)	30.09.2022
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	--	--	--	680.153
Toplam	680.153	--	--	--	680.153

Birikmiş Amortisman (-)		Dönem		Transfer	
Hesap Adı	01.01.2022	Amortismanı (-)	Satım (+)	(+/-)	30.09.2022
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(679.193)	(960)	--	--	(680.153)
Toplam	(679.193)	(960)	--	--	(680.153)
Net Değer	960	(960)	--	--	--

18. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	900.557	343.230
Ödenecek SSK	4.145.400	--
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Tak.Yük.	529.659	5.148.910
Toplam	5.575.616	5.492.140

19. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle karşılık, koşullu varlık ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Dava Karşılığı	149.676.769	149.676.769
Emlak Vergisi Karşılığı (*)	831.122	831.122
Cezai Şart Karşılığı	60.330.322	60.330.322
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	564.620	410.819
Toplam	211.402.833	211.249.032

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

(*) Tutar satışı yapılan ve henüz teslim edilemeyen projelere ilişkin sözleşmelere istinaden geç teslimat tazminatından oluşmaktadır.

Dava Karşılığı	30.09.2023	31.12.2022
1 Ocak İtibariyle	149.676.769	43.396.217
İlave Karşılık	--	106.280.552
Toplam	149.676.769	149.676.769

İzin Karşılığı	30.09.2023	31.12.2022
1 Ocak İtibariyle	410.819	318.926
İlave Karşılık	153.801	91.893
Toplam	564.620	410.819

	30.09.2023	31.12.2022
Şirket Aleyhine Açılan Davalar	748.565.210	748.565.210
- Karşılık ayrılmış	102.181.890	102.181.890
- Karşılık ayrılmamış	646.383.320	646.383.320
Toplam	748.565.210	748.565.210

Dava Türleri	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.422	434.059.667
İflas Davası	105	44.295.898
İhtiyati Tedbir	4	703.419
İşçi Davası	11	486.227
Senet İptal Davası	23	5.954.894
Tapu İptal Tescil Davası	663	263.065.105
Toplam	2.228	748.565.210

- Alacak Davası: Büyük çoğunluğu şirket projelerinden taşınmaz almış müşterilerin yapmış oldukları ödemelerin iadesi için açmış oldukları davalardır. Söz konusu davaların önemli kısmında devam sürecinde şirket yönetimi gerek dava açan kişi, gerekse dava açan kişilerin avukatları ile görüşmeler yaparak alacak davalarında sulh olma yoluna gitmektedirler. Dolayısı ile dava sürecinde bu devam edilen süreçte sulh olunma ihtimali bulunması ve dava tutarının büyük bir kısmının Şirket'in finansal tablolarında alınan avanslar (ertelenmiş gelirler) hesabında yükümlülük olarak taşınmasından ötürü bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir
- İflas Davası: Şirket projelerinden taşınmaz almış müşterilerin yapmış oldukları ödemelerin iadesi için açmış olduğu diğer bir dava şeklidir. İflas davaları herhangi bir alacaklı tarafından borcun tahsil edilmesi için alacaklının kanundan doğan hakkını kullanmasına bağlı olarak borçlu kişi veya kurumlara açılabilen bir dava türüdür. Açılmış olan iflas davalarının tamamı, alacaklı konumundaki davacılar ile uzlaşarak, davaya konu borç protokole bağlanmak suretiyle ödenmektedir. Davaya konu borcun ödenmesi neticesinde şirket aleyhine açılan tüm iflas davaları "davadan feragat" nedeniyle "davanın reddi" kararı ile sonuçlanmaktadır. Bu zamana kadar açılmış olan ve yukarıda bahsedildiği üzere borç şirk tarafından ödenerek davacı tarafından davadan feragat ile sonuçlanmakta olduğundan bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir.
- İhtiyati Tedbir: Şirketimizden taşınmaz alan müşterilerin alacaklarını garanti almak adına açmış olduğu dava türüdür.
- İşe İade Davası: İşe iade davası olarak şirket aleyhine açılan davalardır.
- Senet İptal Davası: Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından ödenen tutarların iadesi ve henüz vadesi gelmemiş senetlerin ödeme yükümlülüğünün durdurulması için açılan davalardan oluşmaktadır. İlgili tutar Şirket'in finansal tablolarında alınan avanslar (ertelenmiş gelirler) hesabında yükümlülük olarak taşınmasından ötürü bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir.
- Tapu Tescil Davası: Projeden taşınmaz almış olan müşterilerin satın almış olduğu taşınmazın bedelinin tamamını ödemeleri sonrasında tapularını kendi adlarına tescil edilmesi için açmış oldukları dava türüdür.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yukarıdaki 2.228 adet davanın faiz ve vekalet ücreti v.b. yükümlülükler dahil güncel değeri ise 748.565.210 TL'dir. Bu değer her bir davanın en olumsuz şekilde sonuçlanması halinde ödenecek maksimum tutarların toplamını ifade etmekte olup yukarıdaki açıklamalardan da da görüleceği üzere bu tutarla ilgili yükümlülüklerin önemli bir kısmı hali hazırda mali tablolarda ertelenmiş gelirler v.b. hesaplarda zaten yer almaktadır. Ayrıca açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilmekte ve dava tutarlarında önemli indirimler sağlanabilmektedir. Konu ile ilgili bir diğer önemli husus ise sulh veya dava yoluyla çözülecek davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümler Şirket tarafından güncel değer ile tekrar satışa sunulacak ve Şirket'e önemli kaynak girişi olacaktır. Bu durum dikkate alındığında dava süreci sonunda olası kaynak girişi ve çıkışları arasında Şirket açısından önemli olumsuzluk olmayacağı öngörülmektedir. Bu nedenle mali tablolarda hali hazırda yer almakta olan yükümlülükler iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydalar dikkate alındığında şirket devam eden davalar ile ilgili 2023 yılında karşılık ayırmamış olup dava sonuçlandıkça gider yazmıştır

