

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ**  
**1 OCAK 2020 – 31 ARALIK 2020**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU**

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU</b>	
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR.....</b>	<b>6-67</b>
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar .....	7
3. İşletme Birleşmeleri .....	23
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	24
5. Bölümlere Göre Raporlama .....	25
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	26
7. Finansal Yatırımlar .....	26
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları .....	27
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	30
10. Ticari Alacak ve Borçlar .....	30
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	32
12. Türev Araçlar .....	33
13. Stoklar .....	33
14. Canlı Varlıklar.....	37
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler .....	38
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar .....	38
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller .....	40
18. Maddi Duran Varlıklar .....	42
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar .....	42
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar .....	43
21. Devlet Teşvik ve Yardımları .....	43
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler .....	43
23. Taahhütler .....	46
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar .....	46
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar .....	47
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler .....	47
27. Özkaynaklar .....	47
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti .....	50
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri .....	50
30. Niteliklerine Göre Giderler .....	50
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler) .....	51
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	51
33. Finansman Gelirleri / Giderleri .....	51
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	52
35. Gelir Vergileri.....	52
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp .....	52
37. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	53
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	55
39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar) .....	63
40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar .....	64
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	65
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü .....	66

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na;**

### **Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **Sınırlı Olumlu Görüş**

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemek üzere görevlendirilmiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı**

Şirket'in ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmemektedir. Ancak dönen varlıklar içerisinde ticari alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Dipnot 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Ayrıca şirketin dönen varlıklar hesap grubu altında stoklar kaleminde yer alan ve inşaat tamamlanmadığından henüz devri gerçekleşmemiş olan İnnovia 4 stokları için alınan avansların tamamı uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. Dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılama oranı, ilişkili taraflardan olan alacak ve borçlar ile finansal tablolarda dönen varlıklar grubunda yer alan stoklardan, satışı yapılan (satış bedelleri uzun vadeli avanslarda gözüken ancak henüz teslim edilmeyen) ve imalatı durdurulan stok maliyet tutarları arındırılmış şekilde hesaplandığında ise net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Bununla beraber ilişikteki finansal tablolarda şirket sermayesinin tamamı yitirilmiş, vergi borçlarının bir kısmının ödeme vadesi geçmiş ve Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla İnnovia 4 inşaat yapım işlerini durdurduğunu açıklamıştır. Şirketin aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde Şirket'in borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Bunun yanında şirketin aktifinde yer alan gayrimenkullerin önemli bir kısmının sigorta kapsamında olmadığı anlaşılmıştır. (Not:22) İşletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir. Konuya ilişkin Şirket Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not:41'de yer almaktadır.

Şirket 31.12.2020 tarihli bireysel finansal tablolarında 42.138.355 TL tutarında dava karşılığı ayırmış olup, Not:22 de açıklandığı gibi hali hazırda devam eden davaları için Şirket tarafından hesaplanan muhtemel risk tutarı 133.325.153 TL' dir. Şirket söz konusu muhtemel yükümlülük tutarını bireysel finansal tablolarına yansıtmamış olup, yükümlülük tutarı finansal tablolara yansımış olsa idi Şirket'in özkaynakları ve dönem kar veya zararı 91.186.798 TL düşük olacaktı. Ayrıca ekli finansal tablolarda peşin ödenmiş giderler içerisinde şirket aleyhine dava açan davacılarından bir kısmının avukatı olan Kadir Buz isimli şahsa verilen 6.011.700 TL tutarında avans bulunmaktadır. Söz konusu tutar avukatın bazı müvekkillerinin davasını geri çekmesi için verilmiş olup, tutarın gider hesaplarına intikali gerekmektedir.

## Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz. Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 17'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirket'in bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri dipnot 17 da açıklandığı üzere 211.586.017 TL'dir.</p> <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiş olup bireysel finansal tablolarına bu tutarları yansıtılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerini ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p>

Finansal Borçlar	
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 8'e bakınız.	
<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>Şirket'in bireysel finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 895.407.052 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup, Şirket'in pasif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Şirket finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Şirket'in finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Şirket'in finansal borçlar için hesaplanmış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.</p> <p>Finansal borçlara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p>

Stoklar	
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 13'e bakınız.	
<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>Şirket'in bireysel finansal tablolarında 1.043.269.353 TL tutarında stokları bulunmakta olup, Şirket'in aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı elde tutulan konut ve ticari ünitelerden ve inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alım, dönüştürme - aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi ve değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadıkları gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz stokların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Cari yılda Stoklar için gerçekleştirilen harcamalar (hammadde, borçlanma maliyetleri, hakedişler vb.) ilgili belgeleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Stoklar içerisinde yer alan borçlanma maliyetlerinin tavan aktifleştirme testleri ile mutabakatları yapılmıştır.</p> <p>Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.</p> <p>Stoklara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

## **Dikkat Çekilen Hususlar**

i) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki bireysel finansal tablolarda, detayları “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı Not: 42’de açıklanan ve SPK’nın II-14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, 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. Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkayanağın 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırını aşmıştır.

ii) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 11 Mart 2021 tarihli sınırlı olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket’in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

## **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TMS’lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket’in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket’i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket’in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Sorumluluğumuz, Şirket’in bireysel finansal tablolarının Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (BDS’lere) uygun olarak bağımsız denetiminin yürütülmesi ve bağımsız denetçi raporunun düzenlenmesidir. Ancak, *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde belirtilen hususlardan dolayı tarafımızca, söz konusu finansal tablolara ilişkin denetim görüşüne dayanak oluşturacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir.

KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket’ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve diğer mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Gülümser Tozar’dır.

**GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**  
**An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL**

**İstanbul, 11 Mart 2021**

**Gülümser Tozar**  
**Sorumlu Denetçi**

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.237.159.309</b>	<b>1.374.229.825</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	<b>Not.6</b>	990.047	5.243.389
Finansal Yatırımlar	<b>Not.7</b>	-	-
Ticari Alacaklar	<b>Not.10</b>	49.951.174	269.144.165
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>47.926.115</i>	<i>48.958.922</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	<i>2.025.059</i>	<i>220.185.243</i>
Diğer Alacaklar	<b>Not.11</b>	33.193.766	17.991.571
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>16.657.816</i>	<i>13.164.253</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	<i>16.535.950</i>	<i>4.827.318</i>
Türev Araçlar	<b>Not.12</b>	-	-
Stoklar	<b>Not.13</b>	1.043.269.353	1.044.293.580
Canlı Varlıklar	<b>Not.14</b>	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	<b>Not.15</b>	83.724.963	5.508.296
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	<b>Not.25</b>	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	<b>Not.26</b>	25.978.818	31.997.636
<b>Toplam</b>		<b>1.237.159.309</b>	<b>1.374.229.825</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	<b>Not.34</b>	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>852.707.623</b>	<b>802.532.812</b>
Ticari Alacaklar	<b>Not.10</b>	11.658.441	15.541.296
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>11.658.441</i>	<i>15.541.296</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Diğer Alacaklar	<b>Not.11</b>	5.602.198	5.602.198
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>5.602.198</i>	<i>5.602.198</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Finansal Yatırımlar	<b>Not.7</b>	323.537.554	192.688.522
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	<b>Not.16</b>	48.970.914	121.739.860
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	<b>Not.17</b>	211.586.017	212.837.413
Maddi Duran Varlıklar	<b>Not.18</b>	924.022	943.897
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	<b>Not.19</b>	4.644	8.729
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>Not.19</i>	<i>4.644</i>	<i>8.729</i>
<i>Şereffye</i>	<i>Not.19</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	<b>Not.15</b>	242.750.869	245.333.521
Ertelenmiş Vergi Varlığı	<b>Not.35</b>	-	-
Diğer Duran Varlıklar	<b>Not.26</b>	7.672.964	7.837.376
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.089.866.932</b>	<b>2.176.762.637</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.002.939.906</b>	<b>813.004.538</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.8	18.193.684	19.070.681
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8	493.102.115	396.920.555
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	271.305.702	293.430.941
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i>	Not.10	16.638.722	29.237.075
<i>İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar</i>	Not.10,37	254.666.980	264.193.866
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.20	2.681.345	2.661.046
Diğer Borçlar	Not.11	122.578.873	32.746.200
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	Not.11	12.174.801	20.098.677
<i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>	Not.11,37	110.404.072	12.647.523
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	Not.16	288.486	286.351
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	2.979.010	3.188.885
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22	91.810.691	64.699.879
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22	91.536.983	64.485.595
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22	273.708	214.284
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
<b>Toplam</b>		<b>1.002.939.906</b>	<b>813.004.538</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.274.968.397</b>	<b>1.356.576.401</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8	384.111.253	468.927.315
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	7.378.950	8.081.244
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i>	Not.10	-	-
<i>İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar</i>	Not.10,37	7.378.950	8.081.244
Diğer Borçlar	Not.11	3.952.634	-
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	Not.11	3.952.634	-
<i>İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar</i>	Not.11,37	-	-
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	879.242.613	879.470.404
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ertelenmiş Gelirler</i>	Not.15	775.095.684	775.323.475
<i>İlişkili Tarafalara Ertelenmiş Gelirler</i>	Not.15	104.146.929	104.146.929
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.22,24	282.947	97.438
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22	-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22,24	282.947	97.438
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	Not.25	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>(188.041.371)</b>	<b>7.181.698</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	Not.27	<b>(188.041.371)</b>	<b>7.181.698</b>
Ödenmiş Sermaye	Not.27	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltme Farkları	Not.27	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	Not.27	(3.279.031)	(3.279.031)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	Not.27	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Not.27	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	Not.27	70.223	70.223
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	Not.27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Not.27	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	Not.27	(224.727.776)	(163.419.079)
Net Dönem Karı veya Zararı	Not.27	(195.223.069)	(61.308.697)
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	Not.27	-	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.089.866.932</b>	<b>2.176.762.637</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**BİREYSEL KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2020 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2019 31.12.2019
Hasılat	Not.28	13.055.496	12.336.483
Satışların Maliyeti (-)	Not.28	(2.475.811)	(697.472)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>10.579.685</b>	<b>11.639.011</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>10.579.685</b>	<b>11.639.011</b>
Pazarlama Giderleri (-)	Not.29	(116.279)	(657.316)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.29	(5.488.876)	(6.365.090)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	Not.29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.31	26.860.328	114.357.115
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.31	(102.992.328)	(24.978.629)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>(71.157.470)</b>	<b>93.995.091</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		(72.771.081)	(25.611.958)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.32	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not.32	(13.532)	(37.332.085)
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>(143.942.083)</b>	<b>31.051.048</b>
Finansman Gelirleri	Not.33	30.359.421	61.258.767
Finansman Giderleri (-)	Not.33	(81.640.407)	(153.618.512)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>(195.223.069)</b>	<b>(61.308.697)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelemiş Vergi (Gideri) Geliri	Not.35	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(195.223.069)</b>	<b>(61.308.697)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		-	-
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(195.223.069)</b>	<b>(61.308.697)</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>		<b>(195.223.069)</b>	<b>(61.308.697)</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(195.223.069)	(61.308.697)
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	(0,8303)	(0,2608)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		-	-
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>(195.223.069)</b>	<b>(61.308.697)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		<b>(195.223.069)</b>	<b>(61.308.697)</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(195.223.069)	(61.308.697)

