

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2025 – 31 MART 2025
FİNANSAL TABLOLAR VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-52

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	742.089	731.433
Ticari Alacaklar		3.377.517	391.590.359
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9-35	--	297.216.601
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	3.377.517	94.373.758
Diğer Alacaklar		185.574	128.660
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	185.574	128.660
Stoklar	12	9.327.153.137	9.002.867.254
Peşin Ödenmiş Giderler	13	22.121.036	11.877.489
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		--	56.339
Diğer Dönen Varlıklar	24	19.681.891	23.738.271
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		9.373.261.244	9.430.989.806
Duran Varlıklar			
Finansal Yatırımlar	6	3.209.315.987	3.186.413.503
Ticari Alacaklar		134.408.395	2.837.994
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	9	134.408.395	2.837.994
Diğer Alacaklar		523.171	575.816
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	523.171	575.816
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	4.590.450.728	4.881.875.667
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	3.587.217.693	3.587.217.693
Maddi Duran Varlıklar	16	409.234	429.304
Peşin Ödenmiş Giderler	13	163.964.059	47.982.381
Ertelenmiş Vergi Varlığı		193.045.716	35.420.974
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.879.334.983	11.742.753.332
TOPLAM VARLIKLAR		21.252.596.227	21.173.743.138

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	273.431.476	293.008.430
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	649.849.482	510.852.999
Ticari Borçlar		1.559.938.890	1.663.809.638
<i>İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar</i>	9-35	1.544.226.051	961.478.372
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i>	9	15.712.839	702.331.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	25.998.216	9.658.386
Diğer Borçlar		487.258.978	520.808.130
<i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>	10-35	363.123.119	406.697.773
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	10	124.135.859	114.110.357
Ertelenmiş Gelirler		61.543.451	67.733.308
<i>İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler</i>	13-35	60.002.832	66.037.660
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler</i>	13	1.540.619	1.695.648
Kısa Vadeli Karşılıklar		295.978.590	323.605.307
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	3.733.472	1.952.244
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	20	292.245.118	321.653.062
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	24	36.036.636	40.304.659
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.390.035.719	3.429.780.856
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	77.604.686	85.413.864
Diğer Borçlar		--	22.354.765
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	10	--	22.354.765
Ertelenmiş Gelirler		618.122.795	680.515.084
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler</i>	13	618.122.795	680.515.084
Uzun Vadeli Karşılıklar	22	2.881.194	2.844.462
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		2.881.194	2.844.462
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		2.675.339.526	2.242.948.954
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.373.948.201	3.034.077.129
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.488.612.307	14.709.885.152
Ödenmiş Sermaye	25	263.216.903	263.216.903
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	25	5.039.765.841	5.039.765.841
Geri Alınmış Paylar (-)	25	(37.662.213)	(37.662.213)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	25	58.398	58.398
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(74.208)	(81.675)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>		(74.208)	(81.675)
Geçmiş Yıllar Karları	25	9.444.587.898	12.999.702.081
Dönem Net Karı	25	(221.280.312)	(3.555.114.183)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.488.612.307	14.709.885.152
TOPLAM KAYNAKLAR		21.252.596.227	21.173.743.138

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA (ZARAR) VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.03.2024
	Notlar		
Hasılat	26	12.116.021	1.099.380.655
Satışların Maliyeti (-)	26	--	(1.082.378.403)
BRÜT KAR		12.116.021	17.002.252
Genel Yönetim Giderleri (-)	28	(20.166.556)	(93.788.690)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	92.903.520	21.026.493
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	29	(89.025.420)	(109.076.936)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(4.172.435)	(164.836.881)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	14	163.562.096	(93.097.371)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		159.389.661	(257.934.252)
Finansman Gelirleri	31	756.162	17.475.572
Finansman Giderleri (-)	31	(255.699.480)	(84.626.384)
Parasal Kazanç/(Kayıp)		350.867.999	379.007.266
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI		255.314.342	53.922.202
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(476.594.654)	--
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(476.594.654)	--
DÖNEM NET KARI (ZARARI)		(221.280.312)	53.922.202
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(221.280.312)	53.922.202
Ana Ortaklık Payları		(221.280.312)	53.922.202
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	34	0,8407	0,2293
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		7.467	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		7.467	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.467	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(221.272.845)	53.922.202

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK- 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
Bakiye 01.01.2024	235.115.706	3.837.779.355	(40.022.370)	60.799	(121.553)	11.482.512.032	2.690.025.419	18.205.349.388
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	2.690.025.419	(2.690.025.419)	--
Net Dönem Karı	--	--	--	--	--	--	53.922.202	53.922.202
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	15.913	--	--	15.913
Bakiye 31.03.2024	235.115.706	3.837.779.355	(40.022.370)	60.799	(105.640)	14.172.537.451	53.922.202	18.259.287.503
Bakiye 01.01.2025	263.216.903	5.039.765.841	(37.662.213)	58.398	(81.675)	12.999.702.081	(3.555.114.183)	14.709.885.152
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	--	(3.555.114.183)	3.555.114.183	--
Net Dönem Karı	--	--	--	--	--	--	(221.280.312)	(221.280.312)
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	--	--	--	7.467	--	--	7.467
Bakiye 31.03.2025	263.216.903	5.039.765.841	(37.662.213)	58.398	(74.208)	9.444.587.898	(221.280.312)	14.488.612.307

