

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2023 – 31 MART 2024
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-49

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM KONSOLİDE 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>
VARLIKLAR	Dipnot	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	789.190	908.042
Ticari Alacaklar		1.870.888.418	518.027.138
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	35	1.366.107.817	386.438.282
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	504.780.601	131.588.856
Diğer Alacaklar	10	43.989.690	201.566
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		43.989.690	201.566
Stoklar	12	9.088.651.012	8.957.820.515
Peşin Ödenmiş Giderler	13	146.040.869	20.589.831
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		2.737.285	3.149.520
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		143.303.584	17.440.311
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	235	270
Diğer Dönen Varlıklar	24	1.659.838	4.692.780
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.152.019.252	9.502.240.142
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	9	3.415.067	2.733.869
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		3.415.067	2.733.869
Diğer Alacaklar	10	523.171	601.961
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		523.171	601.961
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	3.442.888.985	3.425.528.379
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	2.192.079.542	2.616.613.451
Maddi Duran Varlıklar	16	427.427	438.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.251	2.468
Peşin Ödenmiş Giderler	13	92.887.366	101.779.772
Ertelenmiş Vergi Varlığı	33	171.886.821	165.184.660
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.904.110.630	6.312.883.250
TOPLAM VARLIKLAR		17.056.129.882	15.815.123.392

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM KONSOLİDE 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	313.827.437	323.669.365
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	526.470.667	605.757.149
Ticari Borçlar		1.539.914.476	1.259.657.309
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	35	1.103.191.696	412.259.247
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	436.722.780	847.398.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	21.130.937	23.385.318
Diğer Borçlar		516.105.603	594.079.225
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	35	458.304.226	527.324.842
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	57.801.377	66.754.383
Ertelenmiş Gelirler		1.426.245.605	131.793.039
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	35	192.479.000	69.036.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	13	1.233.766.605	62.757.039
Kısa Vadeli Karşılıklar	13	363.726.420	426.215.441
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	958.148	782.708
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	362.768.272	425.432.733
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	24	6.761.821	5.025.091
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.714.182.966	3.369.581.937
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	119.555.946	148.368.677
Diğer Borçlar		35.619.836	45.416.621
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		35.619.836	45.416.621
Ertelenmiş Gelirler	13	764.840.414	877.945.978
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		764.840.414	877.945.978
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.951.420	1.620.588
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22	1.951.420	1.620.588
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	33	16.386.978	39.545.329
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		938.354.594	1.112.897.193
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.652.537.559	4.482.479.130
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		11.380.804.583	11.312.580.100
Ödenmiş Sermaye	25	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		2.713.945.748	2.713.945.748
Geri Alınmış Paylar (-)	25	(28.979.913)	(28.979.913)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	25	44.934	44.934
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(76.493)	(88.013)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm</i>			
<i>Kazançları/Kayıpları</i>	25	(76.493)	(88.013)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	25	8.392.541.638	6.410.804.740
Dönem Net Kârı/Zararı	25	68.212.963	1.981.736.898
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		22.787.739	20.064.162
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		11.403.592.322	11.332.644.262
TOPLAM KAYNAKLAR		17.056.129.882	15.815.123.392

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak – 31 Mart 2023
	Dipnot		
Hasılat	28	1.061.455.471	6.431.367
Satışların Maliyeti (-)	28	(1.007.158.705)	--
Brüt Kâr/(Zararı)		54.296.766	6.431.367
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(68.984.859)	(26.610.791)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	19.017.171	38.762.777
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(82.734.702)	(72.913.693)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		(78.405.624)	(54.330.340)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/ (Zararlarından) Paylar	16	17.120.285	399.551.965
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI		(61.285.339)	345.221.625
Finansman Giderleri (-)	33	(86.507.728)	(27.199.384)
Finansman Gelirleri (+)	33	12.653.937	472.582
Parasal Kazanç/(Kayıp)		180.269.217	275.487.325
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI		45.130.087	593.982.148
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Geliri)/Gideri		25.805.820	(30.794.315)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		--	(396)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	35	25.805.820	(30.793.919)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		70.935.907	563.187.833
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.722.944	(4.939.700)
Ana Ortaklık Payları		68.212.963	568.127.533
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	36	,2901	2,4164
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		11.520	90.590
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları		11.520	90.590
DİĞER KAPSAMLI GELİR		11.520	90.590
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		70.947.427	563.278.423
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		70.947.427	563.278.423
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.722.944	(4.939.700)
Ana Ortaklık Payları		68.224.483	568.218.123