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primeri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar				
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
<b>01.01.2020 (Dönem Başı Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	-	-	<b>(163.419.079)</b>	<b>(61.308.697)</b>	<b>7.181.698</b>	-	<b>7.181.698</b>
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hatırlama İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	(61.308.697)	61.308.697	-	-	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(195.223.069)	(195.223.069)	-	(195.223.069)
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	(195.223.069)	(195.223.069)	-	(195.223.069)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2020 (Dönem Sonu Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	-	-	<b>(224.727.776)</b>	<b>(195.223.069)</b>	<b>(188.041.371)</b>	-	<b>(188.041.371)</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primeri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Karlar				
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
<b>01.01.2019 (Dönem Başı Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	-	-	<b>10.551.466</b>	<b>(173.970.545)</b>	<b>68.490.395</b>	-	<b>68.490.395</b>
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hatırlama İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	(173.970.545)	173.970.545	-	-	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(61.308.697)	(61.308.697)	-	(61.308.697)
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	-	(61.308.697)	(61.308.697)	-	(61.308.697)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2019 (Dönem Sonu Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	-	-	<b>(163.419.079)</b>	<b>(61.308.697)</b>	<b>7.181.698</b>	-	<b>7.181.698</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden	
	Geçmiş Cari Dönem 01.01.2020 31.12.2020	Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2019 31.12.2019
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		
Dönem Karı (Zararı)	194.159.259	(141.923.556)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(195.223.069)	(61.308.697)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>177.334.732</b>	<b>96.017.064</b>
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler	188.372	201.744
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	(1.225.456)	(16.932.869)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10 573.599	1.290.408
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:13 (1.799.055)	(18.223.277)
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	27.296.321	22.554.217
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22,24 244.933	206.977
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not 22 -	22.347.240
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not 22 27.051.388	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	80.641.355	151.494.964
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33 81.640.407	153.618.512
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertenmiş Finansman Gideri	Not:10 (540.160)	(1.733.940)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10 (458.892)	(389.608)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(2.308.604)	(67.174.134)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not 31 (2.308.604)	(67.174.134)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	72.771.081	25.611.958
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	Not 16 72.771.081	25.611.958
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	(28.337)	(19.738.816)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not 32 (28.337)	(19.738.816)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>212.047.596</b>	<b>(176.631.923)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10 222.961.139	(154.883.236)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11 (15.202.195)	(6.834.807)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not:13 2.823.282	(2.500)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10 (22.287.373)	99.152.733
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11 93.785.307	(159.875.902)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:15 (75.634.015)	10.846.932
Ertenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not:20 (437.666)	(3.140.067)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20 20.299	1.504.105
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6.018.818	36.600.819
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	6.018.818	36.600.819
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>194.159.259</b>	<b>(141.923.556)</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(127.260.695)</b>	<b>171.143.335</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:17 3.588.337	133.811.250
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	(130.849.032)	37.332.085
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(71.151.906)</b>	<b>(25.663.793)</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(70.107.344)	(21.424.273)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:8 959.200	779.686
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(71.066.544)	(22.203.959)
Ödenen Faiz	Not:8 (1.044.562)	(4.239.520)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(4.253.342)</b>	<b>3.555.986</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>	-	-
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>	<b>(4.253.342)</b>	<b>3.555.986</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>Not:6 5.243.389</b>	<b>1.687.403</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>Not:6 990.047</b>	<b>5.243.389</b>

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

### 1. Şirket’in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

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

Şirket’in kayıtlı adresi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, Kat:18 Cevizlibağ/Zeytinburnu, İstanbul’dur.

Şirket’in, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 27 kişi’dir. (31 Aralık 2019: 20 kişi)

### **Bireysel Finansal Tabloların Onaylanması**

İlişikteki bireysel finansal tablolar, yayınlanmak üzere 11 Mart 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket bireysel finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu bireysel finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

#### 2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. İlgili tebliğe göre, finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

İlişikteki bireysel finansal tablolar SPK II-14.1 sayılı tebliğe göre hazırlanmış olup, KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9. maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kurur kararı ile onaylanan 2016 TMS Taksonomisine ve 2019 yılında TFRS 15 ve TFRS 16’ ya uygun olarak revize edilen TMS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Şirket’in bireysel finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket’in mali durumu ve faaliyet sonuçları Şirket’ in geçerli para birimi olan “TL” cinsinden ifade edilmiştir.

#### 2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için, bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 “Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama”ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

#### 2.03 Konsolidasyon Esasları

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

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıklardaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

#### **31 Aralık 2020**

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 31 Aralık 2019

<u>Bağlı Ortaklığın Adı</u>	<u>Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay</u>	<u>Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay</u>	<u>Toplam Pay</u>
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	% 54,42	-	% 54,42

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 Şirket'in Yeşil Global' deki payı %91,38' e çıkmıştır.

**Müşterek Anlaşmalar**, İki veya daha fazla tarafın üzerinde müşterek kontrole sahip olduğu anlaşmalardır. Müşterek anlaşmalarda, ya (a) taraflar, sözleşmeye bağlı bir anlaşma ile sınırlandırılmıştır; ya da (b) sözleşmeye bağlı anlaşma, söz konusu tarafların iki veya daha fazlasına anlaşmanın müşterek kontrolünü vermektedir. Şirket'in başlangıçta elde etme maliyeti ile kaydettiği müşterek anlaşmalar, ilişikteki finansal tablolara, net varlıklarından ilgili Şirket'e iştirak oranları doğrultusunda, özkaynak yöntemine göre, kar veya zarar yansıtılmaktadır. (**Not:16**)

### **2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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 bireysel finansal tablolara yansıtılır.

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Gerektiği durumlarda cari dönem bireysel finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem bireysel finansal tablolarına da uygulanır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2019 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarını, nakit akış ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, nakit akış ve özkaynaklar değişim tabloları ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

### **2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 24 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Bireysel 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:

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)** Şirket Yönetimi tarafından 2020 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabii tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. **(Not.2.09.03-2.09.04)**
- Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. **(Not.10)** Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken 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 bireysel finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. **(Not.13)** Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: 1.799.055 TL)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir **(Not:17)**.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Şirket 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla TFRS 16 standardının bireysel finansal tablolara önemli bir etkisi olmadığı için bireysel finansal tablolarında herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

### 2.07 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 bireysel finansal tablolara yansıtılır.

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

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

### 2.08 Netleştirme / Mahsup

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

### 2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

#### 2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Şirket'in gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

#### Gayrimenkulün Satışı

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



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### Kira geliri

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

Gelirler, teslimatın gerçekleşmesi; mülkiyetle ilgili tüm önemli risk ve kazanımların alıcıya devredilmesi; mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımın ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolün kalmaması; gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması ile işlemden 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 bireysel finansal tablolara yansıtılır.

