

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-41

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	919.710	167.114.601
Ticari Alacaklar		200.671.701	628.492.639
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9-35	161.067.891	523.924.192
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	39.603.810	104.568.447
Diğer Alacaklar		203.520	185.621
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	203.520	185.621
Stoklar	12	11.053.346.636	10.733.814.442
Peşin Ödenmiş Giderler		90.082.656	20.974.844
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>	13	90.082.656	20.974.844
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		--	64.205
Diğer Dönen Varlıklar	24	31.148.561	28.090.351
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.376.372.784	11.578.736.703
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		--	3.234.231
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		--	3.234.231
Diğer Alacaklar		523.171	656.211
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		523.171	656.211
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	4.301.042.935	5.563.476.839
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	4.649.853.244	4.649.853.244
Maddi Duran Varlıklar	16	517.982	566.904
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	1.485	2.687
Peşin Ödenmiş Giderler	13	83.444.852	126.720.819
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenen Giderler</i>		83.444.852	126.720.819
Ertelenmiş Vergi Varlığı	33	205.864.289	66.702.855
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.241.247.958	10.411.213.790
TOPLAM VARLIKLAR		20.617.620.742	21.989.950.493

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 Eylül 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	382.949.015	407.262.537
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	551.961.335	582.177.635
Ticari Borçlar		981.254.688	2.103.014.012
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	9-35	974.290.232	1.297.383.739
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	6.964.456	805.630.273
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	61.847.088	42.009.482
Diğer Borçlar		28.875.063	450.889.468
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	10-35	3.466.744	288.677.926
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	25.408.319	162.211.542
Ertelenmiş Gelirler	13	71.223.183	247.979.271
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	313.648.119	390.240.254
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	4.298.906	2.224.814
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	309.349.213	388.015.440
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	24	28.048.107	19.455.115
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.419.806.598	4.243.027.774
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	598.275.447	97.339.238
Ticari Borçlar		527.362.981	--
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	9-35	524.922.388	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	9	2.440.593	--
Diğer Borçlar		122.890.500	29.022.937
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		88.941.111	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	33.949.389	29.022.937
Ertelenmiş Gelirler		973.142.275	920.644.968
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		973.142.275	920.644.968
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.679.959	3.241.602
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	22	4.679.959	3.241.602
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	33	3.801.833.158	2.682.055.768
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.028.184.320	3.732.304.513
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.447.990.918	7.975.332.287
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		12.137.267.480	13.957.030.819
Ödenmiş Sermaye	25	1.316.084.515	263.216.903
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	25	4.673.260.732	5.780.207.192
Geri Alınmış Paylar (-)	25	(42.920.563)	(42.920.563)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	25	54.145.398	66.550
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		--	(93.079)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	25	--	(93.079)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	25	8.186.705.195	11.872.491.873
Dönem Net Kârı	25	(2.050.007.797)	(3.915.938.057)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	25	32.362.344	57.587.387
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.169.629.824	14.014.618.206
TOPLAM KAYNAKLAR		20.617.620.742	21.989.950.493

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA (ZARAR) VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2024 30.09.2024
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot				
Hasılat	26	80.731.965	44.294.456	1.698.672.455	45.758.327
Satışların Maliyeti (-)	26	(14.648.057)	(209.863)	(1.489.516.779)	(35.534.105)
Brüt Kâr/Zararı		66.083.908	44.084.593	209.155.676	10.224.222
Genel Yönetim Giderleri (-)	27	(73.020.700)	(17.104.365)	(281.697.340)	(23.068.199)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	81.153.842	11.020.268	404.630.860	(13.199.576)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	29	(29.503.984)	(2.704.641)	(411.437.242)	(76.368.816)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		44.713.066	35.295.855	(79.348.046)	(102.412.369)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kârlarından/Zararlarından Paylar	22	605.397.170	(233.598.803)	24.555.749	105.860.621
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		650.110.236	(198.302.948)	(54.792.297)	3.448.252
Finansman Giderleri (-)	31	(837.267.810)	(55.692.181)	(159.455.959)	(20.744.688)
Finansman Gelirleri (+)		914.617	51.680	19.915.489	--
Parasal Kayıp Kazanç		(908.373.927)	(222.975.124)	673.420.119	24.561.817
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(1.094.616.884)	(476.918.573)	479.087.352	7.265.381
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(980.615.956)	(340.947.010)	(219.631.712)	(2.308.573)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	26	(980.615.956)	(340.947.010)	(219.631.712)	(2.308.573)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(2.075.232.840)	(817.865.583)	259.455.640	4.956.808
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18	(25.225.043)	(51.118.624)	(18.548.407)	(33.984.127)
Ana Ortaklık Payları		(2.050.007.797)	(766.746.959)	278.004.047	38.940.936
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	34	(1,5577)	3,3176	1,0562	,1656
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		93.079	79.777	(832.641)	110.689
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		93.079	79.777	(832.641)	110.689
DİĞER KAPSAMLI GELİR		93.079	79.777	(832.641)	110.689
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(2.075.139.761)	(817.785.806)	258.622.999	5.067.497

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Birikmiş Karlar	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları					
1.01.2024	27	235.115.706	4.406.431.698	(45.611.678)	70.723	(138.525)	10.090.008.140	3.119.068.861	17.804.944.925	31.579.117	17.836.524.042
Sermaye Artırımı		28.101.197	11.422.178	--	--	--	--	--	39.523.375	--	39.523.375
Transferler		--	--	--	--	--	3.119.068.861	(3.119.068.861)	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	(832.641)	--	278.004.047	277.171.406	(18.548.407)	258.622.999
Dönem Net Karı		--	--	--	--	(832.641)	--	278.004.047	277.171.406	(18.548.407)	258.622.999
30.09.2024	27	263.216.903	4.417.853.876	(45.611.678)	70.723	(971.166)	13.209.077.001	278.004.047	18.121.639.706	13.030.710	18.134.670.416
1.01.2025	27	263.216.903	5.780.207.192	(42.920.563)	66.550	(93.079)	11.872.491.873	(3.915.938.057)	13.957.030.819	57.587.387	14.014.618.206
Transferler		1.052.867.612	(1.106.946.460)	--	54.078.848	--	(3.915.938.057)	3.915.938.057	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	93.079	--	(2.050.007.797)	(2.049.914.718)	(25.225.043)	(2.075.139.761)
Dönem Net Karı Zararı		--	--	--	--	93.079	--	(2.050.007.797)	(2.049.914.718)	(25.225.043)	(2.075.139.761)
Diğer (*)		--	--	--	--	--	230.151.379	--	230.151.379	--	230.151.379
30.09.2025	27	1.316.084.515	4.673.260.732	(42.920.563)	54.145.398	--	8.186.705.195	(2.050.007.797)	12.137.267.480	32.362.344	12.169.629.824

