

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2023 – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-53

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
VARLIKLAR	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	698.854	778.779
Ticari Alacaklar		367.562.518	737.485.975
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	35	250.819.132	662.273.410
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	116.743.386	75.212.565
Diğer Alacaklar		144.093	40.252.454
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	35	--	40.015.031
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	144.093	237.423
Stoklar	12	7.606.818.538	7.526.350.428
Peşin Ödenmiş Giderler		8.932.936	5.606.110
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	35	2.737.285	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13	6.195.651	5.606.110
Diğer Dönen Varlıklar	24	2.629.320	536.209
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		7.986.786.259	8.311.009.955
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	2.005.203.096	2.005.203.096
Ticari Alacaklar		2.376.038	27.267.318
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	2.376.038	27.267.318
Diğer Alacaklar		523.171	862.044
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	523.171	862.044
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	2.977.167.025	2.166.439.550
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	2.148.788.042	2.111.124.614
Maddi Duran Varlıklar	16	319.430	336.348
Peşin Ödenmiş Giderler	13	44.159.873	81.460.554
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	35	--	8.697.053
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	13	44.159.873	72.763.501
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		7.178.536.675	6.392.693.524
TOPLAM VARLIKLAR		15.165.322.934	14.703.703.479

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</i>
KAYNAKLAR	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	236.890.258	355.982.624
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	526.470.667	681.052.037
Ticari Borçlar		1.079.694.235	1.501.522.022
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	35	348.775.259	726.360.212
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	730.918.976	775.161.810
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	3.520.013	565.550
Diğer Borçlar		614.850.277	543.762.047
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	35	581.625.152	488.052.590
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	33.225.125	55.709.457
Ertelenmiş Gelirler		63.081.732	102.792.541
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		60.000.000	98.863.740
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	13	3.081.732	3.928.801
Kısa Vadeli Karşılıklar		353.255.701	339.050.770
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	680.261	586.384
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	352.575.440	338.464.386
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	24	18.630.742	25.231.540
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.896.393.625	3.549.959.131
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	128.948.963	268.076.066
Diğer Borçlar		34.648.047	5.504.262
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	34.648.047	5.504.262
Ertelenmiş Gelirler		647.336.997	1.115.376.110
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	13	647.336.997	1.115.376.110
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.408.472	1.659.426
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22	1.408.472	1.659.426
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		812.342.479	1.390.615.864
ÖZKAYNAKLAR		11.456.586.830	9.763.128.484
Ödenmiş Sermaye	25	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		2.327.948.308	2.327.948.308
Geri Alınmış Paylar (-)	25	(25.186.783)	(25.186.783)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	25	39.053	39.053
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	25	(76.493)	(707.685)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>		(76.493)	(707.685)
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	25	7.225.919.885	2.199.461.267
Dönem Net Karı/Zararı		1.692.827.154	5.026.458.618
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	25	11.456.586.830	9.763.128.484
TOPLAM KAYNAKLAR		15.165.322.934	14.703.703.479

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022</i>
	Notlar		
Hasılat	26	30.109.965	619.951.744
Satışların Maliyeti (-)	26	(1.973.486)	(533.763.651)
BRÜT KAR / (ZARAR)		28.136.479	86.188.093
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	(283.115.801)	(343.607.982)
Pazarlama Giderleri (-)	28	--	(500.012)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	899.584.178	1.427.106.288
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	29	(366.549.941)	(586.426.244)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		278.054.915	582.760.143
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	14	810.727.474	2.184.119.141
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.088.782.389	2.766.879.284
Finansman Gelirleri	31	178.274.334	27.765.552
Finansman Giderleri (-)	31	(444.340.024)	(51.188.904)
Parasal Kazanç/(Kayıp)		870.110.455	2.283.002.686
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.692.827.154	5.026.458.618
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.692.827.154	5.026.458.618
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	34	7,2000	21,3787

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Özkaynaklar
Bakiye 01.01.2022	235.115.706	2.327.948.308	(25.186.783)	39.053	190.074	2.592.256.445	(392.795.178)	4.737.567.625
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	(392.795.178)	392.795.178	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	5.026.458.618	5.026.458.618
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	(897.759)	--	--	(897.759)
Bakiye 31.12.2022	235.115.706	2.327.948.308	(25.186.783)	39.053	(707.685)	2.199.461.267	5.026.458.618	9.763.128.484
Bakiye 01.01.2023	235.115.706	2.327.948.308	(25.186.783)	39.053	(707.685)	2.199.461.267	5.026.458.618	9.763.128.484
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	5.026.458.618	(5.026.458.618)	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	1.692.827.154	1.692.827.154
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	631.192	--	--	631.192
Bakiye 31.12.2023	235.115.706	2.327.948.308	(25.186.783)	39.053	(76.493)	7.225.919.885	1.692.827.154	11.456.586.830

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		1.692.827.154	5.026.458.618
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(1.757.988.788)	(4.333.276.078)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	16	16.918	56.239
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9, 10	29.033.099	(13.102.277)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		29.033.099	(13.102.277)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	20, 22	161.116.787	168.709.164
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	(157.077)	341.101
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		14.111.054	--
Diğer Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	147.162.810	168.368.063
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		267.968.087	21.791.756
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	31	(178.274.334)	(27.765.552)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	31	444.340.024	50.343.751
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri/(İptali)	9	(8.148.413)	(20.686.786)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman (Geliri)/İptali	9	10.050.810	19.900.343
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(867.555.281)	(1.332.847.257)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	14	(810.727.474)	(2.184.119.141)
Parasal (Kazanç) / Kayıp		(537.840.923)	(993.764.562)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		743.948.238	251.607.400
Stoklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler	12	(1.308.722)	129.813.392
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9, 35	260.985.836	(348.386.236)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) /Azalış	13	(252.412)	(30.946.118)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler	10, 35	24.284.956	11.984.269
Ticari Borçlardaki Artış /(Azalışla) İlgili Düzeltmeler	9, 35	168.426.756	433.012.125
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış /(Azalış)	18	3.176.783	229.494
Erteleilmiş Gelir ve Alınan Avanslardaki Artış / (Azalış)	13	(28.882.765)	(101.649.125)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /(Azalışla) İlgili Düzeltmeler	10, 35	316.150.882	200.921.718
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış /(Azalışla) İlgili Düzeltmeler	24	1.366.924	(43.372.119)
B) YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
		--	(165.355.963)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(18.581)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	126.536.985
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	(291.874.367)
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
		(678.866.529)	(781.364.916)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri Çıkışları	7	(412.800.839)	(758.786.717)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		178.274.334	27.765.552
Ödenen Faiz		(444.340.024)	(50.343.751)
Finansman Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C)		(79.925)	(1.930.939)
D) YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
		--	--
NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ			
		--	306.141
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ			
		(79.925)	(1.624.798)
E) DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
	5	778.779	2.403.577
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			
	5	698.854	778.779