#### 2.09.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: 1.799.055 TL)

#### Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

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

#### 2.09.03 Maddi Duran Varlıklar

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	31.12.2020 Oran (%)	31.12.2019 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.

### 2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

### 2.09.05 Kiralama İşlemleri

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımnî bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
  - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
  - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

### Kiracı Olarak Şirket:

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da dayanak varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonla ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler. Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanmaktadır.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar'da yer alan amortisman hükümlerini uygular. Tedarikçinin, kiralama süresinin sonunda dayanak varlığın mülkiyetini Şirket'e devretmesi durumunda veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin Şirket'in bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, Şirket kullanım hakkı varlığını kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortisman tabi tutar. Diğer durumlarda, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabi tutar.

Şirket kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü'nü uygular.

#### *Kira yükümlülüğü*

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır. Dönemsel faiz oranı, kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî faiz oranıdır. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, Şirket, kira yükümlülüğünü, kira ödemelerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde, kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş bir iskonto oranı üzerinden indirgeyerek yeniden ölçer:

- Kiralama süresinde bir değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini revize edilmiş kiralama süresine dayalı olarak belirler.
- Dayanak varlığın satın alınmasına yönelik opsiyona ilişkin değerlendirmede değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, satın alma opsiyonu kapsamında ödenecek tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirler.

Şirket, aşağıdaki durumlardan birinin gerçekleşmesi halinde kira yükümlülüğünü, revize edilmiş kira ödemelerini indirgeyerek yeniden ölçer:

- Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Şirket, revize edilmiş kira ödemelerini, kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlardaki değişikliği yansıtacak şekilde belirler.
- Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişimin sonucu olarak bu ödemelerde bir değişiklik olması. Şirket, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

Şirket, kalan kiralama süresine ilişkin revize edilmiş kira ödemelerini, revize edilmiş sözleşmeye bağlı ödemelere göre belirler. Şirket, bu durumda değiştirilmemiş bir iskonto oranı kullanır.

Şirket, kiralamanın yeniden yapılandırılmasını, aşağıdaki koşulların her ikisinin sağlanması durumunda ayrı bir kiralama olarak muhasebeleştirir:

- Yeniden yapılandırmanın, bir veya daha fazla dayanak varlığın kullanım hakkını ilave ederek, kiralamanın kapsamını genişletmesi ve
- Kiralama bedelinin, kapsamdaki artışın tek başına fiyatı ve ilgili sözleşmenin koşullarını yansıtmak için söz konusu tek başına fiyatta yapılan uygun düzeltmeler kadar artması.

#### *Kiraya veren olarak Şirket*

Şirket, kiralamaların her birini operasyonel kiralama ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan bütün risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmesi halinde finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir kiralama, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmemesi halinde, operasyonel kiralama olarak sınıflandırılır.

Şirket, bir kiralama bileşeniyle birlikte bir ya da daha fazla ilave kiralama niteliği taşıyan veya taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli, TFRS 15, "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" standardını uygulayarak dağıtır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### *Satış ve geri kiralama işlemleri*

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir. Geri kiralama işlemi bir finansal kiralama ise, yapılmış olan işlem, kiralanan varlık işlemin teminatı olmak üzere, kiraya verenin kiracıya finansman sağladığı bir araçtır. Bu nedenle, ilgili varlığın defter değerini aşan satış gelirlerinin gelir olarak görülmesi doğru değildir. Bu türden fazla tutarlar ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir.

Satış ve geri kiralama işlemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler diğer duran varlıklar (**Not:26**) hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

### *Operasyonel Kiralama*

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yönteme göre gider olarak kayıtlara alınmaktadır.

### *2.09.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü*

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

### *2.09.07 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 maliyetleri **Not:33**'de yer almaktadır. Yatırımlarda kullanılan borçlanmaların maliyetleri birebir ilgili olduğu yatırımın maliyeti ile ilişkilendirilmektedir. Şirket'in dönemler itibarıyla aktifleştirdiği borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

### *2.09.08 Finansal Araçlar*

#### *i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü*

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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:

- Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini 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.

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

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

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

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

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

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

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

Yukarıda belirtilen itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da GUD farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülmeyen tüm finansal varlıklar GUD farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülür. Bunlar, tüm türev finansal varlıkları da içermektedir.

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

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.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 tanıması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

### Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

### Kayıttan düşme

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

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

### 2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.09.10 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 arttırabilmektedirler. 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.

#### 2.09.11 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.

#### 2.09.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

#### 2.09.13 İlişkili Taraflar

Bu bireysel 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.



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Şirket'in, 25 Mayıs 2006 tarih ve 6563 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Ünvanını kazandığı ilan ve tescil edilmiştir. 21 Haziran 2006 tarih ve 26205 no'lu Resmi Gazete'de yayınlanan 5520 no'lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d-4 bendi uyarınca "Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları" Kurumlar Vergisinden istisnadır. Söz konusu kanunun yürürlük tarihi 1 Ocak 2006 olan vergi kesintilerine ilişkin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır, 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra 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.

#### 2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

Ekli bireysel 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.

#### 2.09.16 Nakit Akış Tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, 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.

#### 2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Hükümet teşvikleri, Şirket' in bu teşviklerle ilgili gerekleri yerine getirdiği ve bu teşvikin alınacağı ile ilgili makul bir sebep oluşmadığı sürece muhasebeleştirilmez. Bu teşvikler karşılama beklenen maliyetlerle eşleşecek şekilde ilgili dönemde gelir olarak muhasebeleştirilir. Hükümetin sağladığı teşviklerden elde edilen gelir uygun bir gider kaleminden indirim olarak muhasebeleştirilir. Şirket' in cari ve önceki dönemde yararlandığı bir devlet teşvik ve yardımları bulunmamaktadır.

#### 2.09.18 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.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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:2.09.01** ve **2.09.05**'de açıklanmıştır.

### *Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler*

Stoklardan gerçeğe uygun değer esasında 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 tamamlanmaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

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

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

## **2.10 İşletmenin Sürekliliği**

Bireysel 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.

## **2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

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

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### **2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

**31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;**

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktıların oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu**

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39’da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır.

Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar**

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, yukarıdaki kriterleri karşılayan tüm kira imtiyazları için kolaylaştırıcı uygulamayı tercih etmiştir. 1 Ocak 2020'den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır.

### **Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler**

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir.

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

### **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 muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır.

TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

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

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiki kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

### **TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti**

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

## **TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

### **TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik**

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

### **TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

### **TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

## **3. İşletme Birleşmeleri**

Bulunmamaktadır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 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 bireysel finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiş olup, paylara ilişkin detaylı açıklama **Not:16** Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar bölümünde sunulmuştur.

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Açılış</b>	<b>121.739.860</b>	<b>147.342.972</b>
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(72.768.946)	(25.603.112)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(2.135)	(8.846)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	2.135	8.846
<b>Kapanış Bilanço Net Değeri</b>	<b>48.970.914</b>	<b>121.739.860</b>

(\*) Söz konusu tutar Adi Ortaklığın dönem kar/zararından şirket payına düşen zararın ilgili yatırımın defter değerini aşan kısmı olup, bireysel finansal tablolarda Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. Bölümlere Göre Raporlama

Şirket’in raporlanabilir bölümleri, Şirket Yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

Şirket’in faaliyet bölümleri için uyguladığı muhasebe politikaları ile Şirket’in bireysel finansal tablolarında kullanılan aynıdır.