(*) Şirket ortağı Sayın Kamil Engin Yeşil tarafından, sermaye artırımına yönelik olarak Şirket'e sağlanan 230.151.379 TL tutarındaki finansman, ilgili dönemde sermaye artırımında kullanılmamış olup, söz konusu tutara ilişkin borç, ilgili ortak tarafından feragat edilmiştir. Bu kapsamda, söz konusu tutar Şirket'in yükümlülüğünden çıkarılmış ve işlemin olağan faaliyetlerle ilişkilendirilememesi nedeniyle doğrudan geçmiş yıllar karlarına yansıtılmıştır

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 VE 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ
TABLOLARI

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Önceki Dönem
	Not	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı		(2.075.232.840)	259.455.640
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	16-17	50.123	121.503
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile ilgili düzeltmeler	20	4.332.961	(16.985)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karları/zararları ile ilgili düzeltmeler	14	(605.397.170)	(24.555.749)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	31	836.353.193	139.540.470
Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	9	(33.298.199)	5.402.226
Ertelenmiş finansman gelirleri ile ilgili düzeltmeler	9	(18.777.568)	(24.088.943)
Ertelenmiş finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	9	21.010.571	22.302.314
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	19	980.615.956	219.631.712
Parasal kayıp/kazanç		592.503.280	(934.889.511)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(297.839.693)	(337.097.323)
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		315.266.526	(49.261.244)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		80.467.808	(155.768.254)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(55.775.657)	(71.704.686)
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(8.753.246)	(5.620.905)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(149.253.828)	897.845.081
Diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(230.849.427)	(129.362.169)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		112.668.034	328.473.885
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		(163.310)	--
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		41.380.535	69.087.253
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(192.852.258)	546.591.638
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		--	(467.462.098)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		--	589.807.006
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		--	122.344.908
Borçlanmadan kaynaklanan nakit giriş/çıkışları (net)		666.739.986	(614.958.457)
Ödenen faiz		(837.267.810)	(19.915.489)
Alınan faiz		914.617	159.455.959
Sermaye artırım		--	39.523.375
Diğer nakit giriş çıkışları		230.151.379	--
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		60.538.172	(435.894.612)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ) (A+B+C)		(132.314.086)	233.041.934
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(33.880.805)	(639.983)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		(166.194.891)	232.401.951
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		167.114.601	1.429.173
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	919.710	233.831.124

Ekteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 Nolu 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.

Bu kapsamda; Şirket Konkordato talepli başvuruya İstanbul Anadolu 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/449 E. sayılı dosya ile 11/06/2025 tarihinde bu tarihten itibaren üç ay geçici mühlet verilmiş, geçici Konkordato komiserleri görevlendirilmiş ve tedbir kararlarına hükmolunmuştur.

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

Grup'un kayıtlı adresi Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı İçmeler Otel Sitesi C Blok No: 6/3 İç Kapı No: 164 Tuzla / İstanbul'dur

Grup'un, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2024: 18 kişi).

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki konsolide finansal tablolar, yayınlanmak üzere 10 Kasım 2025 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 3 Temmuz 2024 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.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Innovia 4 projesi ile ilgili yaşanan imar sorunları nedeni ile şirket çok mağdur olmuş, müşterilerin dairelerini iade etme talepleri karşılığında 640 daire geri alınarak müşterilerin alacakları faizi ile iade edilmiş ve şirketin nakit kaynakları çok ciddi manada eksilerek şirketi ve tüm diğer muhataplarını da zor duruma düşürmüştür.

Müşteriler iflas istemli alacak davası açmakta ve şirketi iflas etme tehdidi altında tutmaktadır. Şirketin öz varlıklarını korumak, müşterilerin alacaklarını makul bir vadeye yayarak ve Innovia 4 inşaatını tamamlayarak şirketin bu güç durumdan sorunsuz bir şekilde geçirilmesi hedeflenmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bu kapsamda; Konkordato talepli başvuruya İstanbul Anadolu 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/499 Esas Sayılı Dosya ile 11.06.2025 tarihinde, bu tarihten itibaren üç ay geçici mühlet verilmiş, geçici Konkordato komiserleri görevlendirilmiş ve tedbir kararlarına hükmolunmuştur.

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Mart 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
30 Eylül 2025	3.367,22	1,0000	222%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,2543	291%
30 Eylül 2024	2.526,16	1,3329	343%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler ve benzeri aktifler alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Grup'a katıldığı veya Grup içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

Ana Ortaklık ile Bağlı Ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak elimine edilmektedir. Ana Ortaklık ve Bağlı Ortaklığın, Bağlı Ortaklıkta sahip olduğu hisselerin finansman maliyeti ile bu hisselerle ait 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 çıkartılmaktadırlar.

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

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

30 Eylül 2025

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

31 Aralık 2024

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

30 Eylül 2025

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

31 Aralık 2024

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu (bilançosunu) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu (bilançosu) ile 1 Ocak- 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak- 30 Eylül 2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Gerek görüldüğü takdirde cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmektedir.

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) 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.
- b) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi 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
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.9 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikleri) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

Bu değişiklikler, yatırımcı işletmelerin iştirak veya iş ortaklıklarına yaptığı varlık satışları ve katkılarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili yeni rehberlik sunmakta olup, söz konusu işlemlerin finansal tablolarda nasıl raporlanacağına dair netlik sağlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel 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 Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

TFRS 19 Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ve Değişiklikler

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2026 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.

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur.

Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. Kendi için kullanım hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

TFRS 19 Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ve Değişiklikler

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır.

Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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	30.09.2025	31.12.2024
Bankalar	919.710	167.114.601
-Vadesiz Mevduat	919.710	167.114.601
Toplam	919.710	167.114.601

30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 36'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup'un 30.09.2025 tarihi itibarıyla bloke vadesiz mevduat hesabı bulunmamaktadır (31.12.2024: Yoktur).

Grup'un 30.09.2025 tarihi itibarıyla vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır (31.12.2024: 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.