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar				
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1.01.2024		235.115.706	2.713.945.748	(28.979.913)	44.934	(88.013)	6.410.804.740	1.981.736.898	11.312.580.100	20.064.162	11.332.644.262
Transferler		--	--	--	--	--	1.981.736.898	(1.981.736.898)	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	11.520	--	68.212.963	68.224.483	2.722.944	70.947.427
<i>Dönem Net Karı Zararı</i>		--	--	--	--	11.520	--	68.212.963	68.224.483	2.722.944	70.947.427
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış Azalış		--	--	--	--	--	--	--	--	633	633
31.03.2024		235.115.706	2.713.945.748	(28.979.913)	44.934	(76.493)	8.392.541.638	68.212.963	11.380.804.583	22.787.739	11.403.592.322
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem											
1.01.2023		235.115.706	2.713.945.748	(28.979.913)	44.934	(814.262)	473.717.736	5.937.087.006	9.330.116.954	17.475.086	9.347.592.040
Transferler		--	--	--	--	--	5.937.087.005	(5.937.087.006)	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	90.590	--	568.127.533	568.218.123	(4.939.700)	563.278.423
<i>Dönem Net Karı Zararı</i>		--	--	--	--	90.590	--	568.127.533	568.218.123	(4.939.700)	563.278.423
31.03.2023		235.115.706	2.713.945.748	(28.979.913)	44.934	(723.672)	6.410.804.741	568.127.533	9.898.335.077	12.535.386	9.910.870.463

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
A) İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		191.676.080	589.799.800
DÖNEM KARI / (ZARARI)		70.935.907	563.187.833
Dönem Net kar/(Zararı) Mutabakatıyla ilgili Düzeltmeler		164.513.640	(32.767.204)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18-19	40.210	39.300
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	52.220.065	66.931.422
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	56.206.576	61.539.710
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(3.986.511)	5.391.712
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22-24	159.428.172	182.646.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22-24	517.792	(195.501)
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	22-24	158.910.380	182.842.283
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not 33	123.113.003	81.037.411
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	31, 33	(12.653.937)	(472.582)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	31, 33	86.507.728	93.808.494
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	10	50.307.425	12.111.647
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	(1.048.213)	(24.410.148)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	35	(25.805.820)	30.794.315
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(17.120.285)	(399.551.965)
Parasal Kayıp Kazanç		(127.361.705)	5.335.531
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		5.485.745	47.080.670
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(1.422.072.961)	139.215.462
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	(1.030.250.858)	105.778.577
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	(391.822.103)	33.436.885
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(44.573.336)	51.186
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	11	(44.573.336)	51.186
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	394.824.060	(68.605.800)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	738.792.333	1.717.470
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(343.968.273)	(70.323.270)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11	(2.132.438)	(5.493.488)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	--	66.632
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	11	(2.132.438)	(5.560.120)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	1.554.034	4.773.253
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	(109.897.278)	(5.423.777)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13-25	(128.144.905)	(21.139.869)
Diğer Dönen ve Duran Varlıklardaki Değişim	24	2.418.712	(692.073)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	15	1.313.509.857	4.395.776
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net nakit		240.935.292	577.501.299
Alınan Faiz		1.048.213	24.410.148
Ödenen Faiz		(50.307.425)	(12.111.647)
İşletme Faaliyetlerinden elde edilen nakit		191.676.080	589.799.800
C) FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(191.794.932)	(589.454.728)
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	--
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Giriş/Çıkışları (Net)	8	(117.941.141)	(496.118.816)
Ödenen Faiz		(86.507.728)	(93.808.494)
Alınan Faiz		12.653.937	472.582
D) YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(118.852)	345.072
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		--	(504.352)
Nakitteki Enflasyon Etkisi		--	(159.280)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(118.852)	(159.280)
E) DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	908.042	1.067.322
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	789.190	908.042

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adıyla 1997 yılında İstanbul'da kurulmuştur. 26 Aralık 2006 tarih ve 26 Notlu Yönetim Kurulu kararına göre Grup'un "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 Grup'un "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.

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

Grup'un, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 18 kişidir (31 Aralık 2023: 18 kişi).

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki konsolide finansal tablolar, yayınlanmak üzere 23 Haziran 2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket konsolide finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu konsolide finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

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

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

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %309 olmuştur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	İndeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2.139,47	1,0000	%309
31 Aralık 2023	1.859,38	1,1506	%268
31 Mart 2023	1.269,75	1,6850	%182
31 Aralık 2022	1.128,45	1,8959	%156

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 düzeltilme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamıştır. 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.

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı Ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Ana Ortaklık'ın sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özkaynaktan mahsup edilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Ana Ortaklık ile Bağlı Ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak elimine edilmektedir. Ana Ortaklık ve Bağlı Ortaklığın, Bağlı Ortaklıkta sahip olduğu hisselerin finansman maliyeti ile bu hisselerle ait temettüler, sırasıyla, özkaynaktan ve ilgili dönem gelirinden çıkarılmıştır.

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

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

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

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

31 Mart 2024

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

31 Aralık 2023

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

31 Mart 2024

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

31 Aralık 2023

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

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Konsolide finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Grup, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.06 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.07 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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

2.08 Netleştirme/Mahsup

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.09.01 Hasılat

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

Grup 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

Grup, 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. Grup, işlem fiyatını tespit etmek için sözleşme hükümlerini ve ticari teamüllerini dikkate alır. İşlem fiyatı, Grup'un 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, Grup, 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. Grup, 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.