31 Aralık 2020	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Diğer	Toplam
Kira Geliri	6.443.781	1.145.028	358.180	348.846	614.943	923.413	52.300	-	-	9.886.491
Daire Satış Geliri	-	2.596.705	-	572.300	-	-	-	-	-	3.169.005
<b>Toplam Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>6.443.781</b>	<b>3.741.733</b>	<b>358.180</b>	<b>921.146</b>	<b>614.943</b>	<b>923.413</b>	<b>52.300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.055.496</b>
Kira Maliyet	(742.800)	-	-	-	-	-	-	-	-	(742.800)
Daire Satış Maliyeti	-	(1.332.465)	-	(400.546)	-	-	-	-	-	(1.733.011)
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>(742.800)</b>	<b>(1.332.465)</b>	<b>-</b>	<b>(400.546)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.475.811)</b>
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>5.700.981</b>	<b>2.409.268</b>	<b>358.180</b>	<b>520.600</b>	<b>614.943</b>	<b>923.413</b>	<b>52.300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.579.685</b>

31 Aralık 2019	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Diğer	Toplam
Kira Geliri	5.332.767	1.097.791	259.328	232.148	373.851	597.268	-	3.529.851	913.479	12.336.483
Daire Satış Geliri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>5.332.767</b>	<b>1.097.791</b>	<b>259.328</b>	<b>232.148</b>	<b>373.851</b>	<b>597.268</b>	<b>-</b>	<b>3.529.851</b>	<b>913.479</b>	<b>12.336.483</b>
Kira Maliyet	(697.472)	-	-	-	-	-	-	-	-	(697.472)
Daire Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>(697.472)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(697.472)</b>
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>4.635.295</b>	<b>1.097.791</b>	<b>259.328</b>	<b>232.148</b>	<b>373.851</b>	<b>597.268</b>	<b>-</b>	<b>3.529.851</b>	<b>913.479</b>	<b>11.639.011</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Hasılat	13.055.496	12.336.483
- Bölüm Gelirleri	13.055.496	12.336.483
- Dağıtılamayan Gelirler	-	-
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>13.055.496</b>	<b>12.336.483</b>
	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Satışların Maliyeti	(2.475.811)	(697.472)
- Bölümlere Ait Satışların Maliyeti	(2.475.811)	(697.472)
- Dağıtılamayan Giderler	-	-
<b>Toplam Satışların Maliyeti</b>	<b>(2.475.811)</b>	<b>(697.472)</b>
	31.12.2020	31.12.2019
Varlıklar		
Bölüm Varlıkları	1.642.940.817	1.792.658.271
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Varlıklar	446.926.115	384.104.366
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.089.866.932</b>	<b>2.176.762.637</b>
	31.12.2020	31.12.2019
Yükümlülükler		
Bölüm Yükümlülükleri	2.056.313.327	2.069.090.025
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Yükümlülükler	221.594.976	100.490.914
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>2.277.908.303</b>	<b>2.169.580.939</b>

### 6. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Kasa	-	-
Bankalar	990.047	5.243.389
-Vadesiz Mevduat	989.676	5.243.018
-Bloke Vadesiz Mevduat	371	371
<b>Toplam</b>	<b>990.047</b>	<b>5.243.389</b>

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibari toplam 371 TL bloke hesabı bulunmaktadır.(31.12.2019: 371 TL)

Şirket'in dönem sonları itibariyle vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

### 7. Finansal Yatırımlar

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



# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları aşağıda açıklanmıştır:

### Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyen

Finansal Varlık	31.12.2020	31.12.2019
Yeşil Global İnş.Turizm Otelcilik A.Ş.	360.883.171	230.020.607
Finansal Yatırım Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(37.345.617)	(37.332.085)
<b>Toplam</b>	<b>323.537.554</b>	<b>192.688.522</b>

Şirket bireysel 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 satınalma işlemi sonrasında şirketin Yeşil Global’deki payı %91,38’e çıkmıştır.

Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.’nin 31.12.2019 tarihi itibariyle değeri Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından 13 Mart 2020 tarihinde hazırlanan rapora göre 354.076.667 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değer indirgenmiş nakit akış metoduna göre bulunmuştur. Şirket yıl içinde ilave hisse satın alırken ve değer düşüklüğü karşılığı hesabını yaparken 13 Mart 2020 tarihinde hazırlanan raporu baz almış ve değerlendirmelerini bu rapor üzerinden yapmıştır.

Değerlemede kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

- Değerleme sırasında kullanılan finansal veriler 31.12.2019 tarihli VUK esaslı finansal tablolardan alınmıştır.
- İnşaat maliyetleri ve satış fiyatları için başlangıç fiyatları ve maliyetler belirlendikten sonra aylık bazda %1 artış olacağı varsayılmıştır. Bu artış oranı mevcut enflasyon verileri baz alınarak makul bulunmuştur.
- Risksiz faiz oranı olarak değerlendirme tarihindeki devlet borçlanma araçlarından 6 yıl vadede olanı seçilmiştir. Bu kapsamda TRT110226T13 kodlu 11.02.2026 itfa tarihli tahvil en uygun tahvil olarak belirlenmiş ve bu tahvilin faiz oranı ise risksiz faiz oranı olarak atanmıştır. Söz konusu tahvilin 31.12.2019 tarihli kapanış faiz oranı 12,19’ dur.
- Beta katsayısının hesaplanmasında Borsa İstanbul’ işlem görmekte olan inşaat sektörü firmalarının beta katsayıları kullanılmıştır.

### 8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Banka Kredileri	11.439.959	13.276.156
Kısa Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	6.753.725	5.794.525
<b>Toplam</b>	<b>18.193.684</b>	<b>19.070.681</b>

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

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	493.102.115	396.920.555
<b>Toplam</b>	<b>493.102.115</b>	<b>396.920.555</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Banka Kredileri	384.111.253	468.927.315
Uzun Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>384.111.253</b>	<b>468.927.315</b>

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2020	31.12.2019
Vadesi Geçmiş	-	189.111.381
0-3 ay	386.336.815	64.934.166
4-12 ay	118.205.259	156.151.164
13-36 ay	384.111.253	468.927.315
<b>Toplam</b>	<b>888.653.327</b>	<b>879.124.026</b>

Finansal Kiralama	31.12.2020	31.12.2019
Vadesi Geçmiş	6.753.725	4.441.844
0-3 ay	-	688.746
4-12 ay	-	663.935
13-36 ay	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6.753.725</b>	<b>5.794.525</b>

b) Finansal borçların para birimi cinsi bazında etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

### Krediler

#### 31.12.2020

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	888.653.327	888.653.327	15,32-19,12
<b>Toplam Krediler</b>		<b>888.653.327</b>	

#### 31.12.2019

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	879.124.026	879.124.026	18,5-33,12
<b>Toplam Krediler</b>		<b>879.124.026</b>	

### Finansal Kiralama Borçları

#### 31.12.2020

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	6.753.725	6.753.725	16,5
<b>Toplam Finansal Kiralamalar</b>		<b>6.753.725</b>	

#### 31.12.2019

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	5.794.525	5.794.525	16,5
<b>Toplam Finansal Kiralamalar</b>		<b>5.794.525</b>	

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kredi risklerinin teminatı için verilen gayrimenkullerin ipotek değeri ve kredi teminat bilgileri aşağıdaki gibidir;

31.12.2020	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
<b>BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b>	-	<b>600.000</b>
2.ETAP	-	600.000
<b>DENİZBANK</b>	<b>36.197.000</b>	<b>67.391.000</b>
1.ETAP	6.655.000	23.040.000
2.ETAP	26.915.000	41.377.000
3.ETAP	1.650.000	1.020.000
TEKİRDAĞ BARBAROS	977.000	1.954.000
<b>DORUK FAKTORİNG</b>	<b>26.772.967</b>	<b>40.000.000</b>
1.ETAP	1.189.151	6.000.000
2.ETAP	680.000	6.000.000
3.ETAP	5.858.816	8.000.000
ARİFİYE ARSA	9.960.000	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.085.000	10.000.000
<b>HALK BANKASI</b>	<b>562.730.294</b>	<b>990.904.000</b>
2.ETAP	2.920.000	27.574.000
3.ETAP	26.105.000	21.330.000
4.ETAP ARSA	305.839.954	612.000.000
ARİFİYE ARSA	47.777.060	36.000.000
ESENYURT ARSA	32.088.280	68.000.000
PLAZA 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	148.000.000	226.000.000
<b>ŞEKERBANK</b>	<b>2.220.000</b>	<b>32.902.500</b>
2.ETAP	1.245.000	12.015.000
3.ETAP	975.000	20.887.500
<b>VAKIFBANK</b>	<b>46.125.000</b>	<b>94.230.000</b>
1.ETAP	30.970.000	35.240.000
2.ETAP	12.115.000	57.850.000
3.ETAP	3.040.000	1.140.000
<b>Genel Toplam</b>	<b>674.045.261</b>	<b>1.226.027.500</b>

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2019	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
<b>BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b>	-	<b>600.000</b>
2.ETAP	-	600.000
<b>DENİZBANK</b>	<b>36.197.000</b>	<b>67.391.000</b>
1.ETAP	6.655.000	23.040.000
2.ETAP	26.915.000	41.377.000
3.ETAP	1.650.000	1.020.000
TEKİRDAĞ BARBAROS	977.000	1.954.000
<b>DORUK FAKTÖRİNG</b>	<b>26.772.967</b>	<b>40.000.000</b>
1.ETAP	1.189.151	6.000.000
2.ETAP	680.000	6.000.000
3.ETAP	5.858.816	8.000.000
ARİFİYE ARSA	9.960.000	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.085.000	10.000.000
<b>HALK BANKASI</b>	<b>562.730.294</b>	<b>990.904.000</b>
2.ETAP	2.920.000	27.574.000
3.ETAP	26.105.000	21.330.000
4.ETAP ARSA	305.839.954	612.000.000
ARİFİYE ARSA	47.777.060	36.000.000
ESENYURT ARSA	32.088.280	68.000.000
PLAZA 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	148.000.000	226.000.000
<b>ŞEKERBANK</b>	<b>2.220.000</b>	<b>32.902.500</b>
2.ETAP	1.245.000	12.015.000
3.ETAP	975.000	20.887.500
<b>VAKIFBANK</b>	<b>46.125.000</b>	<b>94.230.000</b>
1.ETAP	30.970.000	35.240.000
2.ETAP	12.115.000	57.850.000
3.ETAP	3.040.000	1.140.000
<b>Genel Toplam</b>	<b>674.045.261</b>	<b>1.226.027.500</b>