Şarta bağlı olaylar:

ii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	30.09.2023	31.12.2022
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.423.752.500	1.423.752.500
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	36.833.072	36.833.072
Toplam		1.460.585.572	1.460.585.572

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iii) Aktiflerin Sigorta Tutarı

Bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

iv) Şirket'in Verdiği Diğer TRİ'lerin dağılımı ve özkaynaklara oranı

Dönem sonları itibariyle Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	30.09.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.460.585.572	1.460.585.572
i. Verilen İpotekler (EURO)	--	--
ii. Verilen İpotekler (TL)	1.423.752.500	1.423.752.500
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	36.833.072	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	1.460.585.572	1.460.585.572

21. Taahhütler

Tüm Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde belirtildiği üzere, mücbir sebepler haricinde, Şirket'in ilgili taşınmazın sözleşmede belirtilen teslim tarihinden 6 ay sonra başlamak üzere, sözleşme satış bedelinin %0,2'sini aylık gecikme cezası bedeli olarak, teslimden sonra ödemeyi taahhüt etmektedir. İşbu mücbir sebep sürelerine, deprem, sel, afet ve benzeri doğal nedenlerle her türlü idari karar, yaptırım ve benzeri gecikmelerin dahil edileceği Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde açıkça ifade edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun vadeli kıdem tazminatı karşılığı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun Vadeli	30.09.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.408.472	1.132.716
Toplam	1.408.472	1.132.716

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	31.12.2022
1 Ocak itibarıyla	1.132.716	429.028
Cari hizmet maliyeti	255.141	143.219
Faiz Maliyeti	20.615	12.589
Toplam	1.408.472	584.836

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	30.09.2023	31.12.2022
Yıllık iskonto oranı	1,82%	1,18%

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Mart 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.489 TL (31 Aralık 2022: 19.341 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

23. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Peşin Ödenen Vergiler	235	235
Toplam	235	235

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Devreden KDV	6.385.678	4.607.676
İş Avansları	51.743	13.150
Personel Avansları	15.000	9.500
Toplam	6.452.421	4.630.326

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Ödenecek vergi ve fonlar	6.338.484	12.425.229
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	--	2.880.501
Vadesi geçmiş ertelenmiş vergi borçları	17.087.132	2.641.779
Toplam	23.425.616	17.947.509