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 No'lu Yönetim Kurulu kararına göre Şirket'in "İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29 Ocak 2007 tarihinde İstanbul Ticaret Memurluğu'nda tescil ettirilmiştir. 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket'in "Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olan unvanının "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

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

Şirket, 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, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2022: 15 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki finansal tablolar, yayınlanmak üzere 18 Nisan 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "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 ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca 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.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Aralık 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulamasına son vermiştir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığını belirtmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %268 olmuştur.

Fiyat endekslerinde yukarıda belirtilen düzeyde artış olmamakla beraber, halkın tasarruflarını ağırlıklı olarak yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emarelerinin mevcut bulunması halinde de TMS 29'un uygulanması gerekmektedir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	İndeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,0000	268%
31 Aralık 2022	1.128,45	1,6477	156%
31 Aralık 2021	686,95	2,7067	74%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler cari dönem ve geçmiş yıllar için ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir.
- Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.03 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu (bilançosunu) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu (bilançosu) ile 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

Şirket gayrimenkul yatırım işletmesi olduğu için, yaptığı yatırımlardan sağlayacağı tutar Şirket’in ana faaliyet konusuyla doğrudan alakalıdır. Bu sebeple Şirket’in “Yatırım faaliyetlerinden gelirler” kalemi, “Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler” kalemi altına sınıflanmıştır. İlgili tutarlar geçmişe yönelik olarak düzeltilmiştir.

İlgili sınıflamanın etkileri aşağıdaki gibidir:

	Daha önceden raporlanan 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Enflasyon Muhasebesi düzeltmesi 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Daha önceden raporlanan yeniden düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Sınıflama 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Yeniden düzenlenmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	338.125.862	281.825.882	619.951.744	--	619.951.744
Satışların Maliyeti (-)	(293.324.269)	(240.439.382)	(533.763.651)	--	(533.763.651)
BRÜT KAR	44.801.593	41.386.500	86.188.093		86.188.093
Genel yönetim giderleri (-)	(195.313.303)	(148.294.679)	(343.607.982)	--	(343.607.982)
Pazarlama giderleri (-)	(280.236)	(219.776)	(500.012)	--	(500.012)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	732.144.597	476.925.857	1.209.070.454	218.035.834	1.427.106.288
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(148.421.466)	(438.004.778)	(586.426.244)	--	(586.426.244)
ESAS FAALİYET KARI	432.931.185	(68.206.876)	364.724.309		582.760.143
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	1.321.173.572	862.945.569	2.184.119.141	--	2.184.119.141
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	132.325.042	85.710.792	218.035.834	(218.035.834)	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI	1.886.429.799	880.449.485	2.766.879.284		2.766.879.284
Finansman gelirleri	16.850.798	10.914.754	27.765.552	--	27.765.552
Finansman giderleri (-)	(20.010.326)	(31.178.578)	(51.188.904)	--	(51.188.904)
Net parasal pozisyon kayıpları	--	2.283.002.686	2.283.002.686	--	2.283.002.686
DÖNEM NET KARI	1.883.270.271	3.143.188.347	5.026.458.618		5.026.458.618

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

2.04 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ve 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 kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 15 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
Not 20 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 15 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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. **(Not:22)** Şirket Yönetimi tarafından 2023 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- b) Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. 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) Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. **(Not:29)** Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket 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 ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

- d) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleşebilir değer maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. **(Not.12)** Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.686.000 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. Ara dönemde stok değer düşüklüğü yoktur (31 Aralık 2022: 1.405.201 TL).
- e) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir. Ara dönemde yeniden değerlendirme yapılmamıştır **(Not:15)**.

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

Dönem içinde muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, uygulanan muhasebe politikaları önceki dönemlerle tutarlıdır.

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 karı 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.

Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.07 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, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.08.01 Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.08.01 Hasılat (Devamı)

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Şirket, işlem fiyatını tespit etmek için sözleşme hükümlerini ve ticari teamüllerini dikkate alır. İşlem fiyatı, Şirket'in üçüncü şahıslar adına (örneğin bazı satış vergileri) tahsil edilen tutarlar hariç taahhüt ettiği mal veya hizmetleri müşteriye devretmesi karşılığında hak etmeyi beklediği bedeldir. Sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetlerin tek başına satış fiyatları toplamının sözleşmede bunlar için taahhüt edilen bedeli aşması durumunda, müşteri mal veya hizmetin satın alınması karşılığında indirim almış demektir. İndirimin sözleşmede düzenlenen edim yükümlülüklerinin tamamına değil yalnızca bir veya birkaçına ilişkin olduğu gözlemlenebilir göstergelerin bulunduğu durumlar haricinde, Şirket, indirimi sözleşmedeki tüm edim yükümlülüklerine orantılı bir şekilde dağıtır.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Mal satışı: Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle "ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi

Şirket, 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.