#### 9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

#### 10. Ticari Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Ticari Alacaklar	4.669.376	93.233.994
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	2.025.059	87.822.359
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.644.317	5.411.635
Alacak Senetleri	45.670.692	176.715.826
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	-	132.362.884
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	45.670.692	44.352.942
Alacak Reeskontu (-)	(388.894)	(805.655)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	(388.894)	(805.655)
Şüpheli Ticari Alacaklar	2.768.484	2.194.885
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(2.768.484)	(2.194.885)
<b>Toplam</b>	<b>49.951.174</b>	<b>269.144.165</b>

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Açılış	2.194.885	939.492
Dönem Gideri	924.431	1.255.393
Konusu Kalmayan Karşılık	(350.832)	-
<b>Kapanış</b>	<b>2.768.484</b>	<b>2.194.885</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Alacak Senetleri	12.298.059	16.223.045
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>12.298.059</i>	<i>16.223.045</i>
Alacak Reeskontu (-)	(639.618)	(681.749)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>(639.618)</i>	<i>(681.749)</i>
<b>Toplam</b>	<b>11.658.441</b>	<b>15.541.296</b>

Cari dönem reeskont oranı % 17,25' dir. (31.12.2019: % 10,85)

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Ticari Alacakların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Vadesi Gelen Alacaklar	44.798.590	36.626.599
1-3 Ay	2.500.665	111.018.931
3-6 Ay	1.049.728	28.392.463
6-12 Ay	1.991.085	93.911.827
<b>Toplam</b>	<b>50.340.068</b>	<b>269.949.820</b>
Uzun Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
1-2 Yıl	3.126.016	4.096.045
2-3 Yıl	2.541.457	2.954.958
3-4 Yıl	2.685.130	2.541.457
4-5 Yıl	2.782.398	2.685.130
5 Yıldan Fazla	1.163.058	3.945.456
<b>Toplam</b>	<b>12.298.059</b>	<b>16.223.046</b>

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.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Satıcılar	68.350.588	94.747.270
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>61.002.434</i>	<i>85.589.222</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>7.348.154</i>	<i>9.158.048</i>
Borç Senetleri	203.270.281	199.160.972
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>193.664.546</i>	<i>179.034.999</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>9.605.735</i>	<i>20.125.973</i>
Borç Prekontu (-)	(315.167)	(477.301)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>-</i>	<i>(430.355)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>(315.167)</i>	<i>(46.946)</i>
<b>Toplam</b>	<b>271.305.702</b>	<b>293.430.941</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Borç Senetleri	12.463.010	12.463.010
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>12.463.010</i>	<i>12.463.010</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Borç Prekontu (-)	(5.084.060)	(4.381.766)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>(5.084.060)</i>	<i>(4.381.766)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Toplam</b>	<b>7.378.950</b>	<b>8.081.244</b>

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Cari dönem TL cinsinden borçlar için reeskont oranı % 17,25, dolar cinsinden olan borçlar için reeskont oranı ise % 0,34'dır. (31.12.2019: TL % 10,85, USD % 1,96)

### 11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Alacaklar	16.657.816	13.164.253
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)</i>	<i>14.587.168</i>	<i>11.100.755</i>
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	<i>1.869.329</i>	<i>1.114.888</i>
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	<i>(1.869.329)</i>	<i>(1.114.888)</i>
<i>Diğer (**)</i>	<i>2.070.648</i>	<i>2.063.498</i>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	16.535.950	4.827.318
<b>Toplam</b>	<b>33.193.766</b>	<b>17.991.571</b>

(\*) Söz konusu tutarın 14.548.909 TL'si (31.12.2019: 11.031.028 TL) devam eden davalar ile ilgili mahkemelere yatırılan teminat tutarıdır.

(\*\*) Söz konusu bakiyenin 1.491.787 TL'si (31.12.2019: 1.491.787 TL) satışı yapılan fakat alacağın teminatı olarak tapu devrinin yapılmadığı gayrimenkuller için Şirket tarafından ödenen ve gayrimenkul sahiplerinden tahsil edilecek emlak vergisi tutarlarından oluşmaktadır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Açılış	1.114.888	1.079.873
Dönem Gideri	754.441	35.015
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
<b>Kapanış</b>	<b>1.869.329</b>	<b>1.114.888</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Diğer Alacaklar	5.602.198	5.602.198
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)</i>	5.602.198	5.602.198
<b>Toplam</b>	<b>5.602.198</b>	<b>5.602.198</b>

(\*) Verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.629.808	1.633.207
Ödenecek Vergi ve Fonlar	65.678	87.566
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yüküml.	3.208.072	11.197.865
Diğer	7.271.243	7.180.039
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:37)	110.404.072	12.647.523
<b>Toplam</b>	<b>122.578.873</b>	<b>32.746.200</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Yüküml.	3.952.634	-
<b>Toplam</b>	<b>3.952.634</b>	<b>-</b>

31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

### 12. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

### 13. Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Yarı Mamuller	1.003.750.165	1.004.840.335
Emtia	39.519.188	41.252.300
Stok Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.799.055)
<b>Toplam</b>	<b>1.043.269.353</b>	<b>1.044.293.580</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stok Değer Düşüklüğünün hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Açılış	1.799.055	20.022.332
Dönem Gideri	-	-
Satışı Yapılan Ticari Mallara İlişkin Değer Düşüklüğü	-	-
Konusu Kalmayan Karşılık	(1.799.055)	(18.223.277)
<b>Kapanış</b>	<b>-</b>	<b>1.799.055</b>

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	31.12.2020	31.12.2019
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	5.714.159	7.046.724
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	1.076.517	1.076.517
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	1.252.000	1.252.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	5.010.770	5.411.316
Innovia Konut Projesi 3. etap daire ve ticari alanlar	19.895.743	19.895.743
Innovia Konut Projesi 4 etap-5.etap arsa ve inşaat maliyetleri	940.840.440	940.839.582
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.416.207	16.416.207
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri (*)	46.493.517	47.354.546
Güzelschir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
Diğer	-	230.000
Stok Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.799.055)
<b>Toplam</b>	<b>1.043.269.353</b>	<b>1.044.293.580</b>

(\*) Defter değeri 46.493.517 TL olan daire ve ticari alan (Emtia) stoğunun 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri kdv hariç 57.240.505 TL'dir.

### ***Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:***

1073 adet daire, 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşan Innovia 1. Etap tamamlanmış ve satışı yapılmış olan daireler sahiplerine teslim edilmiştir.

2664 adet daire, 41 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 1.Faz 2009 yılında satışa sunulmuş ve satışı büyük ölçüde tamamlanmıştır. Satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin teslimleri 2011 yılından itibaren başlayarak yapılmıştır.

1018 adet daire, 226 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 2.Faz'da satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin 2012 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

3293 adet daire, 77 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 3. Etap'ın Ağustos 2013 döneminden itibaren teslimatları başlayarak, satışı yapılmış olan konutların 31 Aralık 2013 sonu itibari ile teslimatları sonuçlandırılmıştır.

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m<sup>2</sup> satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş durumda olmasına rağmen inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir.

### ***Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:***

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.12.2020 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 56 adet konut ve 2 adet hisseli konut bulunmaktadır.



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Portföyde bulunan toplamda 58 adet dairenin 36 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 22 adet daire ise stoklarda takip edilmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 22 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 11.034.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 1.Faz'da 2664 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 462 adedi arsa sahiplerine ait olup, 8 adet konut ise hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 12 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 15 adet dairenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 7 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 7 adet tam 3 adet hisseli dairenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.043.665 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar***

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 4 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 4 adet ticari alanın tamamı stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 4 adet ticari alanın Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.020.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz'da 1018 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 188 adedi arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 830 adet konuttan 31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 13 adet konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 15 adet dairenin 2 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 13 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 13 adet tam dairenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.255.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz ticari alanlar:***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz bünyesinde yer alan 226 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 43 adet ticari ünitenin inşaatı tamamlanmış olup 4 adedi arsa sahiplerine aittir. 39 adet satılabilir ticari ünitenin 36 adedinin satışı gerçekleşmiş olup teslim edilmiştir. Portföyde yer alan 3 adet ticari ünitenin yanı sıra yapılacak olan ve tamamlanması durumunda şirket portföyüne 151 adet ticari ünite eklenecektir.