Grup 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,
- Grup'un 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:

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

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.09.02 Stoklar

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

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

2.09.03 Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

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

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

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

2.09.04 Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

2.09.05 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.09.06 Borçlanma Maliyetleri

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

2.09.07 Finansal Araçlar

i) Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

- İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal araçlar
- Gerçeğe uygun değer ("GUD") farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen –borçlanma araçları;
- GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen – özkaynak araçları
- 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 değer 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, Grup'un geçmiş deneyimlerine ve bilinçli kredi değerlendirmelerine dayanan niteliksel ve sayısal bilgileri ve analizleri ve ileriye yönelik bilgileri içerir.

Kredi-Değer Düşüklüğü Bulunan Finansal Varlıklar

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

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

Değer Düşüklüğünün Finansal Tablolarda Gösterimi

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

Kayıttan Düşme

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.09.08 Kur Değişiminin Etkileri

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

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

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

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

2.09.9 Pay Başına Kazanç

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

2.09.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

2.09.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

2.09.12 İlişkili Taraflar

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

2.09.13 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

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

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

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

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

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

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

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

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

2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.09.16 Nakit Akış Tablosu

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.09.17 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

2.10 Sermaye ve Temettüleri

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

2.11 İşletmenin Sürekliliği

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

2.12 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.

2.13 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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

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

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

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

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

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

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.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2 İklimle İlgili 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.

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

3. İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

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

5. Nakit ve Nakit Benzerleri

Grup'un dönem sonları itibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri aşağıda açıklanmıştır;

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Bankalar	789.190	908.042
-Vadesiz Mevduat	789.190	908.042
Toplam	789.190	908.042

31.03.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 36'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup'un 31.03.2024 tarihi itibarıyla bloke vadesiz mevduat hesabı bulunmamaktadır (31.12.2023: Yoktur).

Grup'un 31.03.2024 tarihi itibarıyla vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır (31.12.2023: Yoktur).

6. Finansal Yatırımlar

Grup'un dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli ve Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

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

Grup'un dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Banka Kredileri	313.827.437	323.669.365
Toplam	313.827.437	323.669.365

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	526.470.667	605.757.149
Toplam	526.470.667	605.757.149

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Banka Kredileri	119.555.946	148.368.677
Toplam	119.555.946	148.368.677

Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.03.2024	31.12.2023
0-3 ay	313.827.437	323.669.365
4-12 ay	526.470.667	605.757.149
13-36 ay	119.555.946	148.368.677
Toplam	959.854.050	1.077.795.191

31.03.2024

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	840.298.104	840.298.104
Euro Krediler	--	--
Toplam Kısa Vadeli Krediler		840.298.104
TL Krediler	119.555.946	119.555.946
Euro Krediler	--	-
Toplam Uzun Vadeli Krediler		119.555.946

31.12.2023

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	929.426.514	929.426.514
Euro Krediler	--	--
Toplam Kısa Vadeli Krediler		929.426.514
TL Krediler	148.368.677	148.368.677
Euro Krediler	--	--
Toplam Uzun Vadeli Krediler		148.368.677

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

9. Ticari Alacak ve Borçlar

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili Taraflar Ticari Alacaklar (Not: 35)	1.366.107.817	386.438.281
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Alacaklar	504.780.601	131.588.857
Alıcılar	546.323.006	128.445.312
Alacak Senetleri	8.765.020	15.255.192
Alacak Reeskontu (-)	(50.307.425)	(12.111.647)
Şüpheli Ticari Alacaklar	59.065.842	47.145.500
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(59.065.842)	(47.145.500)
Toplam	1.870.888.418	518.027.138

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Alacak Senetleri	3.415.067	2.733.869
Toplam	3.415.067	2.733.869

31.03.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 36'da detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	1.103.191.696	412.259.247
Satıcılar	1.103.191.696	412.259.247
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	436.722.780	847.398.062
Ticari Borçlar	438.002.159	23.707.680
Borç Senetleri	(231.166)	835.682.097
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(1.048.213)	(11.991.715)
Toplam	1.539.914.476	1.259.657.309

31.03.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 36'da detaylı olarak açıklanmıştır.

	31.03.2024	31.12.2023
Alacak Senetleri	3.415.067	2.733.869
Dönem sonu bakiyesi	3.415.067	2.733.869

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Diğer Alacak ve Borçlar

Grup'un dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	43.989.690	201.566
Verilen Depozito ve Teminatlar	9.277	10.172
Vergi Dairesinden Alacaklar	43.896.301	94.614
Şüpheli Diğer Alacaklar	27.302.957	27.841.071
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(27.302.957)	(27.841.071)
Personelden Alacaklar	84.112	96.780
Toplam	43.989.690	201.566

Grup'un dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Verilen Depozito ve Teminatlar	523.171	601.961
Toplam	523.171	601.961

(*) Verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Bağlı Ortaklıklar ve İştiraklere Diğer Borçlar	57.801.377	66.754.383
-Alınan Depozito ve Teminatlar	1.653.991	1.903.082
-Diğer Çeşitli Borçlar	56.147.386	64.851.301
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	458.304.226	527.324.842
Toplam	516.105.603	594.079.225

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	35.619.836	45.416.621
Toplam	35.619.836	45.416.621

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

11. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

12. Stoklar

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Yarı Mamuller	8.624.476.344	8.605.338.026
Mamuller	453.045.868	343.452.579
Ticari Mallar	11.128.800	9.029.910
Diğer Stoklar	1.405.201	5.391.712
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(1.405.201)	(5.391.712)
Toplam	9.088.651.012	8.957.820.515

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	31.03.2024	31.12.2023
Elexia Tuzla Projesi daireler	44.746.459	44.102.337
Elexia Levent Projesi daireler	29.899.279	29.468.881
Innovia Konut Projesi 4 etap-5.etap arsa ve inşaat maliyetleri	8.233.371.163	8.114.852.359
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	152.907.396	150.706.305
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	627.726.715	618.690.633
Toplam	9.088.651.012	8.957.820.515

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 itibarı 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..