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Banka Kredileri	382.949.015	407.262.537
Toplam	382.949.015	407.262.537

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

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	551.961.335	582.177.635
Toplam	551.961.335	582.177.635

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	598.275.447	97.339.238
Toplam	598.275.447	97.339.238

Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	30.09.2025	31.12.2024
0-3 ay	382.949.015	407.262.537
3-12 ay	551.961.335	582.177.635
1-5 yıl	598.275.447	97.339.237
Toplam	1.533.185.797	1.086.779.409

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30.09.2025

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	934.910.350	934.910.350
Toplam Kısa Vadeli Krediler	934.910.350	934.910.350
TL Krediler	598.275.447	598.275.447
Toplam Uzun Vadeli Krediler	598.275.447	598.275.447

31.12.2024

Nev'i	Döviz Tutarı	TL Tutarı
TL Krediler	989.440.172	989.440.172
Toplam Kısa Vadeli Krediler	989.440.172	989.440.172
TL Krediler	97.339.238	97.339.238
Toplam Uzun Vadeli Krediler	97.339.238	97.339.238

8. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

9. Ticari Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili Taraflar Ticari Alacaklar	161.067.891	523.924.192
İlişkili Taraflara Olmayan Ticari Alacaklar	39.603.810	104.568.447
Alıcılar	36.656.231	115.360.180
Alacak Senetleri	3.109.094	1.560.979
Alacak Reeskontu (-)	(161.515)	(12.352.712)
Şüpheli Ticari Alacaklar	38.707.376	72.005.575
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(38.707.376)	(72.005.575)
Toplam	200.671.701	628.492.639

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Alacak Senetleri	--	3.234.231
Toplam	--	3.234.231

30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla 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 itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	974.290.232	1.297.383.739
Satıcılar	974.290.232	1.297.383.739
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6.964.456	805.630.273
Ticari Borçlar	7.829.957	821.446.058
Borç Senetleri	9.627.348	8.246.995
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(10.492.849)	(24.062.780)
Toplam	981.254.688	2.103.014.012

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	524.922.388	--
<i>Satıcılar</i>	524.922.388	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4.193.292	--
<i>Ticari Borçlar</i>	2.440.593	--
<i>Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri</i>	(1.752.699)	--
Toplam	527.362.981	--

10. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	203.520	185.621
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	8.841	185.621
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	110.566	--
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	30.684.195	33.859.815
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(30.684.195)	(33.859.815)
<i>Personelden Alacaklar</i>	84.113	--
Toplam	203.520	185.621

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	523.171	656.211
Toplam	523.171	656.211

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Bağlı Ortaklıklar ve İştiraklere Diğer Borçlar	25.408.319	162.211.542
<i>-Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	--	2.050.761
<i>-Diğer Çeşitli Borçlar</i>	25.408.319	160.160.781
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3.466.744	288.677.926
Toplam	28.875.063	450.889.468

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	88.941.111	--
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	33.949.389	29.022.937
Toplam	122.890.500	29.022.937

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

11. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Stoklar

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Stoklar	11.053.346.636	10.733.814.442
Toplam	11.053.346.636	10.733.814.442

Grup'un dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Yarı Mamuller	10.433.138.290	10.666.579.678
Mamuller	580.636.916	67.234.764
Ticari Mallar	39.571.430	--
Diğer Stoklar	4.686.000	4.686.000
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(4.686.000)	(4.686.000)
Toplam	11.053.346.636	10.733.814.442

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	30.09.2025	31.12.2024
Elexia Tuzla Projesi daireler	54.419.310	52.846.147
Elexia Levent Projesi daireler	36.362.613	35.311.436
Innovia Konut Projesi 4 etap-5.etap arsa ve inşaat maliyetleri	10.013.180.758	9.723.717.872
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	185.961.422	180.585.614
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	763.422.533	741.353.373
Toplam	11.053.346.636	10.733.814.442

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, 31.12.2024 tarihi itibarı Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin tamamlanması halindeki değeri arsa payı dahil 25.476.550.000 hali hazır değeri ise 11.396.550.000 TL arsa pay değeri ise 3.230.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazisi:

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

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

Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2024 tarihi itibarı ile hazırlanan değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 235.000.000 TL olduğu belirlenmiştir.

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

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri 256 Ada 9 Parsel

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arıfbey Mahallesi 256 Ada 9 Parsel'de bulunan arsanın ve projenin 30.09.2025 tarihli Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre projenin hali hazır değeri 25.235.000 TL olarak takdir edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Arifiye Projesi Konut ve Ticari Alanlar (*):

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

Grup Portföyünde yer alan Arifiye 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 satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin hak sahiplerine teslimatlar yapılmaya başlamıştır.

30.09.2025 tarihi itibarı Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, 258 Ada 1 Parselin Değeri 267.730.000 TL belirlenmiştir.

Tuzla Elexia Projesi

Tuzla Elexia Projesinde şirket portföyünde 22 Adet Konut bulunmaktadır. Söz konusu 22 Adet taşınmazın kayıtlı değeri 4.804.000 TL olmakla beraber Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2024 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre Grup'un stoklarında bulunan 22 adet konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 67.435.000 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. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket portföyünde 3 adet taşınmaz bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 22.190.000 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bölgedeki imar planlarının iptal olmasından ötürü inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir.

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

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

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

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

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

13. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	89.326.498	20.068.727
Stok alımı için verilen sipariş avansları	89.326.498	20.068.727
Gelir tahakkukları	756.158	906.117
Toplam	90.082.656	20.974.844

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Gelirler	83.377.519	126.720.819
Verilen Avanslar	67.333	--
Toplam	83.444.852	126.720.819

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Gelirler	71.223.183	89.334.944
Alınan Avanslar	--	158.644.327
Toplam	71.223.183	247.979.271

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Alınan Avanslar (*)	973.142.275	920.644.968
Toplam	973.142.275	920.644.968

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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	30.09.2025	31.12.2024
Zincir Yapı A.Ş.	4.301.042.935	5.563.476.839
Toplam	4.301.042.935	5.563.476.839

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

Cari dönem içerisinde Zincir Yapı A.Ş. sermayesi %459,62 oranında, 386.553.746 TL artırılarak, 470.656.046 TL'ye çıkarılmış olup söz konusu sermaye artırım, şirket ortaklarının alacaklarına mahsuben gerçekleştirilmiştir. İş bu Sermaye artırım ile Zincir Yapı A.Ş.'deki Yeşil GYO A.Ş. payı %33,26'ya çıkmıştır. Şirket 01.02.2021 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklaması ile bu durumu kamuyu aydınlatma platformuna bildirmiştir. 1 Şubat 2021 tarihinde tescil edilen sermaye artırım sonrasında Grup'un payı %33,26'ya çıkmıştır. Değerleme net aktif yöntemine göre yapılmıştır. Net aktif yöntemine göre değerlendirilirken Zincir Yapı'nın gayrimenkulleri gerçeğe uygun değeri değer emsal karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir.

Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2024 tarihi itibarıyla değeri Bulls Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 14 Nisan 2025 tarihli rapora göre 14.120.663.206 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır.

15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30.09.2025	Açılış	Giriş	Çıkış	Toplam
Arazi ve Arsalar	1.845.855.994	--	--	1.845.855.994
Binalar	2.803.997.250	--	--	2.803.997.250
Toplam	4.649.853.244	--	--	4.649.853.244

30.09.2024	Açılış	Giriş	Çıkış	Toplam
Arazi ve Arsalar	1.632.438.048	--	--	1.632.438.048
Binalar	2.148.614.719	467.462.098	(589.807.006)	2.026.269.811
Toplam	3.781.052.767	467.462.098	(589.807.006)	3.658.707.859

Tapusu şirket adına olan 449 adet bağımsız bölümün satışı önceki yıllarda gerçekleştirilmiştir. Fakat tapu devirleri taşınmazlar üzerindeki hacizlerden kaynaklı yapılamamıştır. Mevcut finansal raporlamalarda bu taşınmazlar şirket aktifinde bulunmamaktadır. Tamamı müşterilere teslim edilmiştir. Bu taşınmazların kullanım hakkı müşterilerdedir. Şirketin 449 adet bu taşınmazlara ilişkin hak sahipliği bulunmamaktadır. Konkordato sürecinde olmamızdan kaynaklı bu bilgiye yer verilmiştir. Taşınmazlar üzerindeki hacizler kalktığı zaman tapu devirleri yapılacaktır.

Innovia 1 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 53 adet konut 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 362.760.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Innovia 2 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 25 adet konut 25 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 702.085.000 TL olarak tespit edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Innovia 3 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 54 adet taşınmazın toplam piyasa değeri KDV hariç 199.185.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Istanbul Tower 205:

Değer artış kazancı elde etmek amacıyla ilişkili taraf Zincir Yapı A.Ş.'den 350.700.000 TL bedelle satın alınan 6 adet diğer ticari alanın 31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 500.572.250 TL olarak tespit edilmiştir. İlgili taşınmazların tapu devirleri gerçekleşmemiş olup bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

Arifiye Arsalar

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 257/1 Parsel, 264/1 Parsel ve 818 /10 parselde yer alan arsa ve tarla vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 120.775.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Istanbul Esenyurt Arsalar

Istanbul İli Esenyurt İlçesi 2945/57 Parsel, 2945/58 parsel ve 2946//24 parsellerde yer alan arsa vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 684.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Istanbul / Esenyurt O Blok

Istanbul İli Esenyurt İlçesi 2947/54 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 50.384.733 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde Olcaylar inşaat tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile proje gerçekleştirilmiştir. Söz konusu kat karşılığı sözleşmesi ile 67 adet bağımsız bölümün Tapu devirleri gerçekleşmiş olup 67 Adet Bağımsız bölüm şirket aktifine geçmiştir. 31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda söz konusu 67 Adet Bağımsız Bölümün değeri 464.860.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

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

Taşınmazın, Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2024 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 168.275.000 TL'dir.

Kağıthane Arsalar: Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2024 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 19.740.000 TL'dir.

Sarıyer Tarla: Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2024 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 43.750.000 TL'dir.

Manisa Fabrika Binası-Arsa ve Tarlalar: Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2024 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 354.175.000 TL'dir.

Elxia Tuzla Projesi: Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2024 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 26.645.000 TL'dir.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir.30.09.2025 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde değerleme yapılmamıştır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30.09.2025

Maliyet Bedeli				
Hesap Adı	1.01.2024	Alış	Satış	30.09.2025
Taşıtlar	576.236	--	--	576.236
Demirbaşlar	32.244.337	--	--	32.244.337
Özel Maliyetler	13.587.988	--	--	13.587.988
Toplam	46.408.561	--	--	46.408.561
Birikmiş Amortisman (-)				
Hesap Adı	1.01.2024	Dönem Amortismanı	Satış	30.09.2025
Taşıtlar	(576.236)	--	--	(576.236)
Demirbaşlar	(31.677.433)	(48.922)	--	(31.726.355)
Özel Maliyetler	(13.587.988)	--	--	(13.587.988)
Toplam	(45.841.657)	(48.922)	--	(45.890.579)
Net Defter Değeri	566.904			517.982

Önceki Dönem

30.09.2024

Maliyet Bedeli				
Hesap Adı	1.01.2024	Alış	Satış	30.09.2024
Taşıtlar	576.226	--	--	576.226
Demirbaşlar	32.218.208	--	--	32.218.208
Özel Maliyetler	13.587.746	--	--	13.587.746
Toplam	46.382.180	--	--	46.382.180
Birikmiş Amortisman (-)				
Hesap Adı	1.01.2024	Dönem Amortismanı	Satış	30.09.2024
Taşıtlar	(576.226)	--	--	(576.226)
Demirbaşlar	(31.527.750)	(120.474)	--	(31.648.224)
Özel Maliyetler	(13.587.746)	--	--	(13.587.746)
Toplam	(45.691.722)	(120.474)	--	(45.812.196)
Net Defter Değeri	690.458			569.984

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Cari Dönem

30.09.2025

Maliyet Bedeli

Hesap Adı	1.01.2025	Alış(+)	Satış(-)	30.09.2025
Haklar	1.748.886	--	--	1.748.886
Toplam	1.748.886	--	--	1.748.886

Birikmiş Amortisman (-)

Hesap Adı	1.01.2025	Dönem Amortismanı	Satış(-)	30.09.2025
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.746.199)	(1.202)	--	(1.747.401)
Toplam	(1.746.199)	(1.202)	--	(1.747.401)
Net Defter Değeri	2.687			1.485

Önceki Dönem

30.09.2024

Maliyet Bedeli

Hesap Adı	1.01.2024	Alış	Satış(-)	30.09.2024
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.612.573	--	--	2.612.573
Toplam	2.612.573	--	--	2.612.573

Birikmiş Amortisman (-)

Hesap Adı	1.01.2024	Dönem Amortismanı	Satış	30.09.2024
Haklar	(2.608.689)	(1.029)	--	(2.609.718)
Toplam	(2.608.689)	(1.029)	--	(2.609.718)
Net Defter Değeri	3.884			2.855

18. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Kamuya Olan Ertelenmiş Taksitler/Yükümlüğü	629.555	8.174.711
Ödenecek SSK	9.317.896	--
Personele Borçlar	51.899.637	33.834.771
Toplam	61.847.088	42.009.482

19. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	248.187.773	311.300.898
Dava Karşılığı	248.187.773	311.300.898
Çalış. Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	4.298.906	2.224.814
İzin Karşılıkları	4.298.906	2.224.814
Emlak Vergisi Karşılığı	831.121	1.042.472
Cezai Şart Karşılığı	60.330.319	75.672.070
Toplam	313.648.119	390.240.254

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

Şirket Aleyhine Açılan Davalar	30.09.2025	31.12.2024
- Karşılık ayrılmış	158.910.380	171.631.161
- Karşılık ayrılmamış	382.484.798	418.053.977
Toplam	541.395.178	589.685.138

Dava Türleri 30.09.2025	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.426	326.147.447
İflas Davası	51	42.694.392
İhtiyati Tedbir	4	854.977
İşçi Davası	11	167.959
Senet İptal Davası	23	6.483.506
Tapu İptal Tescil Davası	810	165.046.897
Toplam	2.325	541.395.178

Dava Türleri 31.12.2024	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.426	355.238.298
İflas Davası	51	46.502.536
İhtiyati Tedbir	4	931.237
İşçi Davası	11	182.940
Senet İptal Davası	23	7.061.805
Tapu İptal Tescil Davası	810	179.768.322
Toplam	2.325	589.685.138

- Alacak Davası: Büyük çoğunluğu şirket projelerinden taşınmaz almış müşterilerin yapmış oldukları ödemelerin iadesi için açmış oldukları davalardır. Söz konusu davaların önemli kısmında devam sürecinde şirket yönetimi gerek dava açan kişi, gerekse dava açan kişilerin avukatları ile görüşmeler yaparak alacak davalarında sulh olma yoluna gitmektedirler. Dolayısı ile dava sürecinde bu devam edilen süreçte sulh olunma ihtimali bulunması ve dava tutarının büyük bir kısmının 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- 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 503.602.894 TL'dir. Bu değer her bir davanın en olumsuz şekilde sonuçlanması halinde ödenecek maksimum tutarların toplamını ifade etmekte olup yukarıdaki açıklamalardan da da görüleceği üzere bu tutarla ilgili yükümlülüklerin önemli bir kısmı hali hazırda mali tablolarda ertelenmiş gelirler v.b. hesaplarda zaten yer almaktadır. Ayrıca açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilmekte ve dava tutarlarında önemli indirimler sağlanabilmektedir. Konu ile ilgili bir diğer önemli husus ise sulh veya dava yoluyla çözülecek davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümler Şirket tarafından güncel değer ile tekrar satışa sunulacak ve Şirket'e önemli kaynak girişi olacaktır.

Bu durum dikkate alındığında dava süreci sonunda olası kaynak giriş ve çıkışları arasında Şirket açısından önemli olumsuzluk olmayacağı öngörülmektedir. Bu nedenle mali tablolarda hali hazırda yer almakta olan yükümlülükler iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydalar dikkate alındığında şirket devam eden davalar ile ilgili 2025 yılında karşılık ayırmamış olup dava sonuçlandıkça gider yazmıştır.

Şirket 11.06.2025 tarihinde konkordato talepli başvurusuna ilişkin 3 aylık geçici mühlet almıştır. Dolayısı ile konkordato süreci sonlanana kadar karşılık ayırmayacaktır

Şarta bağlı olaylar:

ii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	30.09.2025	31.12.2024
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.667.118.477	1.834.876.719
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	43.129.052	47.469.027
Toplam		1.710.247.529	1.882.345.746

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iii) Aktiflerin Sigorta Tutarı

Bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	30.09.2025	31.12.2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.710.247.529	1.882.345.746
i. Verilen İpotekler (EURO)	--	--
ii. Verilen İpotekler (TL)	1.667.118.477	1.834.876.719
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	43.129.052	47.469.027
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	1.710.247.529	1.882.345.746

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.09.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.679.959	3.241.602
Toplam	4.679.959	3.241.602

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30.09.2025	31.12.2024
Kullanılmamış izin karşılığı	4.298.906	2.224.814
Toplam	4.298.906	2.224.814

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

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

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, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Dönem içerisinde ayrılan kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak – 30 Eylül 2025	01 Ocak – 30 Eylül 2024
1 Ocak bakiyesi	3.241.602	2.402.875
Hizmet maliyeti	2.258.869	1.087.563
Faiz gideri	48.067	478.416
Aktüeryel (gelir)/gider	93.079	(832.641)
Parasal kazanç/kayıp	(961.658)	(773.191)
Dönem sonu	4.679.959	2.363.022

Dönem içerisinde kullanılmamış izin karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 30 Eylül 2025	01 Ocak - 30 Eylül 2024
1 Ocak bakiyesi	2.224.814	680.261
İlave karşılıklar	2.681.083	123.781
Parasal kazanç/kayıp	(606.991)	226.486
Dönem sonu	4.298.906	1.030.528

Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2025 tarihinden itibaren geçerli 53.919,68 TL, (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Peşin Ödenen Vergiler	--	64.205
Toplam	--	64.205

24. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Devreden KDV	30.180.228	27.388.034
İş Avansları	630.611	631.030
Personel Avansları	337.722	71.287
Toplam	31.148.561	28.090.351

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	14.447.307	17.912.603
Stopajlar	8.638.597	--
Hesaplanan KDV	3.733.487	--
Vadesi Geçmiş, Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler	1.228.716	1.542.512
Toplam	28.048.107	19.455.115

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

25. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

		30.09.2025		31.12.2024
Hissedar	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	16,69%	260.453.159	19,79%	52.090.632
Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.	--	--	0,74%	1.944.445
Diğer	83,30%	1.055.631.356	79,47%	209.181.826
Toplam	100%	1.316.084.515	100%	263.216.903
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		4.673.260.732		5.780.207.192
Toplam		4.673.260.732		5.780.207.192
Toplam		5.989.345.247		6.043.424.095

Grup'un, kayıtlı sermaye tavanı 6.000.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerinde 6.000.000.000 adet paya bölünmüştür.