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

25. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	30.09.2023		31.12.2022	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	11,69%	27.489.435	11,69%	27.489.435
Rudolph Younes	1,73%	4.070.672	1,73%	4.070.672
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2,84%	6.687.184	2,84%	6.687.184
Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.	2,30%	5.412.030	2,30%	5.412.030
Diğer	81,43%	191.456.385	81,43%	191.456.385
Toplam	100%	235.115.706	100%	235.115.706

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

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

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

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerli olacak şekilde güncellenmiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 29.06.2020 tarih ve 12233903-340.08-E.6552 sayılı kararı ile izin verildiği Şirket'e bildirilmiştir. Kayıtlı sermaye tavanının süre uzatımı tescil işlemi tamamlandıktan sonra 10 Eylül 2020 tarihinde özel durum açıklaması ile kamuoyuna duyurulmuştur.

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706 TL olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706 adet hisseye ayrılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

Detayları 19.06.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı tutanağından da açıklandığı üzere, Şirket'in Yeşil Plaza'nın ½'sinin (Not:15) ve Zincir Yapı A.Ş. hisselerinin %25'lik payının (Not:3,4,16) alımı işlemlerinin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) 5. maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlemler kapsamında olması ve yine 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesi uyarınca Şirket'in genel kuruluna katılıp ta söz konusu önemli nitelikteki işlemlerle ilgili kararlara olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olması nedeniyle, 31.12.2015 itibariyle Şirket tarafından 5.412.030 TL nominal değerli Şirket payları 3.279.031 TL bedel karşılığı geri alınmıştır. Ayrılma hakkı kullanım süresi 26.06.2015 günü başlamış ve 09.07.2015 tarihi saat 17:00 itibariyle sona ermiştir.

iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Toplam	2.576	2.576

Hisse senetleri ihraç primleri, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucu elde edilen nakit girişlerini ifade eder.

Bu primler özkaynaklar altında gösterilir ve dağıtılamaz. Ancak ileride yapılacak sermaye artışlarında kullanılabilir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	8.051.740	9.214.595
Dönem Sonu	8.051.740	9.214.595

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	(76.493)	(429.491)
Toplam	(76.493)	(429.491)

vi) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bulunmamaktadır.

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekleri bulunmamaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

Şirket'in dönem sonları itibariyle geçmiş yıl kar/zararları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	1.220.120.962	(720.931.110)
Toplam	1.220.120.962	(720.931.110)

x) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(76.493)	(429.491)
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	1.220.120.963	(720.931.109)
Net Dönem Karı/(Zararı)	(194.905.962)	1.941.052.072
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	1.256.977.759	1.451.530.723
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	8.051.740	9.214.595
Toplam Özkaynaklar	1.265.029.499	1.460.745.318

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
Yurtiçi Satışlar	14.543.288	5.258.617	426.434.310	304.311.751
Kira Geliri	--	--	2.658.307	1.939.097
Diğer Gelirler	1.576.261	--	--	--
Satış İadeler (-)	--	--	(18.350.000)	(2.370.000)
Hasılat	16.119.549	5.258.617	410.742.617	303.880.848
Satışların Maliyeti	(824.569)	--	(332.635.121)	(263.464.259)
Brüt Kar/(Zarar)	15.294.980	5.258.617	78.107.496	40.416.589

27. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Şirket'in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
Pazarlama Giderleri	--	--	(401.197)	(289.193)
Genel Yönetim Giderleri	(38.856.713)	(6.039.362)	(62.302.543)	(24.870.154)
Toplam	(38.856.713)	(6.039.362)	(62.703.740)	(25.159.347)