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazisi :

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Tuzla Elexia Projesi

Tuzla Elexia Projesinde şirket portföyünde 22 Adet Konut bulunmaktadır. Söz konusu 22 Adet taşınmazın kayıtlı değeri 4.804.000 TL olmakla beraber 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.

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. İnşaata tekrar başlamak ve ruhsat çıkarmak adına girişimler olumlu yönde sonuçlanmıştır.

Bu doğrultuda Innovia-4 Projesine ait 16.11.2022 tarih 56986 sayılı Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Ruhsat yenileme başvurumuz Esenyurt Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler

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

Bulunmamaktadır (31.12.2023 Bulunmamaktadır).

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler

Bulunmamaktadır (31.12.2023 Bulunmamaktadır).

13. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	52.341.166	16.609.097
- Stok alımı için verilen sipariş avansları	52.341.166	16.609.097
Gelir tahakkukları	90.962.418	831.214
İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları	2.737.285	3.149.520
Toplam	146.040.869	20.589.831

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Gelecek Yıllara Ait Giderler	92.887.367	101.779.772
Toplam	92.887.367	101.779.772

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

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Gelecek Aylara Ait Gelirler	159.519.520	59.211.198
Alınan Avanslar	1.266.726.085	72.581.841
Toplam	1.426.245.605	131.793.039

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Alınan Avanslar (*)	764.840.414	877.945.978
Toplam	764.840.414	877.945.978

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31.03.2024	31.12.2023
Zincir Yapı A.Ş.	3.442.888.985	3.425.528.379
Toplam	3.442.888.985	3.425.528.379

15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31.03.2024	Açılış	Giriş	Çıkış	Parasal Kayıp Kazanç	Nihai Rakam
Arazi ve Arsalar	698.565.504	--	--	(91.434.004)	607.131.500
Binalar	1.918.047.947	350.700.000	(432.750.000)	(251.049.905)	1.584.948.042
Toplam	2.616.613.451	350.700.000	(432.750.000)	(342.483.909)	2.192.079.542

31.03.2023	Açılış	Giriş	Çıkış	Parasal Kayıp Kazanç	Nihai Rakam
Arazi ve Arsalar	606.927.168	--	--	10.166.072	617.093.240
Binalar	2.051.326.688	--	--	(305.906.813)	1.745.419.875
Toplam	2.658.253.856	--	--	(295.740.741)	2.362.513.115

Innovia 2 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

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

Istanbul Tower 205:

31.12.2023 tarihi itibarı ile AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 350.700.000 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 değerlendirme raporunda 57.430.000 TL olarak tespit edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade 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.

Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m² inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelshehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla yeniden değerlendirme yapılmamıştır. Taşınmazın, AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihi itibarı ile 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.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup'un 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 (31.03.2024)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2024	Alım (+)	Çıkış	31.03.2024
Taşıtlar	366.112	--	--	366.112
Demirbaşlar	20.470.215	28.076	--	20.498.291
Özel Maliyetler	8.633.134	--	--	8.633.134
Toplam	29.469.461	28.076	--	29.497.537

Birikmiş Amortisman (-)

Hesap Adı	01.01.2024	Dönem Amortismanı (-)	Çıkış	31.03.2024
Taşıtlar	366.112	--	--	366.112
Demirbaşlar	20.031.523	38.687	--	20.070.210
Özel Maliyetler	8.633.136	652	--	8.633.788
Toplam	29.030.771	39.339	--	29.070.110
Net Değer	438.690			427.427

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Önceki Dönem (31.03.2023)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2023	Alım (+)	Çıkış (-)	31.03.2023
Taşıtlar	366.112	--	--	366.112
Demirbaşlar	20.470.215	--	--	20.470.215
Özel Maliyetler	8.633.134	--	--	8.633.134
Toplam	29.469.461	--	--	29.469.461

Birikmiş Amortisman (-)

Hesap Adı	01.01.2023	Dönem Amortismanı (-)	Çıkış (-)	31.03.2023
Taşıtlar	366.112	--	--	366.112
Demirbaşlar	19.988.583	37.777	--	20.026.360
Özel Maliyetler	8.632.386	652	--	8.633.038
Toplam	28.987.081	38.429	--	29.025.510
Net Değer	482.380			443.951

17. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Bulunmamaktadır (31.03.2023: bulunmamaktadır).