Grup'un Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2024-2028 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 1.316.084.515 TL olup 3.099.316 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 1.312.985.98 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 1.316.084.515 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

Detayları 19.06.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı tutanağından da açıklandığı üzere, 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 itibarıyla 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 itibarıyla sona ermiştir.

iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Hisse Senetleri İhraç Primleri	--	66.550
Diğer Sermaye Yedekleri	54.145.398	--
Toplam	54.145.398	66.550

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

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	32.362.344	57.587.387
Toplam	32.362.344	57.587.387

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	--	(93.079)
Toplam	--	(93.079)

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

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	8.186.705.195	11.872.491.873
Toplam	8.186.705.195	11.872.491.873

x) Diğer Hususlar

Grup'un dönem sonları itibarıyla özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Sermaye	1.316.084.515	263.216.903
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	4.673.260.732	5.780.207.192
Geri Alınan Paylar (-)	(42.920.563)	(42.920.563)
Paylara İlişkin Primler	54.145.398	66.550
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak	--	(93.079)
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	8.186.705.195	11.872.491.873
Net Dönem Karı	(2.050.007.797)	(3.915.938.057)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	12.137.267.480	13.957.030.819
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	32.362.344	57.587.387
Toplam Özkaynaklar	12.169.629.824	14.014.618.206

26. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

Hesap Adı	01.01.2025- 30.09.2025	01.07.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.07.2024- 30.09.2024
Gayrimenkul Satışları	10.859.897	607.901	1.662.433.942	34.879.131
Kira Geliri	69.872.068	43.686.555	36.238.513	10.879.196
Hasılat	80.731.965	44.294.456	1.698.672.455	45.758.327
Satışların Maliyeti (-)	(14.648.057)	(209.863)	(1.489.516.779)	(35.534.105)
Ticari Faal. Brüt Kâr / (Zarar)	66.083.908	44.084.593	209.155.676	10.224.222

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025- 30.09.2025	01.07.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.07.2024- 30.09.2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(73.020.700)	(17.104.365)	(281.697.340)	(23.068.199)
Toplam Faaliyet Giderleri (-)	(73.020.700)	(17.104.365)	(281.697.340)	(23.068.199)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. Niteliklerine Göre Giderler

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

	1.01.2025 - 30.09.2025	1.07.2025 - 30.09.2025	1.01.2024 - 30.09.2024	1.07.2024 - 30.09.2024
Genel Yönetim Giderleri				
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(57.133.462)	(12.738.854)	(220.407.970)	(1.375.468)
Personel Ücret, Prim, İkramiye vb. Giderleri	(10.122.806)	(1.025.006)	(39.051.496)	(417.523)
Amortisman Giderleri	(2.728.641)	(2.635.551)	(10.526.480)	(7.597.388)
Vergi, Resim ve Harç	(1.409.614)	(516.085)	(5.437.970)	(5.642.403)
Sigorta Gideri	(220.885)	(50.893)	(852.125)	(130.248)
İletişim Giderleri	(205.797)	(37.152)	(793.918)	(77.761)
Bilgi İşlem Giderleri	(136.481)	(66.719)	(526.513)	(230.271)
Proje Giderleri	(18.743)	(11.904)	(72.305)	(43.263)
Seyahat ve Araç Giderleri	(3.798)	(2.137)	(14.652)	(7.596)
Ofis Gideri	--	--	(2.014.073)	(1.747.484)
Diğer	(1.040.473)	(20.064)	(1.999.838)	(5.798.794)
Toplam	(73.020.700)	(17.104.365)	(281.697.340)	(23.068.199)

29. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

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

Hesap Adı	01.01.2025- 30.09.2025	01.07.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.07.2024- 30.09.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	81.153.842	11.020.268	404.630.860	-13.199.576
Konusu Kalmayan Karşılık (Şüpheli Alacak Karşılığı)	20.599.815	2.742.595	--	--
Vade Farkı Geliri	3.562.580	3.562.580	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Farkı	30.206.907	--	--	--
Cari Dönem Reeskont Geliri	18.777.568	4.078.615	24.088.943	1.299.977
Kur Farkı Geliri	10.318	1.169	61.191	15.470
Vazgeçilen Alacaklardan Gelirler	--	--	266.660.303	--
Cezai Şart Tahakkuku İptali	--	--	80.416.706	(7.172.800)
Diğer	7.996.654	635.309	33.403.717	(7.342.223)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(29.503.984)	(2.704.641)	(411.437.242)	(76.368.816)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(21.010.571)	(2.694.288)	(22.302.314)	(1.690.884)
Kur Farkı Gideri	--	--	(348.681.535)	(70.501.258)
Ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğü karşılık giderleri	(5.753.125)	--	(29.394.718)	(1.619.782)
Diğer	(2.740.288)	(10.353)	(11.058.675)	(2.556.892)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler) , Net	51.649.858	8.315.627	(6.806.382)	(89.568.392)

30. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket' in dönem sonları itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/Gideri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Yoktur.)

31. Finansman Gelirleri / Giderleri

Grup'un dönem sonları itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025- 30.09.2025	01.07.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.07.2024- 30.09.2024
Adat Faiz gelirleri (*)	914.617	51.680	19.915.489	--
Toplam Finansman Gelirleri	914.617	51.680	19.915.489	--

(*): İlgili tutar ilişkili taraflardan elde adet faizi gelirlerinden oluşmaktadır. Grup'un dönemler itibarıyla aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025- 30.09.2025	01.07.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.07.2024- 30.09.2024
Faiz Giderleri (-) (*)	(837.267.810)	(55.692.181)	(159.455.959)	(20.744.688)
Toplam Finansman Giderleri	(837.267.810)	(55.692.181)	(159.455.959)	(20.744.688)

(*) Faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

32. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

33. Gelir Vergileri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Hesap Adı	01.01.2025- 30.09.2025	01.07.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.07.2024- 30.09.2024
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(980.615.956)	(340.947.010)	(219.631.712)	(2.308.573)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(980.615.956)	(340.947.010)	(219.631.712)	(2.308.573)

	30.09.2025 Toplam Geçici Farklar	30.09.2025 Varlık / (Yükümlülük)	31.12.2024 Toplam Geçici Farklar	31.12.2024 Varlık / (Yükümlülük)
Alacaklar / Borç reeskontu	(9.794.982)	(2.938.495)	(14.823.238)	(4.446.971)
Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları	22.239.932	6.671.980	5.412.469	1.623.741
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman ve itfa payları	(4.464.322)	(1.339.297)	(2.565.825)	(769.748)
Dava Karşılığı	--	--	403.448.110	121.034.433
Şüpheli alacaklar karşılıkları	21.101.304	6.330.391	89.426.013	26.827.804
Kredi faiz tahakkukları	(218.180.929)	(65.454.279)	(1.018.584.519)	(305.575.356)
İştirakler	(4.139.367.226)	(1.241.810.168)	(3.878.371.577)	(1.163.511.473)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Düzeltmeleri	(2.369.616.641)	(710.884.992)	(3.540.251.974)	(1.062.075.592)
Stoklar	(5.489.162.735)	(1.646.748.820)	(1.189.648.438)	(356.894.531)
Verilen Sipariş Avansları	3.548.206	1.064.462	--	--
Verilen Depozito ve Teminatlar	477.366	143.210	--	--
Nakit ve Nakit Benzerleri	(17.123)	(5.137)	--	--
Diğer	196.674.253	59.002.276	428.115.937	128.434.780
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)	(11.986.562.897)	(3.595.968.869)	(8.717.843.042)	(2.615.352.913)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. Pay Başına Kazanç / Kayıp