28. Niteliklerine Göre Giderler

Şirket'in dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
Pazarlama Giderleri	--	--	(401.197)	(289.193)
Ofis Gideri	--	--	(94.195)	--
Vergi Resim ve Harç Giderleri	--	--	(280.236)	(280.236)
Diğer	--	--	(26.766)	(8.957)
Genel Yönetim Gideri	(38.856.713)	(6.039.362)	(62.302.543)	(24.870.154)
Avukatlık ve Dava Giderleri	(19.743.950)	(2.693.488)	(52.144.094)	(23.115.532)
Müşavirlik ve Denetim ve Danışmanlık Giderleri	(7.819.805)	(13.370)	(1.624.690)	(157.824)
Personel Giderleri	(4.802.031)	(1.767.597)	(3.295.319)	(1.093.472)
Vergi Resim Harç Giderleri	(2.251.117)	(48.262)	(3.482.981)	(4.516)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(1.014.200)	(109.789)	(27.686)	--
Elektrik, Su, Isınma Giderleri	(392.048)	(392.048)	--	--
Huzur Hakkı Gideri	(245.000)	(105.000)	(140.000)	(56.000)
İzin Karşılığı	(208.746)	(90.707)	--	--
Sigorta Giderleri	(208.326)	(33.290)	(125.050)	(9.771)
Noter Giderleri	(71.703)	(6.965)	(8.041)	(1.551)
Bakım Onarım Giderleri	(58.004)	(43.450)	(139.472)	(120.814)
Araç Yakıt Gideri	(43.542)	(43.508)	(45.102)	(20.445)
Kiralama Giderleri	(29.726)	(29.726)	(102.856)	(12.165)
Amortisman ve İtfa Payları	(4.402)	(1.413)	(24.028)	6.744
Diğer Giderler	(1.964.113)	(660.749)	(1.143.224)	(284.808)
Toplam	(38.856.713)	(6.039.362)	(62.703.740)	(25.159.347)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

29. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

Şirket' in dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12.054.014	(9.773.657)	68.897.104	31.325.401
Cari Dönem Reeskont Geliri	10.381.383	(10.580.123)	32.510.390	22.620.820
Konusu Kalmayan Karşılık (Şüpheli Alacak Karşılığı)	--	--	2.934.015	--
Kur farkı gelirleri	233.738	--	8.672.237	34.454
Adat Faiz Gelirleri	--	(280.472)	13.281.295	7.974.743
Diğer	1.438.893	1.086.938	11.499.167	695.384
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(65.947.038)	21.603.236	(177.753.168)	(57.804.622)
Kur farkı giderleri	(11.132.599)	(154.294)	(135.500.197)	(44.992.167)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(9.469.515)	10.980.968	(20.643.824)	(13.346.471)
Şüpheli Alacak Karşılığı	(2.174.939)	8.619	--	--
Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülüklerle İlişkin Giderler (*)	(42.020.617)	10.772.654	--	--
Diğer	(1.149.368)	(4.711)	(21.609.147)	534.016
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler), Net	(53.893.024)	11.829.579	(108.856.064)	(26.479.221)

(*): İlgili tutar 7440 sayılı alacakların yeniden yapılandırılmasına ilişkin kanun ile Şirket'in kamuya yönelik yükümlülüklerinin ertelenmesi veya taksitlendirilmesiyle oluşan tutarlara yapılan düzeltmelerden oluşmaktadır.

30. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket' in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/Gideri bulunmamaktadır. (30 Eylül 2022: Yoktur.)

31. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
İlişkili Taraf Faiz Gelirleri (*)	117.501.937	98.130.391	--	--
Toplam	117.501.937	98.130.391	--	--

(*): İlgili tutar ilişkili taraflardan elde adet faizi gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
Faiz Giderleri (*)	(160.664.646)	(120.819.192)	(93.808.494)	(24.344.577)
Toplam	(160.664.646)	(120.819.192)	(93.808.494)	(24.344.577)

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

Şirket'in dönemler itibariyle aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

32. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

33. Gelir Vergileri

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 No'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 No'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları" Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılın veya dağıtılmasın kazançlardan, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılır. 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu'nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarından %0 kesinti yapılmaktadır. Şirket'in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı ile bunlara ilişkin dönem gideri veya geliri bulunmamaktadır.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %25'tir (31 Aralık 2022: %23). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (işbirlik kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımını sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Geçici vergi, devlete karşı olan herhangi bir başka mali borçlara da mahsup edilebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	--	235	--	--
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(3.244.438)	(6.080.436)	3.895.022	(325.020)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(3.244.438)	(6.080.201)	3.895.022	(325.020)