Şirket'in gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkulün Satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.08.01 Hasılat (Devamı)

Kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Gelirler, teslimatın gerçekleşmesi; mülkiyetle ilgili tüm önemli risk ve kazanımların alıcıya devredilmesi; mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımın ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolün kalmaması; gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması ile işlemde kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetin güvenilir bir şekilde tespit edilebilmesi üzerine alınan veya alınabilecek bedelin rayiç değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Şirket tarafından elde edilen diğer gelirler, aşağıdaki esaslar çerçevesinde yansıtılır;

Faiz Geliri- Etkin faiz yöntemi esasına göre,
Kira ve Telif Geliri- Tahakkuk esasına göre,
Temettü Geliri- Temettü tahsil etme hakkının ortaya çıktığı tarihte.

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi yöntemiyle tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

2.08.02 Stok Değerlemesi

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 katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 4.686.000 TL stok değeri düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 1.405.201 TL).

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler stoklar altında gösterilmektedir. Araziler maliyetleri ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul inşaat projeleri

Direkt maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Bu stoklar maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Şirket arsa sahibi ile Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ("Sözleşmeler") düzenlemektedir. Söz konusu sözleşmelere göre Şirket, arsa sahibine ait arazi üzerinde proje inşaatlarının yapılmasını üstlenerek, tamamlanacak olan projelerin önceden anlaşılmış belli bir yüzdesini toprak sahibine vermesi karşılığında arsa sahibinin arsa üzerindeki hakkının anlaşılan kısmını Şirket'e devretmektedir.

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

Stoklardan gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanmaktadır.

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	31.12.2023 Oran (%)	31.12.2022 Oran (%)
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20

Sabit kıymetlerin satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar net defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve faaliyet karına 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.

2.08.04 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise 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. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.08.05 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.

Cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgiler **Not:7**'de yer almaktadır. Yatırımlarda kullanılan borçlanmaların maliyetleri birebir ilgili olduğu yatırımın maliyeti ile ilişkilendirilmektedir. Şirket'in dönemler itibarıyla aktifleştirdiği borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

2.08.06 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- İtf'a edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- 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.

- 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.

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.08.06 Finansal Araçlar (Devamı)

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.

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, Şirket'in geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, 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 Şirket'in 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 Şirket'in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.08.07 Kur Değişiminin Etkileri

Yıl içerisinde gerçekleşen döviz işlemleri, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak Türk Lirası’na çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövize bağlı varlık ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk lirasına çevrilmiştir. Bu çevirimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tediyelerinden kaynaklanan kambiyo karları/(zararları) kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

2.08.08 Pay Başına Kar / (Zarar)

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırmaktadırlar. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.08.09 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme 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, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket finansal durum tablosu tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.08.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket’in, 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 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 finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

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

Şirket 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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.08.11 İlişkili Taraflar

Bu 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. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir.

2.08.12 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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, dağıtılsın 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 sıfıra 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 bulunmamaktadır.

2.08.13 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

Ekli 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 finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında faiz gideri olarak gösterilmektedir.

2.08.14 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, Şirket’ in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket’ in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.08.15 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya olağan iş akışı esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur.

Gerçeğe uygun değerleme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredi değerliliği, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayan ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır.

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi **Not:2.09.18** ve **2.09.05**'te açıklanmıştır.

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

Stoklardan gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanmaktadır.

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir.

Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilmeye veya inşaatı tamamlanmaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebelemektedir.

Şirket tarafından inşa ettirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyeti, malzeme maliyetini, direkt işçilik maliyetlerini, o varlığı kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkili maliyetleri ve aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların ve finansman giderlerinin oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla “ Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK’nın II.14.1 “ Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48-1 sayılı “ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ’nin” portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a)2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	Muhasebe Politikalarının Açıklanması
TMS 8 (Değişiklikler)	Muhasebe Tahminleri Tanımı
TMS 12 (Değişiklikler)	Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi
TMS 12 (Değişiklikler)	Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

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 değişiklikle “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 oluştuğu 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.

TMS 12 (Değişiklikler) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Bu değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

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

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

TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 17 (Değişiklikler)	Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
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
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler
TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

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 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.

Bu değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

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.

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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansman 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 finansman anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler.

Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır.

Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

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

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 finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiş olup, paylara ilişkin detaylı açıklama **Not:14** Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar bölümünde sunulmuştur.

5. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Bankalar	698.854	778.779
-Vadesiz Mevduat	698.854	778.779
Toplam	698.854	778.779

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 36'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla bloke hesabı bulunmamaktadır (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

Şirket'in dönem sonları itibarıyla vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

6. Finansal Yatırımlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır:

Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyen Finansal Varlık	31.12.2023	31.12.2022
Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.	2.005.203.096	2.005.203.096
Toplam	2.005.203.096	2.005.203.096

Şirket finansal tablolarında Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.'deki hisseleri TMS-27 kapsamında maliyet bedelinden değer düşüklüğü karşılığı indirilerek izlemektedir.

Şirket 2020 yılı içerisinde %54,42'lik hissesine sahip olduğu Yeşil Global'ın %36,96'lık hissesini 130.862.464 TL'ye satın almıştır. Söz konusu satın alma işlemi sonrasında şirketin Yeşil Global'deki payı %91,38'e çıkmıştır.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli banka kredileri	236.890.258	355.982.624
Toplam	236.890.258	355.982.624

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

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

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	526.470.667	681.052.037
Toplam	526.470.667	681.052.037

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Banka Kredileri	128.948.963	268.076.066
Toplam	128.948.963	268.076.066

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay	236.890.258	355.982.624
4-12 ay	526.470.667	681.052.037
13-36 ay	128.948.963	268.076.066
Toplam	892.309.888	1.305.110.727

8. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

9. Ticari Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Ticari Alacaklar	362.452.464	664.629.635
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 35)</i>	<i>250.819.132</i>	<i>662.273.410</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>111.633.332</i>	<i>2.356.225</i>
Alacak Senetleri	13.258.467	93.543.126
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>13.258.467</i>	<i>93.543.126</i>
Alacak Reeskontu (-)	(8.148.413)	(20.686.786)
Şüpheli Ticari Alacaklar	40.394.910	7.980.045
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(40.394.910)	(7.980.045)
Toplam	367.562.518	737.485.975