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

	01.01.2025- 30.09.2025	01.07.2025- 30.09.2025	01.01.2024- 30.09.2024	01.07.2024- 30.09.2024
Net Dönem Karı / (Zararı)	(2.050.007.797)	278.004.047	278.004.047	38.940.936
Ağırlıklı Ortalama Pay Adedi	1.316.084.515	263.216.903	263.216.903	235.115.706
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	(1,5577)	1,0562	1,0562	,1656

35. İlişkili Taraf Açıklamaları

	30.09.2025	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Kısa ve Uzun Vadeli Alacaklar				
Optimum Tesis ve Hizmet Yönetim A.Ş.	33.819.569	--	19.185.225	--
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	2	--	--	--
Yeşil Global Enerji A.Ş.	--	--	18.904.747	--
Yeşil Holding A.Ş.	18.856.639	--	400.191	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	106.139.309	--	319.264.911	--
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. Dış Tic. A.Ş.	736.359	--	--	--
Renco Kompozit Teknolojileri San. Ve Tic.A.Ş.	1.367.513	--	--	--
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	148.500	--	--	--
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	--	166.169.118	--
Toplam	161.067.891	--	523.924.192	--

	30.09.2025	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar				
Körfez Enerji San. ve Tic. A.Ş.	7.541.950	--	--	--
Optimum Tesis ve Hizmet Yönetim A.Ş.	2.045.950	--	1.582.268	--
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.124.689	--	2.144	--
Terra Power Enerji Aş.	20.966.502	90.810.815	--	--
Yeşil Global Enerji A.Ş.	79.013.378	--	--	122.854.631
Yeşil Holding A.Ş.	976.810	--	652.323	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	25.488.229	95.299	119.533	--
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	915.833	--	87.159	--
Zincir Yapı A.Ş.	487.143.653	--	211.566.789	--
Emel Yeşil Küçükçolak	873.754.793	--	1.083.373.523	288.677.926
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	240.833	--	--	--
Ali Engin Yeşil	--	110.000	--	--
Günay Yavaş	--	169.012	--	--
Cengiz Dilli	--	271.572	--	--
Hacı Bayram Gökhan	--	190.512	--	--
Ufuk Oltulu	--	184.667	--	--
Erman Kendibaşına	--	211.667	--	--
Kurtuluş Akyüz	--	246.800	--	--
Hamdi Selçuk Tuğrul	--	117.511	--	--
Toplam	1.499.212.620	92.407.855	1.297.383.739	411.532.557

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

İlişkili Tarafılara Verilen Avanslar	30.09.2025	31.12.2024
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	--	75.257.752
Toplam	--	75.257.752

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflardan Alımlar	01 Ocak - 30 Eylül 2025	01 Ocak - 31 Aralık 2024
Yeşil Holding A.Ş.	--	1.868.335
Körfez Enerji Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	1.384.815.500	--
Zincir Yapı A.Ş.	44.280.000	15.490.696
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	--	125.421.829
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	--	441.095.619
Yeşil Global Enerji A.Ş.	12.889.292	610.047.544
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	411.758	599.177
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	--	--
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	298.093	500.879
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	203.410	138.496
Toplam	1.442.898.053	1.195.162.575

İlişkili Taraflara Satımlar	01 Ocak - 30 Eylül 2025	01 Ocak - 31 Aralık 2024
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	--	957.730
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek.Dış Tic.A.Ş.	1.840.897	--
Renco Kompozit Tekn. Ltd. Şti.	3.418.782	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	13.345.385	74.371.953
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	44.280.000	--
Körfez Enerji San.Tic.A.Ş.	603.663.500	--
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	38.495.553	51.138.263
Toplam	705.044.117	126.467.946

Hesap Adı	30.09.2025	31.12.2024
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Ücretler	2.030.689	2.235.033
Toplam	2.030.689	2.235.033

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.

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	1.533.185.797	1.086.779.410
Eksi: Hazır Değerler	(919.710)	(167.114.601)
Net Borç	1.532.266.087	919.664.809
Toplam Sermaye	1.316.084.515	263.216.903
Toplam Özkaynak	12.169.629.824	14.014.618.206
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	12,59%	6,56%

Kredi Riski

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Cari Dönem (30.09.2025)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	161.067.891	39.603.810	--	726.691	919.710
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	161.067.891	39.603.810	--	726.691	919.710
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)	--	38.707.376	--	30.684.195	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(38.707.376)	--	(30.684.195)	--
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem (31.12.2024)	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	523.924.192	107.802.678	--	841.832	167.114.601
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	523.924.192	107.802.678	--	841.832	167.114.601
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)	--	72.005.575	--	33.859.815	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	(72.005.575)	--	(33.859.815)	--
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 30.09.2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	Vadesi Geçen (I)	3 aydan kısa (II)	3-12 ay arası (III)	1-5 yıl arası (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.193.569.029	3.709.933.585	5.000.000	1.419.727.990	924.295.051	1.360.910.544
Finansal borçlar	1.533.185.797	1.961.785.024	--	434.987.332	816.140.629	710.657.063
Ticari Borçlar	1.508.617.669	1.526.504.458	5.000.000	980.948.185	13.193.292	527.362.981
Diğer borçlar	151.765.563	221.644.103	--	3.792.473	94.961.130	122.890.500

Önceki Dönem 31.12.2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.602.896.894	6.342.266.103	1.382.536.441	3.937.348.668	1.022.380.994
Banka Kredileri	1.363.142.935	2.313.756.686	--	1.291.375.692	1.022.380.994
Ticari borçlar	2.637.801.807	3.431.349.216	1.382.536.441	2.048.812.775	--
Diğer borçlar	601.952.152	597.160.201	--	597.160.201	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

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

30.09.2025

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	348.132	8.387
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	348.132	8.387
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)	348.132	8.387
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.	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--
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)	348.132	8.387
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	348.132	8.387
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2024