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Yeniden Değerleme ve Maddi Duran Varlıkların Amortisman/Diğer		
Maddi Olmayan Varlıkların İtfa Farkları	(217.227)	(5.166.054)
Şüpheli Alacak Karşılığı	129.980	116.688
Kıdem Tazminatı Karşılığı	--	23.873
Peşin Ödenmiş Giderler ve Gelecek Aylara Ait Giderler	1.195.361	(622.904)
Kullanılmamış İzin Yükümlülüğü Karşılığı	--	11.964
Banka Etkin Faiz Farkı	(3.644.682)	(1.270.375)
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	--	(85.555)
Dava Karşılığı	1.356.396	1.163.690
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Amortisman Düzeltmesi	(26.676.343)	(18.468.149)
Reeskont Düzeltmeleri	(22.355)	1.170.150
Vergi Yapılandırılmalarına İlişkin Düzeltmeler	--	--
Diğer	988.026	(519.733)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yük.) (Net)	(26.890.844)	(23.646.406)
Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Dönem Başı Vergi (Gideri)/Geliri	23.646.406	5.165.060
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	3.244.438	18.481.346
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yük.) (Net)	26.890.844	23.646.406

34. Pay Başına Kazanç / Kayıp

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı pay ve seyreltme etkisi olan potansiyel pay senedi bulunmamaktadır.

	01.01.2023	01.07.2023	01.01.2022	01.07.2022
Hesap Adı	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2022
Dönem Karı / (Zararı)	(194.905.962)	(115.152.868)	(246.504.329)	(65.613.539)
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	(0,8290)	(0,4898)	(1,0484)	(0,2791)

35. İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.09.2023	31.12.2022
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	25.270.922
Yeşil Holding A.Ş.	170.556	22.032.843
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	173.917.254	139.689.201
Yeşil Global Enerji A.Ş.	122.508.165	392.786.427
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	6.365.663	8.399.908
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. A.Ş.	2.779.786	2.092.626
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	953	--
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	1.869.590	--
Zincir Yapı A.Ş.	1.099	1.100
Toplam	307.613.066	590.273.027

İlişkili Taraflara Olan Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Zincir Yapı A.Ş.	289.030.833	440.057.935
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	12.656.453	2.238.642
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	408.270
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	210.597	--
Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	87.789	87.789
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	686.026	60.492
Yeşil Holding A.Ş.	496.251	--
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	274.515	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.450.000	--
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	84.667	--
Toplam	304.977.131	442.853.128

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

İlişkili Taraflara Olan Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.09.2023	31.12.2022
Kamil Engin Yeşil (*)	258.250.000	198.250.000
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	951	--
Toplam	258.250.951	198.250.000

(*): Hakim ortak Kamil Engin Yeşil'in şirketten alacaklı olduğu 258.250.000 TL bakiye Şahıs ortak Kamil Engin Yeşil tarafından şirkete sermaye avans bedeli olarak göndermiş olduğu nakit ödemelerden oluşmaktadır. Kamil Engin Yeşil'in şirketin faaliyeti için göndermiş olduğu nakit ödemeler 22.09.2023 tarihinde şirket tarafından başvurusu yapılan bedelli sermaye artışında kendi payına denk düşen kısım kullanılacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar	30.09.2023	31.12.2022
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	60.000.000	60.000.000
Toplam	60.000.000	60.000.000

	01.01.2023	01.01.2022
İlişkili Taraflara Satımlar	30.09.2023	30.09.2022
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	--	53.403
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	9.223.256	--
Yeşil Global Enerji A.Ş.	--	283.210.106
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	37.119.526
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	24.628.275	9.163.152
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	9.844.871	--
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek.Dış Tic.A.Ş.	391.888	--
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.493.167	--
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic.A.Ş.	1.193.999	--
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	--	1.906.979
Toplam	79.775.456	331.453.166

	01.01.2023	01.01.2022
İlişkili Taraflardan Alımlar	30.09.2023	30.09.2022
Yeşil Holding A.Ş.	631.356	173.556
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.448	--
Zincir Yapı A.Ş.	40.918.452	290.140.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	--	13.785
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	6.250.740	229.291
Yeşil Global Enerji A.Ş.	22.422	1.252.500
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	18.712.400
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	--	15.784.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	465.883	--
Toplam	48.290.301	326.305.532