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Cari Dönem	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) Önceki Dönem
	Not	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı		(221.280.312)	53.922.202
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	16-28	69.986	9.361
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22	3.103.872	699.076
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karları/zararları ile ilgili düzeltmeler	14	163.562.096	93.097.371
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	9	(29.407.944)	(82.987.914)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	31	254.943.318	67.150.812
Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		--	19.587.291
Ertelenmiş finansman gelirleri ile ilgili düzeltmeler	9	(4.627.586)	(65.371.409)
Ertelenmiş finansman giderleri ile ilgili düzeltmeler	9	8.050.867	84.626.384
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	33	476.594.654	-
Parasal Kayıp/Kazanç		(102.820.223)	(352.965.470)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		548.188.728	(182.232.296)
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		253.219.160	(1.755.229.449)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(319.599.883)	(4.530.909)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(126.168.885)	(175.482.707)
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		4.056.381	4.431.983
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(103.870.748)	612.783.504
Alınan Avanslardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(4.268.023)	(60.579.600)
Diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(55.903.917)	(4.935.828)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(68.582.146)	1.631.048.976
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		16.339.830	1.724.491
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		143.410.497	66.998.165
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satımından kaynaklanan nakit girişleri	16	--	108.793
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		--	108.793
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Finansal borçlanmalardan kaynaklanan nakit girişleri / çıkışları		111.610.350	--
Ödenen faiz	31	(255.699.480)	(84.626.384)
Alınan faiz	31	756.162	17.475.572
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(143.332.968)	(67.150.812)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ) (A+B+C)		77.529	(43.853)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(66.873)	(101.532)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ) (A+B+C+D)		10.656	(145.386)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		731.433	1.110.530
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	742.089	965.144

Ekteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket’in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adıyla 1997 yılında İstanbul’da kurulmuştur. 26 Aralık 2006 tarih ve 26 No’lu Yönetim Kurulu kararına göre Şirket’in “İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olan unvanının “Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 29 Ocak 2007 tarihinde İstanbul Ticaret Memurluğu’nda tescil ettirilmiştir. 17 Mart 2011 tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karara göre Şirket’in “Y ve Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olan unvanının “Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” olarak değiştirilmesine karar verilmiş ve bu karar 30 Mart 2011 tarih ve 7783 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilmiştir.

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

Şirket, SPK’ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul’da (“BİST”) işlem görmektedir.

Şirket Konkordato talepli başvuruya Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/113 E. sayılı dosya ile 05/02/2025 tarihinde bu tarihten itibaren üç ay geçici mühlet verilmiş, geçici Konkordato komiserleri görevlendirilmiş ve tedbir kararlarına hükmolunmuştur. Bu karar bir ay uzatılarak 30.05.2025 de sona erecektir.

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

Şirket’in, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2024: 14 kişi).

Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki finansal tablolar, yayınlanmak üzere 11 Mart 2025 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 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.

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.

Bu kapsamda; Konkordato talepli başvuruya Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/113 E. sayılı dosya ile 05/02/2025 tarihinde bu tarihten itibaren üç ay geçici mühlet verilmiş, geçici Konkordato komiserleri görevlendirilmiş ve tedbir kararlarına hükmolunmuştur. 05.05.2025 de dolan süre mahkeme kararı ile 30.05.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde 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 Mart 2025 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 2024 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 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli 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, 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	İndeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	%250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	%291
31 Mart 2024	2.139,47	1,38104	%309

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
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.03 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

2.04 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.04 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 15 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:22)** Şirket Yönetimi tarafından 2023 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- b) Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir **(Not.2.09.03)**.
- c) Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. **(Not.29)** Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- d) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleşebilir değer maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. **(Not.12)** Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 4.686.000 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 6.765.590 TL).
- e) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir.
- f) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir. Ara dönemde yeniden değerlendirme yapılmamıştır **(Not:15)**.

2.05 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.06 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.07 Netleştirme / Mahsup

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.01 Hasılat

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

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Şirket, işlem fiyatını tespit etmek için sözleşme hükümlerini ve ticari teamüllerini dikkate alır.

İşlem fiyatı, Şirket'in üçüncü şahıslar adına (örneğin bazı satış vergileri) tahsil edilen tutarlar hariç taahhüt ettiği mal veya hizmetleri müşteriye devretmesi karşılığında hak etmeyi beklediği bedeldir. Sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetlerin tek başına satış fiyatları toplamının sözleşmede bunlar için taahhüt edilen bedeli aşması durumunda, müşteri mal veya hizmetin satın alınması karşılığında indirim almış demektir. İndirimin sözleşmede düzenlenen edim yükümlülüklerinin tamamına değil yalnızca bir veya birkaçına ilişkin olduğu gözlemlenebilir göstergelerin bulunduğu durumlar haricinde, Şirket, indirimi sözleşmedeki tüm edim yükümlülüklerine orantılı bir şekilde dağıtır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Şirket’in gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkulün Satışı

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

Kira geliri

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

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

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

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

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

2.08.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Şirket’in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 4.686.000 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 6.765.590 TL).

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

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

2.08.03 Maddi Duran Varlıklar

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	31.03.2025	31.12.2024
	Oran (%)	Oran (%)
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20

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

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

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

2.08.04 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.08.05 Borçlanma Maliyetleri

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.08.06 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır. Finansal varlıkların sınıflandırılması, genellikle, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine dayanmaktadır.

Bir finansal varlık, aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması ve GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılmaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

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

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.06 Finansal Araçlar

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

Şirket, her raporlama döneminde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkların kredi-değer düşüklüğü olup olmadığını değerlendirir. Bir finansal varlığın gelecekteki tahmini nakit akışlarını olumsuz şekilde etkileyen bir veya daha fazla olay gerçekleştiğinde söz konusu finansal varlık kredi-değer düşüklüğüne uğramıştır.

Aşağıdaki olaylara ilişkin gözlemlenebilir veriler finansal varlığın kredi-değer düşüklüğüne uğramış olduğunu gösteren kanıtlardır:

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Kayıttan düşme

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

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

2.08.07 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.08.08 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

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

2.08.09 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder.

Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.08.10 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket’in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

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

2.08.11 İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir.

2.08.12 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket’in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no’lu Resmi Gazete’de yayınlanan 5520 no’lu Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca “Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları” Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılın veya dağıtılmasın, kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır.

4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir.

Bakanlar Kurulu’nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarından %0 kesinti yapılmaktadır. Şirket’in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı bulunmamaktadır.