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 3 adet ticari ünitenin 1 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 2 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 2 adet ticari ünitenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.210.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31.12.2020 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 80 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Portföyde bulunan toplamda 80 adet tam 3 adet hisseli dairenin 10 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 70 tam 3 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 70 adet tam 3 hisseli dairenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 20.718.900 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari üniteden 36 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 30.06.2020 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 39 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 39 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 39 adet ticari ünitenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 16.570.000 TL'dir.

#### ***Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:***

770.433 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m<sup>2</sup> satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2020 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayiç değerinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen kısmı KDV hariç 1.038.608.435 TL olarak belirlenmiştir.

#### ***Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:***

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 262 Ada 1 Nolu ve 258 Ada 1 Nolu, parseller üzerinde geliştirilen karma yapı inşaat projesidir. Projenin arsa alanı 50.165 m<sup>2</sup> ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m<sup>2</sup> dir.

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

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

#### ***Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazi:***

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754,08 m<sup>2</sup> olup, yaklaşık inşaat alanı 65.534,51 m<sup>2</sup> dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihi itibarı ile hazırlanan değerlendirme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 24.374.200 TL olduğu belirlenmiştir.

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

#### ***Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:***

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 8.060 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip proje halindeki Güzelşehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m<sup>2</sup>'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 9.480.000 TL'dir.

#### ***İnnovia Terrace Daireler:***

Şirket cari dönemde söz konusu gayrimenkulleri bağlı ortaklığı olan Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'ye satmıştır.

#### **Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler**

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

#### **31.12.2020**

Bulunmamaktadır.

#### **31.12.2019**

Bulunmamaktadır.

#### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler**

#### **31.12.2020**

Bulunmamaktadır.

#### **31.12.2019**

Bulunmamaktadır.

#### **14. Canlı Varlıklar**

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	223.329	294.179
Verilen Sipariş Avansları	83.501.634	5.214.117
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	77.132.309	1.966.127
<i>Diğer</i>	6.369.325	3.247.990
<b>Toplam</b>	<b>83.724.963</b>	<b>5.508.296</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Gelecek Yıllara Ait Giderler	48.108.627	48.108.627
Verilen Sipariş Avansları	194.642.242	197.224.894
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)(*)</i>	190.958.150	193.540.802
<i>Diğer</i>	3.684.092	3.684.092
<b>Toplam</b>	<b>242.750.869</b>	<b>245.333.521</b>

(\*) Maddi duran varlık alımı için verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır.

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	2.979.010	3.188.885
<i>Gelecek Aylara Ait Gelirler</i>	-	-
<i>Alınan Avanslar</i>	2.979.010	3.188.885
<b>Toplam</b>	<b>2.979.010</b>	<b>3.188.885</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	879.242.613	879.470.404
<i>İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar (Not: 37)</i>	104.146.929	104.146.929
<i>Diğer Alınan Avanslar (*)</i>	775.095.684	775.323.475
<b>Toplam</b>	<b>879.242.613</b>	<b>879.470.404</b>

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

#### 16. 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 bireysel finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Müşterek Anlaşmalar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Açılış</b>	<b>121.739.860</b>	<b>147.342.972</b>
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(72.768.946)	(25.603.112)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(2.135)	(8.846)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	2.135	8.846
<b>Kapanış Bilanço Net Değeri</b>	<b>48.970.914</b>	<b>121.739.860</b>

(\*) Söz konusu tutar Adi Ortaklığın dönem kar/zararından şirket payına düşen zararın ilgili yatırımın defter değerini aşan kısmı olup, finansal tablolarda Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler olarak muhasebeleştirilmiştir.

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.

Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2020 tarihi itibarıyla değeri Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından 1 Mart 2021 tarihinde hazırlanan rapora göre 674.896.000 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.

Zincir Yapı A.Ş.'nin dönemler itibarıyla finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Varlıklar	1.246.579.113	1.160.763.923
Toplam Yükümlülükler	1.601.822.742	1.224.951.131
<b>Net Varlıklar (Özkaynaklar)</b>	<b>(355.243.629)</b>	<b>(64.187.208)</b>

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Satışlar	1.681.737	455.275
Satışların Maliyeti	-	(183.095)
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>1.681.737</b>	<b>272.180</b>
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(2.686.536)	3.643.643
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>	<b>(1.004.799)</b>	<b>3.915.823</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	(360.580.458)	(116.803.320)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	70.509.473	10.475.051
<b>Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>(291.075.784)</b>	<b>(102.412.446)</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yeşil Yüksekdağ Adi Ortaklığı'nın dönem sonu itibariyle finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2020	31.12.2019
Toplam Varlıklar	102.431	101.725
Toplam Yükümlülükler	(703.603)	(698.628)
<b>Net Varlıklar (Özkaynaklar)</b>	<b>(601.172)</b>	<b>(596.903)</b>

  

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
Satışlar	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(4.269)	(16.892)
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>	<b>(4.269)</b>	<b>(16.892)</b>
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	-	-
<b>Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>(4.269)</b>	<b>(16.892)</b>

### 17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar(-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2020
Arazi ve Arsalar	16.168.225	-	-	-	-	16.168.225
Binalar	196.669.188	-	(3.560.000)	2.308.604	-	195.417.792
<b>Toplam</b>	<b>212.837.413</b>	<b>-</b>	<b>(3.560.000)</b>	<b>2.308.604</b>	<b>-</b>	<b>211.586.017</b>

01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2019	İlaveler	Çıkışlar(-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2019
Arazi ve Arsalar	20.361.398	-	(4.193.173)	-	-	16.168.225
Binalar	239.374.315	-	(109.879.261)	67.174.134	-	196.669.188
<b>Toplam</b>	<b>259.735.713</b>	<b>-</b>	<b>(114.072.434)</b>	<b>67.174.134</b>	<b>-</b>	<b>212.837.413</b>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

#### **Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:**

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 771 m<sup>2</sup>' ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 6.430.000 TL'dir.

#### **Innovia 1 Projesi-Konut:**

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 36 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 19.395.000 TL'dir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### **Innovia 2 Projesi-Konut:**

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 5 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.760.000 TL'dir.

#### **Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:**

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 1 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 575.000 TL'dir.

#### **Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:**

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 2 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 585.000 TL'dir.

#### **Innovia 3 Projesi-Konut:**

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 3. Etaptaki 10 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 3.180.000 TL'dir.

#### **Topkapı Yeşil Plaza:**

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın toplam piyasa değeri KDV hariç 180.000.000 TL'dir. Şirket 19.02.2021 tarihinde söz konusu gayrimenkülü 179.661.017 TL bedelle satmıştır.

#### **Arifiye Yurt:**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla geliştirilmekte olan ve daha önce stoklar grubunda muhasebeleştirilen Arifiye Projesine ait Arifiye Yurt projesi tamamlanmış olup kullanıma sunulmuştur. Arifiye Yurt projesi Kredi Yurtlar Kurumu'na kiralanmış olup, kullanıma hazır hale geldiği tarih itibarıyla stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere transfer edilmiştir. Transfer tarihindeki projenin toplam defter değeri 32.106.582 TL (Arsa: 11.020.827 TL / Bina: 21.085.755 TL) gerçeğe uygun değeri ise 45.000.000 TL'dir. Transfer tarihinde projenin gerçeğe uygun değeri olan 45.000.000 TL kar veya zarar tablosunda hasılat, transfer tarihindeki projenin defter değeri 32.106.582 TL ise kar veya zarar tablosunda satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer değişimi 12.893.418 TL kar veya zarar tablosunda hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarihi itibarı ile hazırlanan değerlendirme raporunda; Projenin değeri KDV hariç 51.364.400 TL olduğu belirtilmiştir. Şirket ilgili gayrimenkülü 30.09.2019 tarihinde 111.000.000 TL bedelle satmıştır.

#### **Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### 18. Maddi Duran Varlıklar

#### Cari Dönem (31.12.2020)

##### Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2020	Alım (+)	Satım (-)	Transfer(+/-)	31.12.2020
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	583.880	-	-	-	583.880
Yapılmakta Olan Yatırımlar	870.690	-	-	-	870.690
<b>Toplam</b>	<b>2.458.991</b>	-	-	-	<b>2.458.991</b>

##### Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2020	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	31.12.2020
Demirbaşlar	(963.228)	(4.323)	-	-	(967.551)
Özel Maliyetler	(551.866)	(15.552)	-	-	(567.418)
<b>Toplam</b>	<b>(1.515.094)</b>	<b>(19.875)</b>	-	-	<b>(1.534.969)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>943.897</b>				<b>924.022</b>

#### Önceki Dönem (31.12.2019)

##### Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	Transfer(+/-)	31.12.2019
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	583.880	-	-	-	583.880
Yapılmakta Olan Yatırımlar	870.690	-	-	-	870.690
<b>Toplam</b>	<b>2.458.991</b>	-	-	-	<b>2.458.991</b>

##### Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2019	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	31.12.2019
Demirbaşlar	(951.883)	(11.345)	-	-	(963.228)
Özel Maliyetler	(536.174)	(15.692)	-	-	(551.866)
<b>Toplam</b>	<b>(1.488.057)</b>	<b>(27.037)</b>	-	-	<b>(1.515.094)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>970.934</b>				<b>943.897</b>

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı Not: 22’ de açıklanmıştır.