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

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı karşılık tutarı	7.980.045	14.076.819
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	35.551.853	1.395.667
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(2.844.811)
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(3.136.988)	(4.647.630)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	40.394.910	7.980.045

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Alacak Senetleri	2.376.038	27.267.318
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>2.376.038</i>	<i>27.267.318</i>
Toplam	2.376.038	27.267.318

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

9. Ticari Alacak ve Borçlar (Devamı)

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 36'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Ticari Alacakların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Vadesi geçmiş alacaklar	--	34.892.823
1-3 Ay	358.639.942	629.736.812
3-12 Ay	8.922.576	72.856.340
1-5 Yıl	2.376.038	27.267.318
Toplam	369.938.556	764.753.293

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	31.12.2023	31.12.2022
Ticari Borçlar	357.083.414	750.196.173
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 35)</i>	<i>340.233.773</i>	<i>726.360.212</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>16.849.641</i>	<i>23.835.961</i>
Borç Senetleri	732.661.631	771.226.192
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 35)</i>	<i>8.541.486</i>	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>724.120.145</i>	<i>771.226.192</i>
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(10.050.810)	(19.900.343)
Toplam	1.079.694.235	1.501.522.022

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 37'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Ticari Borçların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Ticari borçların ve borç senetlerinin vade detayı	31.12.2023	31.12.2022
Vadesi geçenler	730.410.145	771.226.022
3 aya kadar	348.298.085	730.296.000
3 – 12 ay arası	986.005	--
Toplam	1.079.694.235	1.501.522.022

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 37'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

10. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 35)	--	40.015.031
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	144.093	237.423
<i>Vergi dairesinden alacaklar</i>	59.980	98.851
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	84.113	138.572
Şüpheli diğer alacaklar	6.168.057	9.549.823
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(6.168.057)	(9.549.823)
Toplam	144.093	40.252.454

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

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı karşılık tutarı	9.549.823	16.555.326
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar/iptaller	372.312	(528.356)
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(3.754.078)	(6.477.147)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	6.168.057	9.549.823

Şirket'in diğer alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 aya kadar	144.093	40.252.454
1-5 yıl arası	523.171	862.044
Toplam	667.264	41.114.498

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	523.171	862.044
Toplam	523.171	862.044

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:35)	581.625.152	488.052.590
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	33.225.125	55.709.457
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	1.634.992	2.694.024
<i>Diğer Borçlar (*)</i>	31.590.133	53.015.433
Toplam	614.850.277	543.762.047

(*) Diğer Borçlar bakiyesi Resmi Kurum Borçları ve Borç Tasfiye Protokolünden oluşmaktadır.

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	34.648.047	5.504.262
Toplam	34.648.047	5.504.262

(*) Vergi ve SGK borçları 7440 sayılı kanun kapsamında yapılandırılmıştır.

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

11. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

12. Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Yarı Mamuller	7.298.447.292	6.995.464.990
Mamuller	300.523.245	462.868.900
Ticari Mallar	7.848.001	68.016.538
Diğer Stoklar	4.686.000	10.889.970
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(4.686.000)	(10.889.970)
Toplam	7.606.818.538	7.526.350.428

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	31.12.2023	31.12.2022
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	6.890.985.286	6.850.310.167
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	127.977.058	127.221.654
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri 256 Ada 9 Parsel	525.380.852	480.802.069
Elxia Tuzla Projesi daireler	37.450.904	37.229.844
Elxia Levent Projesi daireler	25.024.438	30.786.694
Toplam	7.606.818.538	7.526.350.428

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, 31.12.2023 tarihi itibarıyla AGD Anadolu 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 14.377.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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 amacıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 121.014 m² yüzölçümü olan arsanın Şirket'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.

AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 166.018.900 TL olduğu belirlenmiştir.

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

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

12. Stoklar (Devamı)

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 31.12.2023 tarihli AGD Anadolu 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.

Şirket Portföyünde yer alan Arifiye Arsasında geliştirilecek proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde; Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.) ile işin direkt giderleri üzerinden %7 genel gider ve direkt ve genel giderler toplamı üzerinden %12 yüklenici karı ödenecek şekilde "maliyet + kar" yöntemi ile inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına 28.10.2015 tarihinde karar verilmiştir. Söz konusu durum 2 Kasım 2015 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur. Dolayısıyla daha önce gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilen ilgili arsa karar tarihi itibarıyla yarım 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 satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin hak sahiplerine teslimatlar yapılmaya başlamıştır.

31.12.2023 tarihi itibarı AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, 258 Ada 1 Parselin Değeri 210.560.000 TL 262 Ada 1 Parselde yer alan projenin değeri ise 126.762.000 TL belirlenmiştir.

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 AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2023 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket’in stoklarında bulunan 22 adet konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 45.640.000 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.

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

12. Stoklar (Devamı)

31.12.2023 tarihi itibarıyla şirket portföyünde 3 adet taşınmaz bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 15.160.000 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. İnşaatı 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.

13. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	8.210.518	4.415.760
İlişkili taraflara verilen sipariş avansları (dipnot 35)	2.737.285	--
Diğer taraflara verilen sipariş avansları	5.473.233	4.415.760
Gelir Tahakkukları	722.418	1.190.350
Toplam	8.932.936	5.606.110

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

13. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler (Devamı)

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Yıllara Ait Giderler	44.159.873	72.763.501
İlişkili Taraflara Verilen Verilen Sipariş Avansları (dipnot 35)	--	8.697.053
Toplam	44.159.873	81.460.554