2.08.13 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi

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

2.08.14 Nakit Akış Tablosu

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

2.08.15 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

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

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı

tamamlanıncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirmektedir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.08 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.08.16 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO’ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30’luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30’luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.09 İşletmenin Sürekliliği

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

2.10 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.10 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet Solo 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 Şirket’in 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 (Değişiklikleri) 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 Şirket’in 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 Şirket’in 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 Şirket’in 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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

TFRS 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 Şirket’in 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

3. İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

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

5. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Bankalar	742.089	731.433
-Vadesiz Mevduat	742.089	731.433
Toplam	742.089	731.433

Vadesiz Mevduatlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Banka (TL)	369.282	731.433
Banka (USD)	372.807	--
Toplam	742.089	731.433

31.03.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 36'da detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in 31.03.2025 tarihi itibarıyla bloke hesabı bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

Şirket'in dönem sonları itibarıyla vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

6. Finansal Yatırımlar

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

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

Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar	31.03.2025	31.12.2024
Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.	3.209.315.987	3.186.413.503
Toplam	3.209.315.987	3.186.413.503

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31.03.2025	31.12.2024
Kısa vadeli banka kredileri	273.431.476	293.008.430
Toplam	273.431.476	293.008.430

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

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	649.849.482	510.852.999
Toplam	649.849.482	510.852.999

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	77.604.686	85.413.864
Toplam	77.604.686	85.413.864

8. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

9. Ticari Alacak ve Borçlar

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Ticari Alacaklar	--	398.442.708
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 35)</i>	--	297.216.601
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	--	101.226.107
Alacak Senetleri	3.548.738	1.369.739
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3.548.738	1.369.739
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(171.221)	(8.222.088)
Şüpheli Ticari Alacaklar	61.456.377	62.545.776
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(61.456.377)	(62.545.776)
Toplam	3.377.517	391.590.359

Şirket’in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 aya kadar	2.905.689	390.604.632
3 – 12 ay arası	471.828	2.473.565
1-5 yıl arası	134.408.395	1.350.156
Toplam	137.785.912	394.428.353

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Dönem başı karşılık tutarı	62.545.776	64.190.449
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	4.629.007	16.581.016
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(5.718.406)	(18.225.689)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	61.456.377	62.545.776

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Alacak Senetleri	134.408.395	2.837.994
<i>İlişkili Taraflardan Alacak Senetleri</i>	134.377.828	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacak Senetleri</i>	30.567	2.837.994
Toplam	134.408.395	2.837.994

31.03.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 36'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Ticari Borçlar	634.237.411	716.648.065
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	606.364.443	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	27.872.968	716.648.065
Borç Senetleri	941.113.956	967.201.636
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 35)</i>	937.861.608	961.478.372
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	3.252.348	5.723.264
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(15.412.477)	(20.040.063)
Toplam	1.559.938.890	1.663.809.638

31.03.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların likidite riski analizi Dipnot 36'de açıklanmıştır.

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadesi geçenler	1.060.918.144	1.131.560.886
3 aya kadar	499.020.746	532.248.751
Toplam	1.559.938.890	1.663.809.637

10. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	185.574	128.660
<i>Vergi dairesinden alacaklar</i>	101.461	36.080
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	84.113	92.580
Şüpheli diğer alacaklar	12.198.815	10.207.234
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(12.198.815)	(10.207.234)
Toplam	185.574	128.660

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Dönem başı karşılık tutarı	9.791.550	6.788.734
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	2.924.803	3.105.955
Parasal Kazanç/(Kayıp)	(517.538)	(103.139)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	12.198.815	9.791.550

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

	31.03.2025	31.12.2024
Verilen depozito ve teminatlar	523.171	575.816
Toplam	523.171	575.816

Şirket'in diğer alacaklarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 aya kadar	185.574	128.660
1-5 yıl arası	523.171	575.816
Toplam	708.745	704.476

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar (Not:35)	363.123.119	406.697.773
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	124.135.859	114.110.357
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.634.991	1.799.516
Diğer Borçlar (*)	122.500.868	112.310.841
Toplam	487.258.978	520.808.130

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

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yükümlülükler (*)	--	22.354.765
Toplam	--	22.354.765

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

Şirket'in diğer borçlarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 – 12 ay arası	487.258.978	520.808.130
1-5 yıl arası	--	22.354.765
Toplam	487.258.978	543.162.895

11. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Yarı Mamüller	8.983.374.686	8.618.294.053
Mamüller	330.981.657	384.573.201
Ticari Mallar	12.796.794	--
Diğer Stoklar	4.686.000	5.157.541
Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(4.686.000)	(5.157.541)
Toplam	9.327.153.137	9.002.867.254

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	31.03.2025	31.12.2024
Elexia Tuzla Projesi daireler	30.683.889	29.617.072
Elexia Levent Projesi daireler	45.920.685	44.324.117
Innovia Konut Projesi 4 etap-5.etap arsa ve inşaat maliyetleri	8.449.429.246	8.155.660.013
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	156.919.953	151.464.172
Innovia Konut Projesi 3. etap daireler ve Ticari Alanlar	644.199.364	621.801.880
Toplam	9.327.153.137	9.002.867.254

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 değerlendirme 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 amacıyla 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 değerlendirme 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 Arifbey Mahallesi 256 Ada 9 Parsel'de bulunan arsanın ve projenin 31.12.2024 tarihli Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerlendirme raporuna göre projenin hali hazır değeri 25.235.000 TL olarak takdir edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Arifiye Projesi Konut ve Ticari Alanlar (*):

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

Grup Portföyünde yer alan Arifiye Arsasında geliştirilecek proje inşaatının ana yüklenici firmasının belirlenmesi amacıyla yapılan görüşmeler neticesinde; Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic. A.Ş.) ile işin direkt giderleri üzerinden %7 genel gider ve direkt ve genel giderler toplamı üzerinden %12 yüklenici karı ödenecek şekilde "maliyet + kar" yöntemi ile inşaat işleri sözleşmesi akdedilmesi hususunun Yönetim Kurulumuzca onaylanarak imzalanmasına 28.10.2015 tarihinde karar verilmiştir. Söz konusu durum 2 Kasım 2015 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur. Dolayısıyla daha önce gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller arasında muhasebeleştirilen ilgili arsa karar tarihi itibarıyla yarı mamul olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Gayrimenkulün transfer tarihindeki defter değeri 26.775.000 TL'dir.