Cari Dönem (31.03.2024)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2023	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.03.2024
Haklar	1.110.302	654	--	--	1.110.956
Toplam	1.110.302	654	--	--	1.110.956

Birikmiş Amortisman (-)

Hesap Adı	01.01.2023	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	31.03.2024
Haklar	1.107.834	871	--	--	1.108.705
Toplam	1.107.834	871	--	--	1.108.705
Net Değer	2.468				2.251

Önceki Dönem (31.03.2023)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2023	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.03.2023
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.110.303	-	(480)	--	1.109.823
Toplam	1.110.303	-	(480)	--	1.109.823

Birikmiş Amortisman (-)

Hesap Adı	01.01.2023	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	31.03.2023
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.106.963	757	--	--	1.107.720
Toplam	1.106.963	757	--	--	1.107.720
Net Değer	3.340				2.103

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Grup'un dönem sonları itibariyle Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Personele Borçlar	942.600	4.050.127
Ödenecek SSK	2.703.752	--
Kamuya Olan Ertelenmiş Taksitler/Yükümlülüğü	17.484.585	19.335.191
Toplam	21.130.937	23.385.318

19. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

Grup'un dönem sonları itibariyle karşılık, koşullu varlık ve yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Dava Karşılığı	301.606.833	355.060.376
Emlak Vergisi Karşılığı (*)	958.148	782.708
Cezai Şart Karşılığı	831.121	956.289
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	60.330.318	69.416.068
Toplam	363.726.420	426.215.441

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

Şirket Aleyhine Açılan Davalar	31.03.2024	31.12.2023
- Karşılık ayrılmış	158.910.380	182.842.284
- Karşılık ayrılmamış	671.573.560	772.712.538
Toplam	830.483.940	955.554.822

Dava Türleri 31.03.2024	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.426	502.759.575
İflas Davası	51	63.228.876
İhtiyati Tedbir	4	1.363.278
İşçi Davası	11	267.813
Senet İptal Davası	23	10.338.081
Tapu İptal Tescil Davası	810	252.526.317
Toplam	2.325	830.483.940

Dava Türleri 31.12.2023	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.426	578.475.166
İflas Davası	51	72.751.145
İhtiyati Tedbir	4	1.568.588
İşçi Davası	11	308.146
Senet İptal Davası	23	11.894.996
Tapu İptal Tescil Davası	810	290.556.781
Toplam	2.325	955.554.822

- 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Grup'un finansal tablolarında alınan avanslar (ertelenmiş gelirler) hesabında yükümlülük olarak taşınmasından ötürü bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir

- İflas Davası: Şirket projelerinden taşınmaz almış müşterilerin yapmış oldukları ödemelerin iadesi için açmış olduğu diğer bir dava şeklidir. İflas davaları herhangi bir alacaklı tarafından borcun tahsil edilmesi için alacaklının kanundan doğan hakkını kullanmasına bağlı olarak borçlu kişi veya kurumlara açılabilen bir dava türüdür. Açılmış olan iflas davalarının tamamı, alacaklı konumundaki davacılar ile uzlaşarak, davaya konu borç protokole bağlanmak suretiyle ödenmektedir. Davaya konu borcun ödenmesi neticesinde şirket aleyhine açılan tüm iflas davaları "davadan feragat" nedeniyle "davanın reddi" kararı ile sonuçlanmaktadır. Bu zamana kadar açılmış olan ve yukarıda bahsedildiği üzere borç şirk tarafından ödenerek davacı tarafından davadan feragat ile sonuçlanmakta olduğundan bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir.
- İhtiyati Tedbir: Şirketimizden taşınmaz alan müşterilerin alacaklarını garanti almak adına açmış olduğu dava türüdür.
- İşe İade Davası: İşe iade davası olarak şirket aleyhine açılan davalardır.
- Senet İptal Davası: Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından ödenen tutarların iadesi ve henüz vadesi gelmemiş senetlerin ödeme yükümlülüğünün durdurulması için açılan davalardan oluşmaktadır. İlgili tutar Grup'un 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 2.325 adet davanın faiz ve vekalet ücreti v.b. yükümlülükler dahil güncel değeri ise 830.483.940TL'dir. Bu değer her bir davanın en olumsuz şekilde sonuçlanması halinde ödenecek maksimum tutarların toplamını ifade etmekte olup yukarıdaki açıklamalardan da da görüleceği üzere bu tutarla ilgili yükümlülüklerin önemli bir kısmı hali hazırda mali tablolarda ertelenmiş gelirler v.b. hesaplarda zaten yer almaktadır. Ayrıca açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilmekte ve dava tutarlarında önemli indirimler sağlanabilmektedir. Konu ile ilgili bir diğer önemli husus ise sulh veya dava yoluyla çözülecek davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümler Şirket tarafından güncel değer ile tekrar satışa sunulacak ve Şirket'e önemli kaynak girişi olacaktır. Bu durum dikkate alındığında dava süreci sonunda olası kaynak girişi ve çıkışları arasında Şirket açısından önemli olumsuzluk olmayacağı öngörülmektedir. Bu nedenle mali tablolarda hali hazırda yer almakta olan yükümlülükler iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydalar dikkate alındığında şirket devam eden davalar ile ilgili 2023 yılında karşılık ayırmamış olup dava sonuçlandıkça gider yazmıştır.