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	452.245	13.254
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	452.245	13.254
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)	452.245	13.254
10. Ticari Borçlar	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	0	0
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	(1.207.557.926)	(35.390.461)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	(1.207.557.926)	(35.390.461)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(1.207.557.926)	(35.390.461)
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)	(1.207.557.926)	(35.390.461)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Cari Dönem 30 Eylül 2025		
	Kar / (Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / (Yükümlülüğü)	34.813	(34.813)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	34.813	(34.813)
TOPLAM	34.813	(34.813)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu		
Geçmiş Dönem 31 Aralık 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)	(120.710.568)	120.710.568
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(120.710.568)	120.710.568
TOPLAM	(120.710.568)	120.710.568

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

Grup cari dönem içerisinde kredi borçlarının yoğunlukta bulunduğu banka ile bir protokol imzalamış, protokol kapsamında Innovia 4, Arifiye ve Tuzla projelerinin bitirilmesi konusunda finansman desteği verilmesi konusunda anlaşma sağlamıştır. 2022 Yılı içerisinde Innovia Arifiye ile Tuzla Projelerinin inşaat imalatı tamamlanmış ve projeler hak sahiplerine teslim edilecek seviyeye gelmiş ve Arifiye projesinin teslimleri yapılmaya başlamıştır. Banka ile imzalanan Protokolün şartları aşağıda belirtilmiştir:

Grup ile finansal borçlarının önemli bir kısmını oluşturan Halkbank arasında 15.01.2021 tarihinde proje finansmanı ile ilgili bir protokol imzalanmıştır. Söz konusu protokol 15.01.2021 tarihli özel durum açıklaması ile kamuya açıklanmıştır. Protokol natamam durumda bulunan Innovia 4, Arifiye ve Elexia Tuzla projesinin bitirilmesine ilişkin finansman sağlanması amacıyla imzalanmıştır.

Protokolde Kamil Engin Yeşil, Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. müteselsil kefil olarak yer almaktadır.

Protokole göre Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan Yeşil Plaza' nın %50'lik hissesini 212.000.000 TL' ye (19.02.2021 tarihli özel durum açıklaması ile KDV dahil 212.000.000 TL bedelle Körfez Enerji Grupine satıldığı kamuya açıklanmıştır), Esenyurt Arsasını 53.009.839 TL' ye, Innovia 2 ve 3 'te bulunan bazı daire ve işyerlerini 7.000.000 TL bedelle üçüncü kişilere satışını gerçekleştirecek. Bunun yanında Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. portföyünde bulunan Zeytinburnu arsının 128.000.000 TL bedelle satışı gerçekleştirilecek ve bu gayrimenkullerin satışından elde edilen tutarlar mevcut kredilerin ödenmesinde kullanılacaktır.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup Yönetimi yukarıdaki açıklamalarına ve planlarına istinaden finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesini baz alarak hazırlamıştır. Bu çerçevede, Grup Yönetimi finansal tablolarını oluştururken varlıklarının taşıdığı değerden nakde çevrilebileceğini ve yükümlülüklerini normal iş akışı içerisinde karşılayabileceğini öngörmektedir.

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

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 üniteden oluşan Innovia-4 projemizin inşaat ruhsatı yenilenmiştir.

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

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.

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	828.374	833.555
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.764.025.743	14.347.896.339
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.932.339.374	9.194.773.278
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer Varlıklar		574.870.654	586.490.621
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	23.272.064.145	24.129.993.793
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.452.027.053	1.013.434.762
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)	133.728.488	463.480.390
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	15.142.393.506	16.763.706.060
Diğer Kaynaklar		6.543.915.098	5.889.372.581
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	23.272.064.145	24.129.993.793

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	828.374	833.555
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	735.329.973	684.000.000
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	20.548.464	19.114.071
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 Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2025	31.12.2024	Asgari/Azami Oranı %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	63,44%	59,46%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	34,09%	38,11%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3,16%	2,83%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9,72%	6,16%	≤ %500
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,00%	0,00%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	0,00%	0,00%	≤ %10

39. 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 Grup'un gelirlerinde ve nakit akışlarında bir belirsizlik yaratmaktadır.30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülüklerini 8.050.733.989 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 Grup'un faaliyetlerine de olumlu etki edecektir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR
(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

40.Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

Parasal olmayan kalemler	
Finansal durum tablosu kalemleri	(1.877.189.179)
Stoklar	2.117.519.233
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	(50.853.832)
Maddi Duran Varlıklar	69.979
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(576)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	39.642.867
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.008.619.691
Ertelenmiş Vergi Varlığı	(1.448.679.706)
Ödenmiş sermaye	(1.364.255.565)
Paylara İlişkin Primler	(89.535)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	--
Geçmiş yıl karları(zararları)	(2.179.161.735)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	968.815.252
Hasılat	(33.491.994)
Satışların Maliyeti	1.605.672
Pazarlama Satış Dağıtım	--
Genel Yönetim Giderleri	6.935.712
Esas Faaliyetten Gelirler	(5.115.919)
Esas Faaliyetten Giderler	4.657.583
Olağandışı Gelir ve Karlar	(7.979.494)
Olağandışı Gider ve Zararlar	8.289.231
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler	--
Finansman Giderleri	75.684.660
Finansman Gelirleri	(126.773)
Dönem Vergi Gideri	918.356.574
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	(908.373.927)

41 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Grup'un İstanbul Anadolu 3. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından, 2025/499 Esas sayılı dosya ile 10/06/2025 tarihinden başlamak üzere konkordato için üç ay geçici süre verilmiş, bu süre zarfında görev yapmak üzere konkordato komiserleri görevlendirilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.11.2025 tarihinde yapmış olduğu toplantı sonucunda; Şirket Yönetim Kurulu üyesi Sayın Ali Engin Yeşil, 28.06.2014 tarihinden beri yürüttüğü Yönetim Kurulu Üyeliği görevinden kendi isteğiyle 05.11.2025 tarihinde istifa etmiştir. Yönetim Kurulu üyeliğinden istifasının kabulüne; istifası nedeniyle boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine, Sayın Alptekin Kekilli'nin ayrılan üyenin görev süresi sonuna kadar görev yapmak ve yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına, Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir.

Grup'un Konkordato talepli başvurusuna ilişkin İstanbul Anadolu 3. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 2025/499 E. sayılı dosyasına ilişkin 07.11.2025 tarihinde yapılmış olan duruşmasında 04.03.2026 tarihine kadar kesin mühlet verilmiştir.