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

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

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

31.12.2024 tarihi itibarı Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.. tarafından hazırlanan değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 22.190.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 üniteden 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 üniteden oluşan Innovia 2. Etap 2.Faz'da satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin 2012 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

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

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 770.432 m² inşaat alanı ve yaklaşık 557.938 m² satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş durumda olmasına rağmen Bölgedeki imar planlarının iptal olmasından ötürü inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir. İnşaata tekrar başlamak ve ruhsat çıkarmak adına girişimler olumlu yönde sonuçlanmıştır.

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	21.364.873	11.082.378
<i>Diğer taraflara verilen sipariş avansları</i>	21.364.873	11.082.378
Gelir Tahakkukları	756.163	795.111
Toplam	22.121.036	11.877.489

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Gelecek Yıllara Ait Giderler	44.159.871	47.982.381
Verilen Sipariş Avansları	119.804.188	--
Toplam	163.964.059	47.982.381

İlişkili Taraflara verilen 121.278.675 TL’lik cari dönem bakiyesinin 5.278.200 TL’si Elexia Levent Projesi için Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş. (Eski Unvan;Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.) (Yeşil Dönüşüm’e verilen avans tutarıdır. Elexia Levent Projesi Grup firmalarından Yeşil Dönüşümün geliştirmiş olduğu projedir. Anılan projeden şirketin 53 adet taşınmaz almış ve satın aldığı tarihten sonra satışlar gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda Yeşil Dönüşüm ile Yeşil Gyo arasında yapılan ek protokole göre Yeşil Gyo , Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.’den satış vaadi sözleşme ile satın alınan olduğu bağımsız bölümleri 3.kişilere satışını gerçekleştirdikten sonra tapu devirleri 3.kişilere Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş. tarafından yapılacaktır.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazlar için tapu şerhi yapılmamıştır. Bugün itibari ile şirket aktifinde 3 adet taşınmaz bulunmaktadır. Proje tamamlanmıştır ve 2024 yılı içerisinde hak sahiplerine teslimleri yapılmaktadır. Bu doğrultuda kalan 3 adet taşınmazın tapuları hak sahiplerine devredilecektir. Söz konusu şirket portföyünde yer alan taşınmazların tapu devirleri ilişkili şirketin Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş. tarafından doğrudan 3. kişilere tapu devri yapılacağından bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları	61.543.451	67.733.308
<i>İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları (dipnot 35)</i>	60.002.832	66.037.660
<i>Diğer taraflardan alınan sipariş avansları</i>	1.540.619	1.695.648
Toplam	61.543.451	67.733.308

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	618.122.795	680.515.084
<i>Alınan Sipariş Avansları (*)</i>	618.122.795	680.515.084
Toplam	618.122.795	680.515.084

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Finansal Yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31.03.2025	31.12.2024
Zincir Yapı A.Ş.	4.590.450.728	4.881.875.667
Toplam	4.590.450.728	4.881.875.667

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

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

Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2023 tarihi itibarıyla değeri Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 25 Nisan 2024 tarihli rapora göre 10.079.573.586 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır. Şirket, Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile İstanbul ili Üsküdar ilçesinde yer alan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan projeleri hayata geçirmek ve proje tamamlanana kadar iş ortaklığını devam ettirmek üzere iş ortaklığı kurmuştur. Söz konusu iş ortaklığı 31 Mayıs 2016 tarihin tescil edilmiş olup, 6 Haziran 2016 tarihli 9090 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Söz konusu iş ortaklığı finansal tablo tarihi itibarıyla faaliyetlerine tam olarak henüz başlamamıştır.

15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2024 Bakiyesi			
Açılış	886.813.803	2.527.766.617	3.414.580.420
Girişler	--	496.046.080	496.046.080
Çıkışlar	--	--	--
Değerleme Kaydı	(1.056.173)	(322.352.634)	(323.408.807)
31.03.2024 Bakiyesi	885.757.630	2.701.460.063	3.587.217.693

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2025 Bakiyesi			
Açılış	885.757.630	2.701.460.063	3.587.217.693
Girişler	--	--	--
Çıkışlar	--	--	--
Değerleme Kaydı	--	--	--
31.03.2025 Bakiyesi	885.757.630	2.701.460.063	3.587.217.693

Tapusu şirket adına olan 449 adet bağımsız bölümün satışı önceki yıllarda gerçekleşmiştir. 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grubun yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2025 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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.

Innovia 3 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 54 adet taşınmazın toplam piyasa değeri KDV hariç 199.185.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İstanbul Tower 205:

Değer artış kazancı elde etmek amacıyla ilişkili taraf Zincir Yapı A.Ş.’den 350.700.000 TL bedelle satın alınan 13 adet diğer ticari alanın 31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanan değerlendirme 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 Arıfbey Mahallesi 257/1 Parsel, 264/1 Parsel ve 818 /10 parselde yer alan arsa ve tarla vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2024 tarihi itibarı ile Admer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda 120.775.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İstanbul Esenyurt Arsalar

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

İstanbul / Esenyurt O Blok

İstanbul İli Esenyurt İlçesi 2947/54 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme 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 değerlendirme raporunda söz konusu 67 Adet Bağımsız Bölümün değeri 464.860.000 TL olarak tespit edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade 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 değerlendirme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 168.275.000 TL'dir.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir. 31.12.2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde değerlendirme yapılmamıştır.

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

16. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.03.2025)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2025	Alım (+)	Satış (-)	31.03.2025
Demirbaşlar	17.595.666	--	--	17.595.666
Özel Maliyetler	8.334.373	--	--	8.334.373
Toplam	25.930.039	--	--	25.930.039

Birikmiş Amortisman (-) Hesap Adı	01.01.2025	Dönem Amortismanı (-)	Transfer (-)	31.03.2025
Demirbaşlar	(17.116.446)	(69.986)	--	(17.186.432)
Özel Maliyetler	(8.334.373)	--	--	(8.334.373)
Toplam	(25.450.819)	(69.986)	--	(25.520.805)
Net Değer	479.220	--	--	409.234

Önceki Dönem (31.03.2024)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2024	Alım (+)	Satış (-)	31.03.2024
Demirbaşlar	17.539.991	--	(108.793)	17.431.198
Özel Maliyetler	8.334.116	--	--	8.334.116
Toplam	25.874.107	--	(108.793)	25.765.314

Birikmiş Amortisman (-) Hesap Adı	01.01.2024	Dönem Amortismanı (-)	Transfer (-)	31.03.2024
Demirbaşlar	(16.966.234)	(9.631)	--	(16.956.603)
Özel Maliyetler	(8.292.751)	--	--	(8.292.751)
Toplam	(25.258.985)	(9.631)	--	(25.249.354)
Net Değer	615.122	--	--	515.960

17. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Bulunmamaktadır (31.12.2024: bulunmamaktadır).