### 19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

#### Şerefiye

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : bulunmamaktadır.)

#### Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

#### Cari Dönem (31.12.2020)

##### Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2020	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.12.2020
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
<b>Toplam</b>	<b>680.153</b>	-	-	-	<b>680.153</b>

##### Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2020	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	31.12.2020
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(671.424)	(4.085)	-	-	(675.509)
<b>Toplam</b>	<b>(671.424)</b>	<b>(4.085)</b>	-	-	<b>(675.509)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>8.729</b>				<b>4.644</b>



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### Önceki Dönem (31.12.2019)

Varlık Maliyeti				Transfer	
Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	(+/-)	31.12.2019
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
<b>Toplam</b>	<b>680.153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>680.153</b>

Birikmiş Amortisman(-)		Dönem		Transfer	
Hesap Adı	01.01.2019	Amortismanı (-)	Satım (+)	(+/-)	31.12.2019
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(661.129)	(10.295)	-	-	(671.424)
<b>Toplam</b>	<b>(661.129)</b>	<b>(10.295)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(671.424)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>19.024</b>				<b>8.729</b>

#### 20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Personele Borçlar	65.779	372.449
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	33.239	42.403
Ödenecek SGK	49.919	58.779
Kamuya Olan Ertelemiş veya Tak.Yük.	2.532.408	2.187.415
<b>Toplam</b>	<b>2.681.345</b>	<b>2.661.046</b>

#### 21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

#### 22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

##### *i) Karşılıklar*

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

##### **Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Dava Karşılığı	42.138.355	42.138.355
Cezai Şart Karşılığı (*)	49.398.628	22.347.240
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar(İzin Karşılığı)	273.708	214.284
<b>Toplam</b>	<b>91.810.691</b>	<b>64.699.879</b>

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### *ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler*

#### **Sarta bağlı olaylar:**

##### **31.12.2020**

31.12.2020 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 42.138.355 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

<b>Davanın Nev'i</b>	<b>Tolam Risk</b>
Bedel İadesi	76.264.603
İflas Davası	4.856.744
İhtiyati Tedbir	20.000
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali	14.234.831
Kira Alacak Davası	405.703
Maddi ve Manevi Tazminat Davası	4.071.906
Menfi Tespit Davası	2.089.892
Senet İptal Davası	1.276.578
Rayiç Kira Davası	362.906
Suç Duyurusu	393.833
Tapu İptal Davası	24.974.009
Tasarrufun İptali	3.179.521
Tek Taraflı Fesih	734.627
<b>Toplam</b>	<b>133.325.153</b>

##### **31.12.2019**

31.12.2019 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 42.138.355 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

<b>Davanın Nev'i</b>	<b>Tolam Risk</b>
Bedel İadesi	63.771.736
İflas Davası	4.700.000
İhtiyati Tedbir	20.000
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali	14.104.717
Kira Alacak Davası	328.523
Maddi ve Manevi Tazminat Davası	3.925.325
Menfi Tespit Davası	1.376.199
Senet İptal Davası	1.033.118
Suç Duyurusu	326.571
Tapu İptal Davası	21.880.931
Tasarrufun İptali	3.179.521
Tek Taraflı Fesih	715.665
<b>Toplam</b>	<b>115.822.305</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	31.12.2020 TL TUTARI	31.12.2019 TL TUTARI
Verilen Teminat Mektupları	TL	-	-
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.226.027.500	1.226.027.500
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	45.749.079	150.369.790
<b>TOPLAM</b>		<b>1.271.776.579</b>	<b>1.376.397.290</b>

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

### iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı

#### 31.12.2020

Bulunmamaktadır.

#### 31.12.2019

Aktifin Cinsi	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
2.Etap Dükkan	Mapfre	775.855	3.885.770	02.08.2019	28.08.2020
2.Etap Konut	Axa-HDI-Halk Sigorta	5.757.950	5.914.448	30.10.2019	30.10.2020
Innovia 3 Projesi Konut ve Ticari	Genarali-HDI-Halk	3.356.380	21.797.131	13.09.2019	13.09.2020
Yeşil Plaza	Halk Sigorta	50.000.000	93.144.038	07.10.2019	07.10.2020
<b>TOPLAM</b>		<b>59.890.185</b>	<b>124.741.387</b>		

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2020	31.12.2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.260.454.579	1.365.075.290
i. Teminat Mektupları	-	-
ii. İpotek	1.214.705.500	1.214.705.500
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	45.749.079	150.369.790
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	11.322.000	11.322.000
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	11.322.000	11.322.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.271.776.579</b>	<b>1.376.397.290</b>

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31.12.2020 tarihi itibariyle Şirket özkaynakları negatif olduğu için hesaplanmamıştır. (31.12.2019: % 158)

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 23. 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.

### 24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	282.947	97.438
<b>Toplam</b>	<b>282.947</b>	<b>97.438</b>

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2020	31.12.2019
Yıllık iskonto oranı (%)	4,44	5,17

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638,96 TL (31 Aralık 2019: 6.730,15 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 31.12.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Açılış	97.439	47.137
Cari Hizmet Maliyeti	60.966	9.199
Faiz Maliyeti	18.026	7.160
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	106.516	42.374
Ödeme /Faydaların Kısılması /İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	-	(8.433)
Ödeme (-)	-	-
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>282.947</b>	<b>97.437</b>

(\*) 31.12.2020 tarihi itibarıyla hesaplanan aktüeryal kazanç tutarı 106.516 TL (31.12.2019: 42.374 TL kazanç) olup, bu tutar, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli	31.12.2020	31.12.2019
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (*)	51.188	51.188
<b>Toplam</b>	<b>51.188</b>	<b>51.188</b>

(\*) Vadeli hesap faiz gelirlerinden kesilen stopaj vergilerinden oluşmaktadır.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçları bulunmamaktadır.

#### 26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Devreden KDV	25.945.953	31.721.438
Personel Avansları	23.390	23.000
İş Avansları	7.996	188.431
Diğer	1.479	64.767
<b>Toplam</b>	<b>25.978.818</b>	<b>31.997.636</b>

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	8.220.591	8.220.591
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin birikmiş amortismanı (-) (**)	(547.627)	(383.215)
<b>Toplam</b>	<b>7.672.964</b>	<b>7.837.376</b>

(\*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 19 adet bağımsız ticari bölümü önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri uzun vadeli diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. (31 Aralık 2019: 19 Adet)

(\*\*) Cari dönem amortisman gideri 164.412 TL olup, tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2019: 164.412 TL)

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

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

#### 27. Özkaynaklar

##### i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	31.12.2020		31.12.2019	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	11,69	27.489.435	11,69	27.489.435
Diğer Halka Açık Sermaye	79,03	185.816.723	79,03	185.816.723
Rudolph Younes	1,73	4.070.672	1,73	4.070.672
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	4,18	9.835.122	4,18	9.835.122
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32	5.455.000	2,32	5.455.000
Diğer	1,04	2.448.754	1,04	2.448.754
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>235.115.706</b>	<b>100,00</b>	<b>235.115.706</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2016 yılından sonra Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kurul'dan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncelleme 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 çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706 TL olup 619.863,26 TL'lik kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lik kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706 adet hisseye ayrılmıştır.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi 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 sözkonusu önemli nitelikteki işlemlerle ilgili kararlara olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olması nedeniyle, 31.12.2015 itibariyle Şirket tarafından 5.412.030 TL nominal değerli Şirket payları 3.279.031 TL bedel karşılığı geri alınmıştır. Ayrılma hakkı kullanım süresi 26.06.2015 günü başlamış ve 09.07.2015 tarihi saat 17:00 itibariyle sona ermiştir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
<b>Toplam</b>	<b>2.576</b>	<b>2.576</b>

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

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	70.223	70.223
<b>Toplam</b>	<b>70.223</b>	<b>70.223</b>

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

Bulunmamaktadır.

#### vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

#### viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

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

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(224.727.776)	(163.419.079)
<b>Toplam</b>	<b>(224.727.776)</b>	<b>(163.419.079)</b>

#### ix) Kontrol Gücü Olmayan Payları

Bulunmamaktadır.