İlişkili Taraflara verilen 121.278.675 TL'lik cari dönem bakiyesinin 5.278.200 TL'si Elexia Levent Projesi için Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş. (Eski Unvan; Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) (Yeşil Dönüşüm)'e verilen avans tutarıdır. Elexia Levent Projesi Grup firmalarından Yeşil Dönüşümün 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 İnşaat A.Ş.'den satış vaadi sözleşme ile satın alınan olduğu bağımsız bölümleri 3.kişilere satışını gerçekleştirdikten sonra tapu devirleri 3.kişilere Yeşil Dönüşüm İnşaat 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 İnşaat A.Ş. tarafından doğrudan 3. kişilere tapu devri yapılacağından bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları	63.081.732	102.792.541
İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (dipnot 35)	60.000.000	98.863.740
Diğer taraflardan alınan sipariş avansları	3.081.732	3.928.801
Toplam	63.081.732	102.792.541

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	647.336.997	1.115.376.110
Alınan Sipariş Avansları (*)	647.336.997	1.115.376.110
Toplam	647.336.997	1.115.376.110

(*) Alınan avanslar, Innovia 4.Etap projesi ile Innovia Arifiye 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 bu lunan müşterek anlaşmalardan (iş ortaklıkları) ve iştiraklerden oluşmaktadır. Şirket'in diğer işletmelerdeki paylarının tamamı ekli finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (Devamı)

Özkaynak yöntemi ile değerlenen Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31.12.2023	31.12.2022
Zincir Yapı A.Ş.	2.977.167.025	2.166.439.550
Toplam	2.977.167.025	2.166.439.550

Zincir Yapı A.Ş.	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Başı	2.166.439.550	--
Kar/Zarar İle İlişkilendirilen	810.727.474	2.184.119.141
Enflasyon etkisi	--	(17.679.591)
Toplam	2.977.167.025	2.166.439.550

Şirket’in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000 TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.’nin 84.102.300 TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575 TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 21.025.575 adet payının 162.654.000 TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.’ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleştirilmiştir. Cari dönem içerisinde Zincir Yapı A.Ş. sermayesi %459,62 oranında, 386.553.746 TL artırılarak, 470.656.046 TL’ye çıkarılmış olup söz konusu sermaye 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 değerlendirme yapılırken Zincir Yapı’nın gayrimenkulleri gerçeğe uygun değeri değer emsal karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.’nin 31.12.2022 tarihi itibarıyla değeri Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 10 Mart 2023 tarihli rapora göre 4.197.592.733 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 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	527.487.544	1.583.637.070	2.111.124.614
Girişler	--	--	--
Çıkışlar	--	--	--
Değer Artışı/Azalışı	237.940.000	629.615.281	867.555.281
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(207.357.544)	(622.534.309)	(829.891.853)
31.12.2023 Bakiyesi	558.070.000	1.590.718.042	2.148.788.042

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2022 Bakiyesi	439.568.979	402.771.982	842.340.961
Girişler	--	291.874.367	291.874.367
Çıkışlar	(83.020.436)	(43.516.549)	(126.536.985)
Değer Artışı/Azalışı	386.433.878	946.413.379	1.332.847.257
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(215.494.877)	(13.906.109)	(229.400.986)
31.12.2022 Bakiyesi	527.487.544	1.583.637.070	2.111.124.614

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grubun yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2023 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. 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.

31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu 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 231.178.900 TL olarak tespit edilmiştir.

Innovia 2 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu 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 477.749.269 TL olarak tespit edilmiştir.

Innovia 3 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi’nde yer alan 51 adet taşınmazın toplam piyasa değeri KDV hariç 127.823.294 TL olarak tespit edilmiştir.

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 31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 356.470.000 TL olarak tespit edilmiştir. İlgili taşınmazların tapu devirleri gerçekleşmemiş olup bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

Arifiye Arsalar

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arıfbey Mahallesi 257/1 Parsel, 264/1 Parsel ve 818/10 parselde yer alan arsa ve tarla vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 57.430.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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 31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 500.640.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İstanbul / Esenyurt O Blok

İstanbul İli Esenyurt İlçesi 2947/54 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 247.356.580 TL olarak tespit edilmiştir.

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

15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, 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. 31.12.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirilmemiştir.

Taşınmazın, AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihi itibarıyla düzenlenen değerlendirme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 150.140.000 TL'dir.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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.

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

16. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2023)

Varlık Maliyeti				
Hesap Adı	01.01.2023	Alım (+)	Transfer (-)	31.12.2023
Demirbaşlar	11.038.226	--	--	11.038.226
Özel Maliyetler	5.244.806	--	--	5.244.806
Toplam	16.283.032	--	--	16.283.032

Birikmiş Amortisman (-)				
Hesap Adı	01.01.2023	Dönem Amortismanı (-)	Transfer (-)	31.12.2023
Demirbaşlar	(10.702.530)	(16.266)	--	(10.718.796)
Özel Maliyetler	(5.244.154)	(652)	--	(5.244.806)
Toplam	(15.946.684)	(16.918)	--	(15.963.602)
Net Değer	336.348	(16.918)		319.430

Önceki Dönem (31.12.2022)

Varlık Maliyeti				
Hesap Adı	01.01.2022	Alım (+)	Transfer (-)	31.12.2022
Demirbaşlar	11.019.645	18.581	--	11.038.226
Özel Maliyetler	5.244.806	--	--	5.244.806
Toplam	16.264.451	18.581		16.283.032

Birikmiş Amortisman (-)				
Hesap Adı	01.01.2022	Dönem Amortismanı (-)	Transfer (-)	31.12.2022
Demirbaşlar	(10.685.468)	(17.062)	--	(10.702.530)
Özel Maliyetler	(5.204.977)	(39.177)	--	(5.244.154)
Toplam	(15.890.445)	(56.239)		(15.946.684)
Net Değer	374.006	(37.658)		336.348

17. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Bulunmamaktadır (31.12.2022: bulunmamaktadır).

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

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2022: bulunmamaktadır).

18. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	3.520.013	565.550
Toplam	3.520.013	565.550

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	31.12.2023	31.12.2022
Dava Karşılığı	292.245.118	237.800.619
Cezai Şart Karşılığı (*)	60.330.322	99.408.021
Emlak Vergisi Karşılığı	--	1.255.746
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (İzin Karşılığı)	680.261	586.384
Toplam	353.255.701	339.050.770

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

Şirket Aleyhine Açılan Dava ve İcra Takipleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Şirket Aleyhine Açılan Davalar	691.096.309	1.175.067.870
- Karşılık ayrılmış	147.162.810	168.368.063
- Karşılık ayrılmamış	543.933.499	1.006.699.807
Toplam	691.096.309	1.175.067.870

Dava Türleri	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1278	401.782.297
İflas Davası	43	30.214.898
İhtiyati Tedbir	4	703.419
İşçi Davası	11	486.227
Senet İptal Davası	23	5.954.894
Tapu İptal Tescil Davası	777	251.954.573
31.12.2023 Toplam	2.136	691.096.309

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (Devamı)

Dava Türleri	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.198	676.155.111
İflas Davası	44	72.987.644
İhtiyati Tedbir	4	1.159.044
İşçi Davası	11	801.172
Senet İptal Davası	23	9.812.053
Tapu İptal Tescil Davası	526	414.152.979
31.12.2022 Toplam	1.806	1.175.068.003

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

-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: Şirket'ten 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.

Yukarıdaki 2.136 adet davanın faiz ve vekalet ücreti vb. yükümlülükler dahil güncel değeri ise 398.851.191 TL'dir. Bu değer her bir davanın en olumsuz şekilde sonuçlanması halinde ödenecek maksimum tutarların toplamını ifade etmekte olup yukarıdaki açıklamalardan da görüleceği üzere bu tutarla ilgili yükümlülüklerin önemli bir kısmı hali hazırda mali tablolarda ertelenmiş gelirler vb. 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 giriş 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

		31.12.2023	31.12.2022
	Döviz Cinsi	TL TUTARI	TL TUTARI
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.301.752.500	2.144.935.345
Verilen İpotek ve Rehinler	EURO	--	--
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	36.808.072	60.649.728
TOPLAM		1.338.560.572	2.205.585.073

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

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

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (Devamı)

iii) Aktiflerin Sigorta Tutarı

31.12.2023

Bulunmamaktadır.

31.12.2022

Bulunmamaktadır.

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.338.560.572	2.205.585.073
i. Verilen İpotekler (EURO)	--	--
ii. Verilen İpotekler (TL)	1.301.752.500	2.144.935.345
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	36.808.072	60.649.728
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	1.338.560.572	2.205.585.322

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.

22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.408.472	1.659.426
Toplam	1.408.472	1.659.426

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
Kullanılmamış izin karşılığı	680.261	586.384
Toplam	680.261	586.384

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.

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

22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Devamı)

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Yıllık iskonto oranı (%)	2,69	1,17

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 2023 tarihi itibarıyla, ekli 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 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren geçerli 35.058,58 TL, (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 31.12.2023 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 Varlıkları ve Borçları bulunmamaktadır.

24. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	2.528.881	498.885
Personel Avansları	100.439	21.669
İş Avansları	--	15.655
Toplam	2.629.320	536.209

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek vergi ve fonlar	4.230.745	12.824.805
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	--	3.405.007
Vadesi geçmiş ertelenmiş vergi borçları	14.399.997	9.001.728
Toplam	18.630.742	25.231.540

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

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

25. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	31.12.2023		31.12.2022	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	%10,20	23.989.435	%10,20	23.989.435
Diğer	%89,80	211.126.271	%89,80	211.126.271
Toplam	%100	235.115.706	%100	235.115.706

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 ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellemesi 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.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adeti A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu, kayıtlı sermayeye ilişkin bu yetki sınırı dahilinde, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

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

25. Özkaynaklar (Devamı)

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 işleten 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	31.12.2023	31.12.2022
Hisse Senedi İhraç Primleri	39.053	39.053
Toplam	39.053	39.053

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.

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

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları (aktüeryal kayıp/kazanç)	(76.493)	(707.685)
Toplam	(76.493)	(707.685)

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 ulaşmaya 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.

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

25. Özkaynaklar (Devamı)

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	7.225.919.885	2.199.461.267
Toplam	7.225.919.885	2.199.461.267

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	2.327.948.308	2.327.948.308
Geri Alınmış Paylar	(25.186.783)	(25.186.783)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	39.053	39.053
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(76.493)	(707.685)
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	7.225.919.885	2.199.461.267
Net Dönem Karı/(Zararı)	1.692.827.154	5.026.458.618
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	11.456.586.830	9.763.128.484
Toplam Özkaynaklar	11.456.586.830	9.763.128.484

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Vergi Usul Kanunlarına uygun olarak hazırlanan özkaynak kalemleri ile TMS/TFRS'lere göre sunulan tutarlar karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

31.12.2023

Özkaynak Kalemleri	Vergi Usul Kanunu'na Göre	TMS/TFRS finansal tablolara göre	Enflasyon düzeltme farkları
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	4.032.537.717	2.327.948.308	1.704.589.409
Geri Alınmış Paylar (-)	11.755.621	25.186.783	(13.431.162)

Enflasyona ilk geçiş kapsamında TFRS uyarınca hazırlanan bilançolarda oluşan geçmiş yıl karları/(zararları) 1 Ocak 2022 tarihinde itibarıyla (341.413.078) TL olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre hesaplanmış tutarı 2.592.256.443 TL'dir.

26. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Yurtiçi Satışlar	9.323.927	579.118.282
Kira gelirleri	17.400.833	72.246.457
Diğer Gelirler	3.385.205	6.007.975
Satış İadeleri (-)	--	(37.420.970)
Hasılat	30.109.965	619.951.744
Satışların Maliyeti (-)	(1.973.486)	(533.763.651)
Brüt Kar/(Zarar)	28.136.479	86.188.093

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

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

Şirket' in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Pazarlama Giderleri	--	500.012
Genel Yönetim Giderleri	283.115.801	343.607.982
Toplam	283.115.801	344.107.994

28. Niteliklerine Göre Giderler

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

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Pazarlama Giderleri		
Vergi Resim ve Harç Giderleri	--	500.012
Toplam	--	500.012

Genel Yönetim Gideri	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Dava Karşılıkları ve Dava Tazminat Giderleri	253.815.264	315.698.403
Müşavirlik ve Denetim Gideri	9.994.174	5.945.572
Personel Ücret, Prim, İkramiye vb. Giderleri	6.939.191	7.324.664
Vergi Resim ve Harç Giderleri	4.997.474	10.824.352
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	1.042.556	224.950
Abone ve Aidat Giderleri	421.303	74.503
Huzur Hakkı Giderleri	370.930	357.131
İzin karşılığı Gideri	343.785	104.469
Banka Masrafları	108.386	19.501
Noter Tescil İlan Gideri	84.062	11.400
Araç Yakıt Gideri	69.075	116.152
Kiralama Giderleri	40.002	193.407
Bakım Onarım Giderleri	17.223	51.182
Seyahat Giderleri	2.686	19.143
Amortisman Giderleri	652	39.177
Ofis Gideri	--	455.115
Sigorta Gideri	--	448.827
Diğer Giderler	4.869.038	1.700.034
Toplam	283.115.801	343.607.982

28. Niteliklerine Göre Giderler (Devamı)

Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	900.000	428.402
Toplam	900.000	428.402

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	867.555.281	1.332.847.257
Kur farkı gelirleri	340.456	92.667
Konusu Kalmayan Karşılık (Şüpheli Alacak Karşılığı)	--	2.844.811
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	22.605.536	20.607.823
Diğer	9.082.905	70.713.730
Toplam	899.584.178	1.427.106.288
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Kur farkı giderleri	267.623.837	558.708.448
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	39.204.964	2.315.391
Ertelenmiş Finansman Giderleri	20.887.732	20.686.195
Diğer	38.833.408	4.716.210
Toplam	366.549.941	586.426.244

30. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

31. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
İlişkili taraf faiz gelirleri	178.274.334	27.765.552
Toplam	178.274.334	27.765.552

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Faiz Giderleri (*)	143.024.125	50.175.219
İlişkili Taraf Faiz Giderleri	301.315.899	168.532
Banka Komisyon Giderleri	--	845.153
Toplam	444.340.024	51.188.904

(*) 31 Aralık 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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
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, dağıtılsın 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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrafta 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.

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.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Dönem Karı / (Zararı)	1.692.827.154	5.026.458.618
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	7,2000	21,3787

35. İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Yeşil Global Enerji A.Ş.	66.511.485	390.463.832
Yeşil Holding A.Ş.	61.549	--
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	41.639.631
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	184.246.098	230.169.947
Toplam	250.819.132	662.273.410

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	--	40.015.031
Toplam	--	40.015.031

İlişkili Taraflara Verilen Kısa ve Uzun Vadeli Verilen Avanslar:	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	2.737.285	--
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	8.697.053
Toplam	2.737.285	8.697.053

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

İlişkili Taraflara Olan Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	87.789	144.652
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	287.780	--
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	8.517.958	446.538
Yeşil Holding A.Ş.	714.859	--
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	672.717
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	10.500.000	--
Zincir Yapı A.Ş.	328.666.873	725.096.305
Toplam	348.775.259	726.360.212

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

İlişkili Taraflara Olan Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2023	31.12.2022
Kamil Engin Yeşil (*)	458.304.226	326.662.329
Yeşil Global Enerji A.Ş.	97.947.090	161.390.261
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	25.373.836	--
Toplam	581.625.152	488.052.590

(*): Hakim ortak Engin Yeşil'in şirketten alacaklı olduğu 258.250.000 TL bakiye Şahıs ortak Kamil Engin Yeşil tarafından şirkete sermaye avansı bedeli olarak göndermiş olduğu nakit ödemelerden oluşmaktadır. Söz konusu bedel kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olan şirketin önümüzdeki dönemlerde olası bedelli veya tahsisli sermaye artışlarına konu olacak bir tutardır.

İlişkili Taraflara Satımlar	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	--	3.142.129
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	--	87.992
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	11.516.270	--
Yeşil Global Enerji A.Ş.	35.022.658	470.853.115
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	63.064.936
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	42.218.609	17.870.829
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	20.947.001	--
Toplam	109.704.538	555.019.001

İlişkili Taraflardan Alımlar	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Kamil Engin Yeşil Sermaye Avansı	249.827.717	--
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	--	28.199
Yeşil Holding A.Ş.	1.102.113	399.570
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	6.087.608	554.620
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	302.573	293.479
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	4.370.800	--
Zincir Yapı A.Ş.	81.979.926	--
Yeşil Global Enerji A.Ş.	32.421	--
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	38.272.776
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	867.554	97.902
Toplam	344.570.713	519.773.968

Hesap Adı	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler	1.888.936	1.558.612
Toplam	1.888.936	1.558.612

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ücret, huzur hakkı vb. ödemelerden kaynaklanmaktadır.

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

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam borçlar	3.708.736.104	4.940.574.993
Hazır Değerler (-)	(698.854)	(778.779)
Net borç	3.708.037.250	4.939.796.214
Toplam sermaye	2.563.064.014	2.563.064.014
Toplam özkaynak	11.456.586.830	9.763.128.484
Net Borç / Toplam Özkaynak Oranı	32%	51%

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	7.986.786.259	8.311.009.953
Kısa vadeli borçlar	2.896.393.625	3.549.959.131
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	2,76	2,34

Finansal Araçlar Kategorileri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	698.854	778.779
Finansal yatırımlar	2.005.203.096	2.005.203.096
Ticari alacaklar	369.938.556	764.753.293
Diğer alacaklar	667.264	41.114.498
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.977.167.025	2.166.439.550

Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	892.309.888	1.305.110.727
Ticari borçlar	1.079.694.235	1.501.522.022
Diğer borçlar	649.498.324	549.266.309