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2024: bulunmamaktadır).

18. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Personel ücret borçları	1.404.849	988.106
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	17.795.450	2.491.796
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	6.797.917	6.178.484
Toplam	25.998.216	9.658.386

19. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Dava Karşılığı	232.322.410	255.251.840
Cezai Şart Karşılığı (*)	59.922.708	66.401.222
Çalışanlara Sağlanan Faydalara ilişkin	3.733.472	1.952.244
Toplam	295.978.590	323.605.306

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

Şirket Aleyhine Açılan Dava ve İcra Takipleri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şirket Aleyhine Açılan Davalar	461.665.408	997.796.361
- Karşılık ayrılmış	132.645.618	212.471.857
- Karşılık ayrılmamış	329.019.790	785.324.504
Toplam	461.665.408	997.796.361

Dava Türleri	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.278	257.954.720
İflas Davası	43	31.020.575
İhtiyati Tedbir	4	724.378
İşçi Davası	11	142.303
Senet İptal Davası	23	5.493.139
Tapu İptal Tescil Davası	777	128.524.009
31.03.2025 Toplam	2.136	423.859.124

Dava Türleri	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.278	401.782.297
İflas Davası	43	30.214.898
İhtiyati Tedbir	4	703.419
İşçi Davası	11	486.227
Senet İptal Davası	23	5.954.894
Tapu İptal Tescil Davası	777	251.954.573
31.12.2024 Toplam	2.136	691.096.308

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

-Alacak Davası: Büyük çoğunluğu şirket projelerinden taşınmaz almış müşterilerin yapmış oldukları ödemelerin iadesi için açmış oldukları davalardır. Söz konusu davaların önemli kısmında devam sürecinde şirket yönetimi gerek dava açan kişi gerekse dava açan kişilerin avukatları ile görüşmeler yaparak alacak davalarında sulh olma yoluna gitmektedirler. Dolayısı ile dava sürecinde bu devam edilen süreçte sulh olunma ihtimali bulunması ve dava tutarının büyük bir kısmının Şirket’in finansal tablolarında alınan avanslar (ertelenmiş gelirler) hesabında yükümlülük olarak taşınmasından ötürü bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir

-İflas Davası: Şirket projelerinden taşınmaz almış müşterilerin yapmış oldukları ödemelerin iadesi için açmış olduğu diğer bir dava şeklindedir. 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.

20. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

-İhtiyati Tedbir: Şirket’ten taşınmaz alan müşterilerin alacaklarını garanti almak adına açmış olduğu dava türüdür.

-İşe İade Davası: İşe iade davası olarak şirket aleyhine açılan davalardır.

-Senet İptal Davası: Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından ödenen tutarların iadesi ve henüz vadesi gelmemiş senetlerin ödeme yükümlülüğünün durdurulması için açılan davalardan oluşmaktadır.

İlgili tutar Şirket’in finansal tablolarında alınan avanslar (ertelenmiş gelirler) hesabında yükümlülük olarak taşınmasından ötürü bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir.

-Tapu Tescil Davası: Projeden taşınmaz almış olan müşterilerin satın almış olduğu taşınmazın bedelinin tamamını ödemeleri sonrasında tapularını kendi adlarına tescil edilmesi için açmış oldukları dava türüdür.

Yukarıdaki 2.136 adet davanın faiz ve vekalet ücreti vb. yükümlülükler dahil güncel değeri ise 398.851.191 TL’dir. Bu değer her bir davanın en olumsuz şekilde sonuçlanması halinde ödenecek maksimum tutarların toplamını ifade etmekte olup yukarıdaki açıklamalardan da görüleceği üzere bu tutarla ilgili yükümlülüklerin önemli bir kısmı hali hazırda mali tablolarda ertelenmiş gelirler vb. hesaplarda zaten yer almaktadır. Ayrıca açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilmekte ve dava tutarlarında önemli indirimler sağlanabilmektedir. Konu ile ilgili bir diğer önemli husus ise sulh veya dava yoluyla çözülecek davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümler Şirket tarafından güncel değer ile tekrar satışa sunulacak ve Şirket’e önemli kaynak girişi olacaktır. Bu durum dikkate alındığında dava süreci sonunda olası kaynak giriş ve çıkışları arasında Şirket açısından önemli olumsuzluk olmayacağı öngörülmektedir. Bu nedenle mali tablolarda hali hazırda yer almakta olan yükümlülükler iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydalar dikkate alındığında şirket devam eden davalar ile ilgili 2023 yılında karşılık ayırmamış olup dava sonuçlandıkça gider yazmıştır.

Şarta bağlı olaylar:

ii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	31.03.2025 TL Tutarı	31.12.2024 TL Tutarı
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.301.752.500	1.576.918.582
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	36.808.072	44.588.609
TOPLAM		1.338.560.572	1.621.507.191

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iii) Aktiflerin Sigorta Tutarı

31.03.2025

Bulunmamaktadır.

31.12.2024

Bulunmamaktadır.