Şarta bağlı olaylar:

ii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	31.03.2024	31.12.2023
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.423.752.500	1.638.169.627
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	36.833.072	42.380.133
Toplam		1.460.585.572	1.680.549.760

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iii) Aktiflerin Sigorta Tutarı

Bulunmamaktadır (31.12.2023: Bulunmamaktadır).

iv) Grup'un Verdiği Diğer TRİ'lerin dağılımı ve özkaynaklara oranı

Dönem sonları itibariyle Grup'un teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.03.2024	31.12.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.460.585.572	1.680.549.760
i. Verilen İpotekler (EURO)	--	--
ii. Verilen İpotekler (TL)	1.423.752.500	1.638.169.627
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	36.833.072	42.380.133
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri Lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	1.460.585.572	1.680.549.760

21. Taahhütler

Tüm Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde belirtildiği üzere, mücbir sebepler haricinde, Grup'un 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

Grup'un dönem sonları itibarıyla Uzun vadeli kıdem tazminatı karşılığı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun Vadeli	31.03.2024	31.12.2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.951.420	1.620.588
Toplam	1.951.420	1.620.588

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, Grup'un, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

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

	31.03.2024	31.12.2023
Yıllık iskonto oranı	%4,13	%4,13

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 35.058,58 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sonuç olarak, 31.03.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibariyle Grup'un 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

Grup'un dönem sonları itibariyle Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Peşin Ödenen Vergiler	235	270
Toplam	235	270

24. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Grup'un dönem sonları itibariyle Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Devreden KDV	1.516.766	4.577.216
İş Avansları	124.491	115.564
Personel Avansları	18.581	--
Toplam	1.659.838	4.692.780

Grup'un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	6.760.761	4.978.577
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.059	46.514
Toplam	6.761.820	5.025.091

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

25. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	31.03.2024		31.12.2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	11,69	27.489.435	11,69	27.489.435
Rudolph Younes	1,73	4.070.672	1,73	4.070.672
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2,84	6.687.184	2,84	6.687.184
Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.	2,30	5.412.030	2,30	5.412.030
Diğer	81,43	191.456.385	81,43	191.456.385
Toplam	100	235.115.706	100	235.115.706

Grup'un, 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 artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncellenmesi hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na 11.02.2016 tarihinde başvurmuştur.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

Detayları 19.06.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı tutanağından da açıklandığı üzere, Grup'un 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 Grup'un genel kuruluna katılıp ta söz konusu önemli nitelikteki işlemlerle ilgili kararlara olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olması nedeniyle, 31.12.2015 itibariyle Şirket tarafından 5.412.030 TL nominal değerli Şirket payları 3.279.031 TL bedel karşılığı geri alınmıştır. Ayrılma hakkı kullanım süresi 26.06.2015 günü başlamış ve 09.07.2015 tarihi saat 17:00 itibariyle sona ermiştir.

iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	44.934	44.934
Toplam	44.934	44.934

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

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

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.787.739	15.187.803
Dönem Sonu	22.787.739	15.187.803

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	(76.493)	(88.013)
Toplam	(76.493)	(88.013)

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

Bulunmamaktadır.

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Grup'un 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

Grup'un dönem sonları itibariyle geçmiş yıl kar/zararları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	8.392.541.639	6.410.804.740
Toplam	8.392.541.639	6.410.804.740

x) Diğer Hususlar

Grup'un dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Sermaye	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	2.713.945.748	2.713.945.748
Geri Alınan Paylar (-)	(28.979.913)	(28.979.913)
Paylara İlişkin Primler	44.934	44.934
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(76.493)	(88.013)
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	8.392.541.639	6.410.804.740
Net Dönem Karı	68.212.963	1.981.736.898
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	11.380.804.584	11.312.580.100
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	22.787.739	20.064.162
Toplam Özkaynaklar	11.403.592.323	11.332.644.262

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Vergi Usul Kanunlarına uygun olarak hazırlanan özkaynak kalemleri ile TMS/TFRS'lere göre sunulan tutarlar karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

31.03.2024

Özkaynak Kalemleri	Vergi Usul Kanunu'na Göre	TMS/TFRS finansal tablolara göre	Enflasyon düzeltme farkları
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	4.032.537.717	2.714.038.618	1.318.499.099
Geri Alınmış Paylar (-)	11.755.621	28.980.826	(17.225.205)

Enflasyona ilk geçiş kapsamında TFRS uyarınca hazırlanan konsolide bilançolarda oluşan geçmiş yıl karları/(zararları) 1 Ocak 2023 tarihinde itibarıyla (720.931.109) TL olup, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre hesaplanmış tutarı 473.717.734 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Grup'un dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Gayrimenkul Satışları	1.044.054.638	5.081.643
Kira Geliri	17.400.833	1.349.724
Hasılat	1.061.455.471	6.431.367
Satışların Maliyeti	(1.007.158.705)	--
Brüt Kar/(Zarar)	54.296.766	6.431.367

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

Şirket' in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Genel Yönetim Giderleri	(68.984.859)	(26.610.791)
Toplam	(68.984.859)	(26.610.791)