Hesap Adı	30.09.2023	30.09.2022
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Ücretler	1.298.780	489.938
Toplam	1.298.780	489.938

Kilit yönetici personele sağlanan faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran Şirket'in borçlarına karşılık özsermayesinin yüksek olması nedeniyle düşüktür. Dolayısıyla Şirket sermaye yeterliliği oranı yüksektir. Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30.09.2023	31.12.2022
Toplam Borçlar	3.225.565.094	3.222.436.903
Eksi: Hazır Değerler	(771.735)	(562.970)
Net Borç	3.224.793.359	3.221.873.933
Toplam Sermaye	235.115.706	235.115.706
Toplam Özkaynak	1.265.029.499	1.362.439.959
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	254,92%	220,56%

Kredi Riski

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket Yönetimi'nce geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem (30.09.2023)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	307.613.066	72.932.250	--	704.506	771.735	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	307.613.066	72.932.250	--	704.506	771.735	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	--	6.978.245	--	6.883.519	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(6.978.245)	--	(6.883.519)	--	--
- Net değerın teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem (31.12.2022)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	590.273.027	57.107.005	--	704.357	562.970	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--			--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	590.273.027	57.107.005	--	704.357	562.970	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	--	5.562.135	--	6.124.690	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(5.562.135)	--	(6.124.690)	--	--
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket'in önceki dönemde olduğu gibi, faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket Yönetimi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem 30.09.2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	Vadesi Geçen (I)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.079.347.815	2.083.087.102	480.410.154	903.678.243	500.632.930	198.365.775
Banka Kredileri	928.310.623	932.049.910	--	278.858.134	498.381.444	154.810.332
Ticari borçlar	808.087.985	808.087.985	480.410.154	325.426.345	2.251.486	--
Diğer borçlar	342.949.207	342.949.207	--	299.393.764	--	43.555.443

Önceki Dönem 31.12.2022

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	Vadesi Geçen (I)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.077.904.000	2.118.975.600	469.428.923	1.069.253.705	413.327.653	166.965.319
Banka Kredileri	830.177.189	830.177.189	--	254.155.285	413.327.653	162.694.251
Ticari borçlar	986.826.057	1.027.897.657	469.428.923	558.468.734	--	--
Diğer borçlar	260.900.754	260.900.754	--	256.629.686	--	4.271.068

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para 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.

30.09.2023

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	251.432	9.184
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	251.432	9.184
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	251.432	9.184
10. Ticari Borçlar	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	671.319.523	24.521.565
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	671.319.523	24.521.565
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	671.319.523	24.521.565
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(671.068.092)	(24.512.381)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(671.068.092)	(24.512.381)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	163.069	8.721
2a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	163.069	8.721
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	163.069	8.721
10. Ticari Borçlar	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	(458.511.575)	(24.521.565)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	(458.511.575)	(24.521.565)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(458.511.575)	(24.521.565)
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(458.348.506)	(24.512.844)
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(458.348.506)	(24.512.844)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem 30 Eylül 2023

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / (Yükümlülüğü)	63.298.566	(63.298.566)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	63.298.566	(63.298.566)
TOPLAM	63.298.566	(63.298.566)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / (Yükümlülüğü)	45.867.464	(45.867.464)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	45.867.464	(45.867.464)
TOPLAM	45.867.464	(45.867.464)

Faiz Oranı Riski

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

37. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Şirket cari dönem içerisinde kredi borçlarının yoğunlukta bulunduğu banka ile bir protokol imzalamış, protokol kapsamında innovia 4, Arifiye ve Tuzla projelerinin bitirilmesi konusunda finansman desteği verilmesi konusunda anlaşma sağlamıştır. Protokol şartları aşağıda belirtilmiştir: Şirket ile finansal borçlarının önemli bir kısmını oluşturan Halkbank arasında 15.01.2021 tarihinde proje finansmanı ile ilgili bir protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol 15.01.2021 tarihli özel durum açıklaması ile kamuya açıklanmıştır. Protokol natamam durumda bulunan Innovia 4, Arifiye ve Elexia Tuzla projesinin bitirilmesine ilişkin finansman sağlanması amacıyla imzalanmıştır. Protokolde Kamil Engin Yeşil, Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. müteselsil kefil olarak yer almaktadır.