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ’ ler	31.03.2025	31.12.2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	1.338.560.572	1.621.507.191
i. Verilen İpotekler (EURO)	--	--
ii. Verilen İpotekler (TL)	1.301.752.500	1.576.918.582
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	36.808.072	44.588.609
D. Diğer verilen TRİ’ lerin toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri Lehine verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	--	--
Toplam	1.338.560.572	1.621.507.191

21. Taahhütler

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

22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.03.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.881.194	2.844.462
Toplam	2.881.194	2.844.462

Dönem içerisinde kıdem tazminatı karşılığı hareketleri:

	01 Ocak – 31 Mart 2025	01 Ocak – 31 Mart 2024
1 Ocak bakiyesi	2.694.986	2.238.165
Hizmet maliyeti	1.283.106	506.196
Faiz gideri	39.538	77.191
Aktüeryel (gelir)/gider	--	158.965
Parasal kazanç/kayıp	(1.136.436)	(285.531)
Dönem sonu	2.881.194	2.694.986

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.03.2025	31.12.2024
Kullanılmamış izin karşılığı	3.733.472	1.952.244
Toplam	3.733.472	1.952.244

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

22. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

	31.03.2025	31.12.2024
Yıllık iskonto oranı (%)	%4,13	%4,13

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

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

Sonuç olarak, 31.03.2025 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.

23. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları ve Borçları bulunmamaktadır.

24. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Devreden KDV	14.679.313	18.817.812
Personel Avansları	58.501	65.255
Vergi dairesinden alacaklar	4.698.976	4.663.531
İş Avansları	245.101	191.674
Toplam	19.681.891	23.738.272

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

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	1.060	15.611.891
Vadesi geçmiş ertelenmiş vergi borçları	36.035.576	24.692.768
Toplam	36.036.636	40.304.659

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	31.03.2025		31.12.2024	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	19,79%	52.090.632	19,79%	52.090.632
Yeşil Yapı Endüstri A.Ş.	0,74%	1.944.445	0,74%	1.944.445
Diğer	79,47%	209.181.826	79,47%	209.181.826
Toplam	100%	263.216.903	100%	263.216.903

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

Paylara İlişkin Primler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	58.398	58.398
Toplam	58.398	58.398

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları (aktüeryal kayıp kazanç)	(74.208)	(81.675)
Toplam	(74.208)	(81.675)

Geçmiş yıl karları/(zararları)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	9.444.587.898	12.999.702.081
Toplam	9.444.587.898	12.999.702.081

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

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

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

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 263.216.903 TL olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 262.597.039,70 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 263.216.903 adet hisseye ayrılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

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

Hisse senetleri ihraç primleri, hisse senetlerinin piyasa fiyatlarıyla satılması sonucu elde edilen nakit girişlerini ifade eder. Bu primler özkaynaklar altında gösterilir ve dağıtılamaz. Ancak ileride yapılacak sermaye artışlarında kullanılabilir.

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

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket’in 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 ulaşınca kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Şirket’in dönem sonları itibarıyla özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.03.2025	31.12.2024
Esas sermaye	263.216.903	263.216.903
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	5.039.765.841	5.039.765.841
Geri Alınan Paylar	(37.662.213)	(37.662.213)
Paylara ilişkin primler	58.398	58.398
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(74.208)	(81.675)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları (aktüeryal kayıp kazanç)</i>	(74.208)	(81.675)
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	9.444.587.898	12.999.702.081
Net dönem karı/(zararı)	(221.280.312)	(3.555.114.183)
Toplam	14.488.612.307	14.709.885.152

26. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Yurtiçi Satışlar	471.401	1.089.028.146
Kira gelirleri	11.644.620	10.352.509
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	--	(1.082.378.403)
Brüt Kar	12.116.021	17.002.252

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

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Genel Yönetim Giderleri	(20.166.556)	(93.788.690)
Toplam	(20.166.556)	(93.788.690)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. Niteliklerine Göre Giderler

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

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak - 31 Mart 2025	01 Ocak - 31 Mart 2024
Personel ücret, prim, ikramiye vb. Giderleri	10.236.705	5.202.628
Kıdem ve İzin Karşılık Gideir	3.103.872	612.800
Dava Karşılıkları ve Dava Tazminat Giderleri	1.528.120	81.120.963
Müşavirlik ve Denetim Gideri	1.326.966	3.351.481
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	773.993	2.421
Ofis Giderleri	2.400.789	2.061.552
Sigorta Giderleri	125.646	268.717
Amortisman Gideri	69.986	9.361
Diğer	600.479	1.158.767
Toplam	20.166.556	93.788.690

29. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

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

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Kur farkı gelirleri	9.054	--
Reeskont faiz gelirleri	22.882.839	12.059.864
Diğer	70.011.627	8.966.629
Toplam	92.903.520	21.026.493
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		
Kur farkı giderleri	62.341.174	--
Dönem İçinde Ayrılan Karşılıklar	7.553.810	29.273.990
Ertelenmiş Finansman Giderleri	18.379.071	79.251.963
Diğer	751.365	550.983
Toplam	89.025.420	109.076.936

30. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2024: bulunmamaktadır).

31. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket' in dönem sonları itibarıyla Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Faiz gelirleri (*)	756.162	17.475.572
Toplam	756.162	17.475.572

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Faiz giderleri (*)	255.699.480	84.626.384
Toplam	255.699.480	84.626.384

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir. Şirket’in dönemler itibarıyla aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

32. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

33. Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %30).

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri (Net)	Toplam Geçici Farklar		Varlık / (Yükümlülük)	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları	6.177.134	4.315.146	1.853.140	1.294.544
Dava Karşılığı	292.245.118	321.653.062	87.673.535	96.495.918
Alacaklar / Borç reeskontu	(15.241.256)	(11.817.976)	(4.572.377)	(3.545.392)
Şüpheli alacaklar karşılıkları	72.331.200	71.295.788	21.699.360	21.388.736
İştirakler	(374.829.696)	(3.092.070.735)	(112.448.909)	(927.621.220)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman ve itfa payları	(1.406.558)	(2.045.630)	(421.967)	(613.689)
Kredi faiz tahakkukları	(650.720.325)	(812.076.748)	(195.216.098)	(243.623.025)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Düzeltmeleri	(935.844.707)	(2.822.501.481)	(280.753.412)	(846.750.444)
Stoklar	(66.167.735)	(948.459.179)	(9.850.321)	(284.537.754)
Diğer	84.807.978	(66.718.847)	25.442.394	(20.015.654)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)	(1.588.648.847)	(7.358.426.600)	(476.594.654)	(2.207.527.980)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 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 kılabacak imtiyazlı pay ve seyreltme etkisi olan potansiyel pay senedi bulunmamaktadır.