28. Niteliklerine Göre Giderler

Grup'un dönem sonları itibariyle Niteliklerine Göre Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Genel Yönetim Giderleri	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Müşavirlik ve Denetim Gideri	29.217.266	10.892.461
Personel Ücret, Prim, İkramiye vb. Giderleri	16.755.514	10.148.170
Vergi Resim ve Harç	12.067.004	12.150
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	4.330.781	2.144.900
İzin karşılığı gideri	1.175.415	423.825
Huzur Hakkı	895.655	348.086
Diğer	4.543.224	2.641.199
Toplam	68.984.859	26.610.791

29. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

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

Hesap Adı	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19.017.171	38.762.777
Konusu Kalmayan Karşılık (Şüpheli Alacak Karşılığı)	3.280.799	2.844.811
Adat Faiz Gelirleri	--	416.142
Cari Dönem Reeskont Geliri	11.574.588	35.330.774
Kur Farkı Geliri	--	5.792
Diğer	4.161.784	165.258
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(82.734.702)	(72.913.693)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(40.050.603)	(43.504.043)
Kur Farkı Gideri	(20.678.963)	(18.761.088)
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı gideri	--	(6.350.137)
Ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğü karşılık giderleri	(9.310.238)	--
Diğer	(12.694.898)	(4.298.425)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler) , Net	(63.717.531)	(34.150.916)

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket' in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/Gideri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Yoktur.)

31. Finansman Gelirleri / Giderleri

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
İlişkili Taraf Faiz Gelirleri (*)	12.653.937	472.582
Toplam	12.653.937	472.582

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
Faiz Giderleri (*)	(86.507.728)	(27.199.384)
Toplam	(86.507.728)	(27.199.384)

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

Grup'un dönemler itibariyle aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

32. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

33. Gelir Vergileri

Grup'un, 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. Grup'un kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı ile bunlara ilişkin dönem gideri veya geliri bulunmamaktadır.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla %25'tir (31 Aralık 2022: %23). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Hesap Adı	1.01.2024 31.03.2024	1.01.2023 31.12.2023
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	25.805.820	(30.794.315)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	25.805.820	(30.794.315)

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman/diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(13.435.857)	(9.820.835)
Şüpheli Alacak Karşılığı	(204.605)	(149.554)
Peşin Ödenmiş Giderler ve Gelecek Aylara Ait Giderler	(131.806.720)	(96.343.094)
İştirak Düzeltmesi	(27.246.025)	(19.915.269)
Banka Etkin Faiz Farkı	5.737.213	4.193.571
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı	(2.065.617)	(1.509.847)
Dava Karşılığı	(2.135.147)	(1.560.669)
Reeskont	35.190	25.722
Diğer	(765.253)	(559.356)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yük.) (Net)	(171.886.821)	(125.639.331)

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	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.12.2023
Dönem Karı / (Zararı)	68.212.963	568.127.533
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	,2901	2,4164

35. İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2024	31.12.2023
Wowwo E Ticaret Telek. Ve Teknoloji A.Ş.	185.391.617	--
Yeşil Holding A.Ş.	170.558	196.248
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	5.634.240	211.988.067
Yeşil Global Enerji A.Ş.	221.253.928	158.725.394
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.083.826	11.966.699
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. A.Ş.	3.462.649	3.560.608
Zincir Yapı A.Ş.	939.110.999	1.266
Toplam	1.366.107.817	386.438.282

31.03.2024

31.12.2023

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Olan Kısa Vadeli Ticari Borçlar		
Zincir Yapı A.Ş.	--	378.161.935
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	20.770.166	19.345.054
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	341.235.523	--
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.119.604	333.097
Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	11.763.751	101.013
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	875.093	1.006.914
Yeşil Holding A.Ş.	379.464	1.212.893
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.180.299	12.098.341
Emel Yeşil Küçükçekoluk	720.867.796	--
Toplam	1.103.191.696	412.259.247

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

İlişkili Taraflara Olan Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
Kamil Engin Yeşil (*)	458.304.226	527.324.842
Toplam	458.304.226	527.324.842

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

İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	31.03.2024	31.12.2023
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	2.737.285	3.149.520
Toplam	2.737.285	3.149.520

İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar	31.03.2024	31.12.2023
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	60.000.000	69.036.000
Zincir Yapı A.Ş.	132.479.000	--
Toplam	192.479.000	69.036.000

	01.01.2023	01.01.2023
İlişkili Taraflara Satımlar	31.03.2024	31.12.2023
Optimum Tesis ve Hizmet Yönetim A.Ş.	20.947.001	24.102.378
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	11.518.002	13.253.030
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	42.218.609	48.578.261
Yeşil Global Enerji A.Ş.	60.403.562	69.502.527
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek.Dış Tic.A.Ş.	1.053.318	1.211.986
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic.A.Ş.	2.103.896	2.420.819
Toplam	138.244.388	159.069.001