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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem (31.12.2023)	Alacaklar				Bankadaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	250.819.132	119.119.424	--	667.264	698.854	2.005.203.096
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	250.819.132	119.119.424	--	667.264	698.854	2.005.203.096
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)	--	40.394.910	--	6.168.057	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(40.394.910)	--	(6.168.057)	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Önceki Dönem (31.12.2022)	Alacaklar				Bankadaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	662.273.410	102.479.883	--	1.099.467	778.779	2.005.203.096
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	662.273.410	102.479.883	--	1.099.467	778.779	2.005.203.096
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)	--	7.980.045	--	9.549.823	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(7.980.045)	--	(9.549.823)	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

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

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

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 31.12.2023

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	2.621.502.447	2.761.072.470	733.387.413	593.973.672	1.270.114.375	163.597.010
Banka Kredileri	892.309.888	1.021.103.319	--	236.890.258	655.264.098	128.948.963
Ticari borçlar	1.079.694.235	1.090.470.827	733.387.413	357.083.414	--	--
Diğer borçlar	649.498.324	649.498.324	--	--	614.850.277	34.648.047

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	3.355.899.058	3.395.650.055	771.226.022	1.106.178.757	1.244.664.979	273.580.297
Banka Kredileri	1.305.110.727	1.324.961.551	--	355.982.584	700.902.932	268.076.035
Ticari borçlar	1.501.522.022	1.521.422.195	771.226.022	750.196.173	--	--
Diğer borçlar	549.266.309	549.266.309	--	--	543.762.047	5.504.262

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

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

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.

31.12.2023

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	270.360	9.184
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	270.360	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)	270.360	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.	(721.870.735)	(24.521.565)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	(721.870.735)	(24.521.565)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(721.870.735)	(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)	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(721.600.375)	(24.512.381)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

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

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

31.12.2022		
Döviz Pozisyonu Tablosu		
Önceki Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	268.695	14.370
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	268.695	14.370
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)	268.695	14.370
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.	(755.489.516)	(40.404.182)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	(755.489.516)	(40.404.182)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(755.489.516)	(40.404.182)
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)	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(755.758.211)	(40.418.552)
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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Cari Dönem 31 Aralık 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)	(72.160.037)	72.160.037
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(72.160.037)	72.160.037
TOPLAM	(72.160.037)	72.160.037

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Önceki 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)	75.575.821	(75.575.821)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	75.575.821	(75.575.821)
TOPLAM	75.575.821	(75.575.821)

Faiz Oranı Riski

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

37. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

38. 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. 2022 Yılı içerisinde Innovia Arifiye ile Tuzla Projelerinin inşaat imalatı tamamlanmış ve projeler hak sahiplerine teslim edilecek seviyeye gelmiş ve Arifiye projesinin teslimleri yapılmaya başlamıştır. Banka ile imzalanan Protokolün 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.

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

Protokole göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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 gerçekleştirecek. Bunun yanında Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. portföyünde bulunan Zeytinburnu arsanın 128.000.000 TL bedelle satışı gerçekleştirilecek ve bu gayrimenkullerin satışından elde edilen tutarlar mevcut kredilerin ödenmesinde kullanılacaktır.

Buna karşılık banka yukarıdaki şartların gerçekleşmesi halinde natamam projelerin tamamlanması için protokolde belirlenen şartlarla 300.000.000 TL nakdi kredi ve 300.000.000 TL garantörlük kredisi şeklinde proje tamamlama kredisi tahsis edecektir.

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.

Devam eden süreç içerisinde Şirket Innovia-Arifiye projesinin imalat sürecini tamamlamış ve taşınmazları hak sahiplerine teslim etmiştir. Banka ile yapılan protokole konu olan ve Bağlı Ortağı Yeşil Global Turizm 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 üniteden oluşan Innovia-4 projemizin inşaat ruhsatı yenilenmiştir.

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

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
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

39. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	698.854	778.779
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.755.606.580	9.637.475.042
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.982.370.121	4.211.657.677
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer Varlıklar		426.647.379	853.791.979
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	11.165.322.934	14.703.703.477
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	892.315.888	1.305.110.727
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	581.625.152	488.052.590
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.456.298.244	9.762.652.972
Diğer Kaynaklar		2.235.083.650	3.147.887.188
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	15.165.322.934	14.703.703.477

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık		--	--
Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	698.854	778.779
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	558.070.000	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	23.113.619	36.341.752
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait		--	--
Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

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

L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(I)	--	--	
Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022	Asgari/Azami Oran %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--	
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	64,33%	65,54%	
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	32,86%	28,65%	
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--	
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3,68%	2,18%	
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--	
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7,99%	13,74%	
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	0,01%	
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(I)	--	--	

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

Şirket'in faaliyet konusu ilişkili şirketlerin gayrimenkul projelerinin inşaat hizmetlerini gerçekleştirmek olup hali hazırda devam eden bir projenin olmaması Şirket'in gelirlerinde ve nakit akışlarında bir belirsizlik yaratmaktadır.31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülüklerini 5.090.392.634 TL aşmaktadır. Şirket kısa vadeli varlıklarının kısa vadeli yükümlülüklerinden fazla olması sebebiyle şirketin sürekliliği ve belirsizliğine ilişkin bir risk olarak görmemektedir. Konuya ilişkin olarak Şirket yönetiminin plan beklenti ve niyetleri aşağıdaki gibidir.

İnşaat hizmeti verilen Yeşil Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. başta olmak üzere Şirket şirketlerin tüm finansal, ticari ve diğer borçlarının yeniden yapılandırılmasına dönük çalışmalar devam etmektedir. Bu noktada özellikle Yeşil Şirketler Grubu bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerden birisi olan Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Halk Bankası arasında imzalanmış olan protokolün özel önem arz ettiği kanaatindeyiz. Bu protokol kapsamında Innovia 4, Arifiye ve Tuzla projelerinin bitirilmesi için ilave finansman desteği verilmesi konusunda Halkbankası ile anlaşma sağlamıştır. Bu çerçevede Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde projelerin kısa sürede yeniden başlayacağı öngörülmektedir. Bu durum Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye inşaat hizmeti veren Şirket'in faaliyetlerine de olumlu etki edecektir.

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki Vergi ve SGK borçlarının 7440 sayılı kanun kapsamında yapılandırılmıştır.