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Net dönem karı/(zararı) (TL)	(221.280.312)	53.922.202
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	263.216.903	235.115.706
Hisse başına kar/(zarar) (TL)	(0,8407)	0,2293

35. İlişkili Taraf Açıklamaları

Kısa ve Uzun Vadeli Alacaklar	31 Mart 2025	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.	--	--	16.834.776	--
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	--	--	--	--
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	--	--	--	--
Yeşil Global Enerji A.Ş.	--	--	--	--
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Aş.	--	--	--	--
Yeşil Holding A.Ş.	--	--	67.743	--
Yeşil Kundura Sanayi A.Ş.	--	--	--	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	--	--	280.314.082	--
Toplam	--	--	297.216.601	--

İlişkili Taraf Verilen Kısa ve Uzun Vadeli Alınanlar:	1.01.2025	1.01.2024
	31.03.2025	31.12.2024
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.	--	--
Terra Power Enerji A.Ş.	--	--
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2.832	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	60.000.000	66.037.660
Toplam	60.002.832	66.037.660

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası ("TL")'nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

35. İlişkili Taraf Açıklamaları

Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar	31 Mart 2025	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Ticari Borçlar (dipnot 7)	--	--	--	--
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--
Optimum Tesis Ve Hizmet Yönetim A.Ş.	--	--	--	--
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	894.599	--	--	--
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	639.540	--	--	--
Yeşil Global Enerji A.Ş.	58.938.802	91.555.808	--	107.803.277
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Aş.	--	41.415.932	--	45.583.521
Yeşil Holding A.Ş.	565.745	--	--	--
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	--	--	--	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.100.000	--	10.832.761	--
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	--	--	--	--
Zincir Yapı A.Ş.	550.798.924	--	--	--
Emel Yeşil Küçükçolak	926.071.608	230.151.379	950.645.611	253.310.975
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	216.833	--	--	--
Toplam	1.544.226.051	363.123.119	961.478.372	406.697.773

(*): Hakim ortak Engin Yeşil'in şirketten alacaklı olduğu 230.148.804 TL bakiye Şahıs ortak Kamil Engin Yeşil tarafından şirkete sermaye avans bedeli olarak göndermiş olduğu nakit ödemelerden oluşmaktadır. Söz konusu bedel kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL olan şirketin önümüzdeki dönemlerde olası bedelli veya tahsisli sermaye artışlarına konu olacak bir tutardır.

İlişkili Tarafra Satımlar	01 Ocak - 31 Mart 2025	01 Ocak - 31 Aralık 2024
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	--	--
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	--	840.395
Yeşil Global Enerji A.Ş.	--	--
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	--	65.260.382
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	--	44.873.134
Toplam		110.973.911

İlişkili Tarafardan Alımlar	01 Ocak - 31 Mart 2025	01 Ocak - 31 Aralık 2024
Yeşil Holding A.Ş.	--	1.639.439
Kamil Engin Yeşil Sermaye Avansı	--	--
Zincir Yapı A.Ş.	--	13.592.876
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	--	110.055.958
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	--	387.055.439
Yeşil Global Enerji A.Ş.	--	535.308.467
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	--	525.770
Yeşil Dönüşüm İnşaat A.Ş.	--	--
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	--	439.515
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	--	121.528
Toplam		1.048.738.992

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nın 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesap Adı	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.12.2024
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve ücretler	1.888.936	2.079.016
Toplam	1.888.936	2.079.016

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

36. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

	31.03.2025	31.12.2024
Toplam borçlar	6.763.983.920	6.463.857.987
Nakit ve nakit benzeri değerler (-)	(742.089)	(731.433)
Net borç	6.763.241.831	6.463.126.554
Toplam özkaynaklar	263.216.903	263.216.903

	31.03.2025	31.12.2024
Dönen varlıklar	9.373.261.244	9.430.989.807
Kısa vadeli borçlar	3.390.035.719	3.429.780.857
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	2,76	2,75

Finansal Araçlar Kategorileri	31.03.2025	31.12.2024
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	742.089	731.433
Finansal yatırımlar	3.209.315.987	3.186.413.503
Ticari alacaklar	137.785.912	394.428.353
Diğer alacaklar	708.745	704.476
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	4.590.450.728	4.881.875.667
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	1.000.885.644	889.275.294
Ticari borçlar	1.559.938.890	1.663.809.638
Diğer borçlar	487.258.978	543.162.895

Kredi Riski

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31.03.2025

Cari Dönem

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	--	3.408.084	--	708.745	742.089	3.209.315.987
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3.408.084	--	708.745	742.089	3.209.315.987
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)	--	61.456.377	--	12.198.815	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(61.456.377)	--	(12.198.815)	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024
Önceki Dönem

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat	Finansal Yatırımlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	297.216.601	97.211.752	--	704.476	731.433	3.186.413.503
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	297.216.601	97.211.752	--	704.476	731.433	3.186.413.503
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)	--	62.545.776	--	10.207.234	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(62.545.776)	--	(10.207.234)	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 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. Şirket’in önceki dönemde olduğu gibi, faaliyeti gereği varlıklarının tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket Yönetimi, varlıklarını özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere göre değil, sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket’in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem 31.03.2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	Vadesi Geçen (I)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal						
Yükümlülükler	3.048.083.512	3.257.358.790	941.113.956	1.086.889.459	1.151.750.689	77.604.686
Finansal borçlar	1.000.885.644	1.299.910.404	--	572.456.236	560.000.000	77.604.686
Ticari Borçlar	1.559.938.890	1.560.038.890	941.113.956	514.433.223	104.491.711	--
Diğer borçlar	487.258.978	487.258.978	--	--	487.258.978	--

Önceki Dönem 31.12.2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	Vadesi Geçen (I)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler	3.096.247.827	3.415.313.381	967.201.636	1.308.681.987	1.031.661.129	107.768.629
Finansal borçlar	889.275.294	1.188.300.053	--	592.033.190	510.852.999	85.413.864
Ticari Borçlar	1.663.809.638	1.683.850.433	967.201.636	716.648.797	--	--
Diğer borçlar	543.162.895	543.162.895	--	--	520.808.130	22.354.765

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 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.