	01.01.2024	01.01.2023
İlişkili Taraflardan Alımlar	31.03.2024	31.12.2023
Kamil Engin Yeşil Sermaye Avansı	249.827.717	287.460.823
Optimum Tesis ve Hizmet Yönetim A.Ş.	964.782	1.110.113
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	6.849.894	7.881.736
Yeşil Global Enerji A.Ş.	32.421	37.305
Yeşil Holding A.Ş.	1.457.079	1.676.568
Zincir Yapı A.Ş.	81.979.926	94.329.073
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	4.370.800	5.029.201
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	304.381	350.232
Toplam	345.787.000	397.875.051

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hesap Adı	31.03.2024	31.12.2023
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Ücretler	1.888.936	2.173.478
Toplam	1.888.936	2.173.478

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

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

Sermaye Risk Yönetimi

Sermaye yönetiminde Grup'un hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un 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 Grup'un borçlarına karşılık özsermayesinin yüksek olması nedeniyle düşüktür. Dolayısıyla Şirket sermaye yeterliliği oranı yüksektir. Grup'un cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

	31.03.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	4.730.569.943	3.409.127.266
Eksi: Hazır Değerler	(789.190)	(908.042)
Net Borç	4.729.780.753	3.408.219.224
Toplam Sermaye	68.212.963	1.981.736.898
Toplam Özkaynak	4.797.993.716	5.389.956.122
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	98,58%	63,23%

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 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem (31.03.2024)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.366.107.817	508.195.668	--	44.512.861	789.190	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.366.107.817	508.195.668	--	44.512.861	789.190	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	--	59.065.842	--	27.302.957	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(59.065.842)	--	(27.302.957)	--	--
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem (31.12.2023)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	386.438.282	134.322.725	--	803.527	908.042	--
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	386.438.282	134.322.725	--	803.527	908.042	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					--	--
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı					--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)					--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı			--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(47.145.500)	--	(27.841.071)	--	--
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	47.145.500	--	27.841.071	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Grup'un 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. Grup'un türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem 31.03.2024

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	3.051.493.965	2.613.727.135	--	1.200.295.541	526.470.667	155.175.782
Banka Kredileri	959.854.050	959.854.050	--	313.827.437	526.470.667	119.555.946
Ticari borçlar	1.539.914.476	1.102.147.646	731.785.145	370.362.501	--	--
Diğer borçlar	551.725.439	551.725.439	--	516.105.603	--	35.619.836

Önceki 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	2.976.948.346	3.521.072.315	773.492.119	1.791.414.057	681.052.374	275.113.765
Banka Kredileri	1.077.795.191	1.367.907.860	--	418.779.288	681.052.374	268.076.198
Ticari borçlar	1.259.657.309	1.693.697.806	773.492.119	920.205.687	--	--
Diğer borçlar	639.495.846	459.466.649	--	452.429.082	--	7.037.567

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Şirket, döviz cinsinden kredileri nedeniyle net yabancı para açık pozisyonu taşımaktadır. Bu çerçevede, Şirket, kur riskini döviz bakiyeleri pozisyonu analizi ile izlemektedir.

31.03.2024

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 Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023

Döviz Pozisyonu Tablosu

Önceki Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	311.086	10.567
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	311.086	10.567
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)	311.086	10.567
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.	(830.610.624)	(28.215.401)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	(830.610.624)	(28.215.401)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(830.610.624)	(28.215.401)
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)	(830.299.538)	(28.204.834)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem 31 Mart 2024

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

Geçmiş 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)	(83.029.953)	83.029.953
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(83.029.953)	83.029.953
TOPLAM	(83.029.953)	83.029.953

Faiz Oranı Riski

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 Turz.Otelcilik A.Ş'nin projesi olan Elexia Tuzla projesi de 2022 yılı içerisinde imalatı tamamlanmış ve proje hak sahiplerine teslim edilebilir aşamasına gelmiştir.

Grup ayrıca Innovia 4 projesine bölgedeki imar planlarının iptal olmasından ötürü inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir.

İnşaata tekrar başlamak ve ruhsat çıkarmak adına girişimler olumlu yönde sonuçlanmıştır.

Bu doğrultuda Innovia-4 Projesine ait 16.11.2022 tarih 56986 sayılı Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Ruhsat yenileme başvurusu Esenyurt Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

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

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

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

Grup'un 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 31.03.2024 tarihi sonuna kadar ek süre verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

38 -Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

39. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	698.854	804,127
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	10.917.511.927	11.225.076.554
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.750.148.323	5.732.895.589
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		1.878.090.270	490.993.797
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	18.546.449.374	17.449.770.067
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	890.209.088	1.026.724.088
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	581.625.152	669.238.974
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.221.420.127	13.182.363.921
Diğer Kaynaklar		3.853.195.007	2.571.443.084
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	18.546.449.374	17.449.770.067

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023	
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)			
Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	698.854	804.127	
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz				
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)			
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	558.070.000	558.070.000	
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)			
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28			
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	23.113.619	23.113.19	
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait				
Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)			
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)			
Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oranı %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)			
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%58.87	% 64,33	
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	%31,01	%32,86	

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(a) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%3,01	%3,20
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28 III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%6,91	%7,96
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)		
7 Borçlanma Sınırı			
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz			
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı			

39. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Grup'un 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülüklerini 6.437.836.286 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.