Protokole göre Şirket portföyünde bulunan Yeşil Plaza' nın % 50' lik hissesini 212.000.000 TL' ye (19.02.2021 tarihli özel durum açıklaması ile KDV dahil 212.000.000 TL bedelle Körfez Enerji şirketine satıldığı kamuya açıklanmıştır), Esenyurt Arsasını 53.009.839 TL' ye, Innovia 2 ve 3 'te bulunan bazı daire ve işyerlerini 7.000.000 TL bedelle üçüncü kişilere satışını gerçekleştirecektir. Bunun yanında Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. portföyünde bulunan Zeytinburnu arsının 128.000.000 TL bedelle satışı gerçekleştirilecektir.

Bu gayrimenkullerin satışından elde edilen tutarlar mevcut kredilerin ödenmesinde kullanılmıştır. Buna karşılık banka yukarıdaki şartların gerçekleşmesi halinde natamam projelerin tamamlanması için protokole belirlenen şartlarla 300.000.000 TL nakdi kredi ve 300.000.000 TL garantörlük kredisi şeklinde proje tamamlama kredisi tahsis edecektir. Şirket bünyesindeki vergi ve sgk borçları 7326 sayılı kanun kapsamında yapılandırılmıştır. Şirket Yönetimi yukarıdaki açıklamalarına ve planlarına istinaden finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesini baz alarak hazırlamıştır. Bu çerçevede, Şirket Yönetimi finansal tablolarını oluştururken varlıklarının taşıdığı değerden nakde çevrilebileceğini ve yükümlülüklerini normal iş akışı içerisinde karşılayabileceğini öngörmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Devam eden süreç içerisinde Şirket Innovia-Arifîye projesinin imalat sürecini tamamlamış ve taşınmazları hak sahiplerine teslim etmiştir. Banka ile yapılan protokole konu olan ve Bağlı Ortağı Yeşil Global Turz.Otelcilik A.Ş'nin projesi olan Elexia Tuzla projesi de 2022 yılı içerisinde imalatı tamamlanmış ve proje hak sahiplerine teslim edilebilir aşamasına gelmiştir.

Şirket ayrıca Innovia 4 projesine 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 başvurusu 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.

Şirket'in 31.12.2018 tarihli bireysel finansal tablolarında meydana gelen ve 31.12.2019,31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli bireysel finansal tablolarında da devam eden GYO Tebliğinin 31.maddesinin 1.fıkrasında öz sermayenin azami 5 katı olarak belirlenen borçlanma sınırına aykırılığın giderilerek gerekli uyumun sağlanmasını teminen şirket tarafından kurula ek süre talebinde bulunulmuştur. Ek süre talebine istinaden Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığından 22.03.2022 tarihli E-12233903-340.03-18945 sayılı yazısı ile şirketin talebi olumlu karşılanmış olup 31.12.2023 tarihi sonuna kadar ek süre verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

38 -Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	251.432	228.668
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	2.342.383.348	2.301.842.980
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.776.454.233	1.872.946.102
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer Varlıklar		396.524.874	468.804.440
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	4.515.613.887	4.643.822.190
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	883.896.027	792.066.280
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	356.197.090	296.197.090
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.462.885.720	1.645.119.159
Diğer Kaynaklar		1.812.635.050	1.910.439.661
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.515.613.887	4.643.822.190

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	251.432	228.668
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	320.130.000	320.130.000
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	--	--
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	26.099.492	36.808.072
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait		--	--
Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2023	31.12.2022	Asgari/ Azami Oranı %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%51,87	%49,57	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	%39,35	%40,34	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%7,09	%6,89	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%62,21	%50,38	≤ %500
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,01	%0,00	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	--	--	≤ %10

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

39. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

40. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen Ya Da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Bulunmamaktadır.