31.03.2025

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	399.069	10.567
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	399.069	10.567
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	399.069	10.567
10. Ticari Borçlar	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	(1.065.571.548)	(28.215.401)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	(1.065.571.548)	(28.215.401)
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(1.065.571.548)	(28.215.401)
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.065.172.479)	(28.204.834)
22. Döviz Hedge’i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2024

Döviz Pozisyonu Tablosu

Önceki Dönem	TL Karşılığı	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	410.322	11.630
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	410.322	11.630
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)	410.322	11.630
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.	(1.095.617.402)	(31.054.651)
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(1.095.617.402)	(31.054.651)
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)	(1.095.207.080)	(31.043.021)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
25. İhracat	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem 31 Mart 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)	(106.517.248)	106.517.248
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(106.517.248)	106.517.248
TOPLAM	(106.517.248)	106.517.248

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki 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)	(109.520.708)	109.520.708
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(109.520.708)	109.520.708
TOPLAM	(109.520.708)	109.520.708

Faiz Oranı Riski

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

37. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket’in 31.12.2018 tarihli bireysel finansal tablolarında meydana gelen ve 31.12.2019,31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli bireysel finansal tablolarında da devam eden GYO Tebliğinin 31.maddesinin 1.fıkrasında öz sermayenin azami 5 katı olarak belirlenen borçlanma sınırına aykırılığın giderilerek gerekli uyumun sağlanmasını teminen şirket tarafından kurula ek süre talebinde bulunulmuştur. Ek süre talebine istinaden Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığından 22.03.2022 tarihli E-12233903-340.03-18945 sayılı yazısı ile şirketin talebi olumlu karşılanmış olup 30.06.2024 tarihi sonuna kadar ek süre verilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

39. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2025	31.12.2024
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	742.089	664.560
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.914.370.830	11.439.004.614
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.799.766.715	7.330.625.443
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
Diğer Varlıklar		537.716.593	467.585.546
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	21.252.596.227	19.237.880.163
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.000.885.644	807.971.053
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)	363.123.119	369.514.401
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.365.033.204	13.365.033.204
Diğer Kaynaklar		6.523.554.260	4.695.361.505
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	21.252.596.227	19.237.880.163

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2025	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)	742.089	664.560
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)	684.000.000	684.000.000
	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	-	-
C1 Yabancı İştirakler		-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	19.114.071	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)	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2025	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%	
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	60.77%	59.46%	
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	36.70%	38.11%	
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%	
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3,22%	3,56%	
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,00%	0,00%	
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.63%	6,19%	
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0,00%	0,00%	
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	0,00%	0,00%	

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

Şirket'in faaliyet konusu ilişkili şirketlerin gayrimenkul projelerinin inşaat hizmetlerini gerçekleştirmek olup hali hazırda devam eden bir projenin olmaması Şirket'in gelirlerinde ve nakit akışlarında bir belirsizlik yaratmaktadır. Konuya ilişkin olarak Şirket yönetiminin plan beklenti ve niyetleri aşağıdaki gibidir.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe, Türk lirası (“TL”)’nin 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Parasal olmayan kalemler	
Finansal durum tablosu kalemleri	(266.632.154)
Stoklar	767.607.453
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	266.744.215
Maddi Duran Varlıklar	19.976
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	428.602.444
Ertelenmiş Vergi Varlığı	(438.892.226)
Ödenmiş sermaye	(379.304.742)
Paylara İlişkin Primler	31.137
Geçmiş yıl karları(zararları)	(911.440.411)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	617.500.152
Genel Yönetim Giderleri	4.940.672
Esas Faaliyetten Giderler	173.667.254
Dönem Vergi Gideri	438.892.226
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	350.867.998

42. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirketin, İstanbul ili Esenyurt bölgesinde gerçekleştirmekte olduğu Innovia projesinin ilk 3 etabında, 4,5 yıl içinde tamamlayarak teslim etmiştir. Ancak, 4. etabın inşaat sürecinde bazı talihsizliklerle karşılaşmış, bu durum şirketin ve yatırımcıları mağdur etmiştir. 11.05.2012 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, bölge imar planlarını iptal ederek tüm inşaatları durdurmuş ve mühürlemiştir. Her iki durumda da şirket taraf dışıdır; imar planları Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmış olup, muhatap da Esenyurt Belediyesi'dir. Ancak sonuç olarak mağdur olan taraf yine şirket ve yatırımcılar olmuştur. Son iptal edilen imar planları, Esenyurt Belediyesi tarafından tekrar yenilenmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde 31.08.2022 tarihli 5029 sayılı onayla 17.10.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Şirket, ruhsat yenileme başvurusu yaparak Innovia 4'ün inşaat ruhsatlarını 30.12.2022 tarihinde yenilemeyi başarmıştır. Hemen akabinde, Esenyurt Belediyesi ve şirketin kontrolünde Innovia 4 resmi onaylı projenin üzerine, arsa maliklerinin imzası alınmış ve ardından kat irtifakı kurulumu için 01.11.2023 tarihinde tapu dairesine 63233 sayılı başvuruda bulunulmuştur. Arsa sahiplerinin muvafakati istenmiştir. 245 adet arsa sahibinin muvafakati alınarak tapuya sunulmuş, ancak 2 adet arsa sahibi muvafakatname vermediğinden yarım kalan projeye yeniden başlanması mümkün olmamıştır. Uzlaşma ve muvafakat alma çalışmalarımız devam etmektedir. Kat irtifakı kurulduğunda, 6828 bağımsız bölümden oluşan Innovia 4 projesinin inşaatlarına devam edilecektir.

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.

Bu kapsamda; Konkordato talepli başvuruya Bakırköy 2. Asliye Ticaret Mahkemesi 2025/113 E. sayılı dosya ile 05/02/2025 tarihinde bu tarihten itibaren üç ay geçici mühlet verilmiş, geçici Konkordato komiserleri görevlendirilmiş ve tedbir kararlarına hükmolunmuştur. Bu karar bir ay uzatılarak 30.05.2025 de sona erecektir.