#### x) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2020	31.12.2019
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	70.223	70.223
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(224.727.776)	163.419.079
Net Dönem Karı/(Zararı)	(195.223.069)	(61.308.697)
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı</b>	<b>(188.041.371)</b>	<b>7.181.698</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>(188.041.371)</b>	<b>7.181.698</b>

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2020 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>
Yurtiçi Satışlar	3.169.005	-
Diğer Gelirler	9.887.020	12.340.440
Diğer İndirimler (-)	(529)	(3.957)
<b>Hasılat</b>	<b>13.055.496</b>	<b>12.336.483</b>
Satışların Maliyeti	(2.475.811)	(697.472)
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>10.579.685</b>	<b>11.639.011</b>

#### 29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri

Şirket' in dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2020 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>
Pazarlama Giderleri (-)	(116.279)	(657.316)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.488.876)	(6.365.090)
<b>Toplam</b>	<b>(5.605.155)</b>	<b>(7.022.406)</b>

#### 30. Niteliklerine Göre Giderler

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2020 31.12.2020</b>	<b>01.01.2019 31.12.2019</b>
<b>Pazarlama Giderleri (-)</b>	<b>(116.279)</b>	<b>(657.316)</b>
Personel Gideri	(115.229)	(258.520)
Tapu Harç Gideri	(945)	(385.313)
Ofis Gideri	(105)	(13.483)
<b>Genel Yönetim Gideri (-)</b>	<b>(5.488.876)</b>	<b>(6.365.090)</b>
Personel Gideri	(1.667.344)	(1.979.926)
Huzur Hakkı Gideri	(202.294)	(201.705)
Seyahat Gideri	(43.455)	(14.936)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(252.271)	(1.052.360)
Kiralama Gideri	(279.200)	(415.300)
Araç Gideri	-	(52.230)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(549.238)	(700.124)
Ofis Gideri	(538.155)	(333.728)
Bilgi İşlem Gideri	(22.834)	(13.962)
Amortisman ve İtfâ Payları	(188.372)	(201.744)
Siğorta Gideri	(429.933)	(436.496)
Noter Tescil İlan Gideri	(51.712)	(34.231)
Hukuk Dava Gideri	(728.978)	(162.733)
Aidat Giderleri	(67.372)	(528.496)
Diğer	(467.718)	(237.119)
<b>Toplam</b>	<b>(5.605.155)</b>	<b>(7.022.406)</b>



## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### 31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

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

Hesap Adı	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>26.860.328</b>	<b>114.357.115</b>
Konusu Kalmayan Karşılık (Şüpheli Alacak Karşılığı)	350.832	-
Konusu Kalmayan Karşılık (Stok Değer Düşüklüğü)	1.799.055	18.223.277
Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Kazancı	2.308.604	67.174.134
Cari Dönem Reeskont Geliri	5.399.227	4.859.067
Önceki Dönem Reeskont İptali	1.487.404	1.877.012
Yatırım Amaçlı Duran Varlık Satış Karı	28.337	19.738.816
Kur Farkı Geliri	11.608.321	2.412.336
Vade Farkı Geliri	21.722	65.767
Sabit Kıymet Satış Karı (*)	3.296.000	-
Diğer	560.826	6.706
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)</b>	<b>(102.992.328)</b>	<b>(24.978.629)</b>
Şüpheli Alacak Karşılığı	(1.678.872)	(1.290.407)
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(185.509)	(50.301)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(1.028.512)	(1.487.404)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(4.859.067)	(3.125.127)
Kur Farkı Gideri	(45.841.740)	(19.025.390)
Sözleşme Cezai Şart Gideri	(49.398.628)	-
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler) , Net</b>	<b>(75.345.959)</b>	<b>89.378.486</b>

(\*) Şirket 27.09.2016 tarihinde yapmış olduğu sözleşme ile Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’ ye ait Yapımı devam etmekte olan Elexia projesindeki 53 adet bağımsız bölümü almayı taahhüt etmiş ve bu bağımsız bölümler için 27.933.600 TL tutarında avans vermiştir. Şirket sözkonusu projedeki sahibi bulunduğu 53 adet bağımsız bölümün 26 adedini Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.’ ye iade ettiğini duyurmuştur. Yapılan protokole göre 26 adet bağımsız bölüm 20.130.000 TL karşılığında iade edilmiş avans alacağının 16.834.000 TL’ si silinmiş geriye kalan 3.296.000 TL ‘ ise kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

#### 32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket’ in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket’in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Finansal Yatırım Değer Düşüklüğü Karşılığı (Not:7)	(13.532)	(37.332.085)
<b>Toplam</b>	<b>(13.532)</b>	<b>(37.332.085)</b>

#### 33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket’in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Gelirleri (*)	30.359.421	61.258.767
<b>Toplam</b>	<b>30.359.421</b>	<b>61.258.767</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle 30.359.421 TL tutarındaki adet faiz gelirlerinin 7.493.230 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ye, 7.309.593 TL’si Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.’ ye, 4.962.160 TL’si Yeşil Holding A.Ş.’ ye ve 10.594.438 TL’ si Zincir Yapı A.Ş.’ye verilen tutarlar için hesaplanan adet gelirlerinden oluşmaktadır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 61.258.767 TL tutarındaki adet faiz gelirlerinin 9.799.363 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ye, 319.633 TL’si Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.’ne, 6.868.802 TL’si Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.’ ye, 10.919.562 TL’si Yeşil Holding A.Ş.’ ye ve 33.351.407 TL’ si Zincir Yapı A.Ş.’ye verilen tutarlar için hesaplanan adet gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Faiz Giderleri	(81.439.782)	(153.346.205)
Banka Masraf Giderleri	(200.625)	(272.307)
<b>Toplam</b>	<b>(81.640.407)</b>	<b>(153.618.512)</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin 843.937 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek.A.Ş. tarafından hesaplanan adet giderlerinden oluşmaktadır. Geriye kalan faiz gideri tutarı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin 3.967.213 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek.A.Ş. tarafından hesaplanan adet giderlerinden oluşmaktadır. Geriye kalan faiz gideri tutarı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

Şirket’in dönemler itibarıyla aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

#### 34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

#### 35. Gelir Vergileri

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

#### 36. 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	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Karı / (Zararı)	(195.223.069)	(61.308.697)
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706
<b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>(0,8303)</b>	<b>(0,2608)</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 37. İlişkili Taraf Açıklamaları

#### İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli

##### Ticari Alacaklar

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	14.015.896
Yeşil Holding A.Ş.	-	42.490.864
İitech İvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	75.059	34.429
Ortadoğu Enerji A.Ş.	1.950.000	132.362.884
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	19.679
Yüksekdağ Madencilik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	-	134.153
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	30.864.881
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	-	262.457
<b>Toplam</b>	<b>2.025.059</b>	<b>220.185.243</b>

#### İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli

##### Diğer Alacaklar

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Şahıs Ortaklar	-	4.827.318
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	-	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-
Yüksekdağ Madencilik	-	-
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	2.560.700	-
Yeşil Kundura A.Ş.	13.975.250	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-
İitech İvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-
Ortadoğu Enerji A.Ş.	-	-
<b>Toplam</b>	<b>16.535.950</b>	<b>4.827.318</b>

#### İlişkili Taraflara Verilen Kısa ve Uzun Vadeli Alınan Avanslar:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Emel Yeşil Küçükçolak	1.375.640	1.375.640
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	44.868.000	44.868.000
Zincir Yapı A.Ş.	134.990.550	120.739.202
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.(Yüksekdağ Madencilik)	590.487	590.487
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (*)	11.099.600	27.933.600
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat)	75.166.182	-
<b>Toplam</b>	<b>268.090.459</b>	<b>195.506.929</b>

(\*) Şirket 27.09.2016 tarihinde yapmış olduğu sözleşme ile Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.' ye ait Yapımı devam etmekte olan Elexia projesindeki 53 adet bağımsız bölümü almayı taahhüt etmiş ve bu bağımsız bölümler için 27.933.600 TL tutarında avans vermiştir. Şirket sözkonusu projedeki sahibi bulunduğu 53 adet bağımsız bölümün 26 adedini Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.' ye iade ettiğini duyurmuştur. Yapılan protokole göre 26 adet bağımsız bölüm 20.130.000 TL karşılığında iade edilmiş avans alacağının 16.834.000' TL' si silinmiş geriye kalan 3.296.000 TL ' ise kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

#### İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli

##### Ticari Borçlar

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat)	74.666.434	118.930.912
Emel Yeşil Küçükçolak	180.000.546	145.662.999
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	30.310
Yeşil Kundura A.Ş.	12.463.010	12.463.010
Borç Reeskontu (-)	(5.084.060)	(4.812.121)
<b>Toplam</b>	<b>262.045.930</b>	<b>272.275.110</b>

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### İlişkili Taraplara Olan Kısa ve Uzun Vadeli

<u>DİĞER BORÇLAR</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Şahıs Ortaklar	104.749.929	11.710.656
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	464.003	936.867
Yeşil Holding A.Ş.	5.190.140	-
<b>Toplam</b>	<b>110.404.072</b>	<b>12.647.523</b>

### İlişkili Taraflardan Alınan Kısa ve Uzun Vadeli

<u>VERİLEN AVANSLAR</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	104.146.929	104.146.929
<b>Toplam</b>	<b>104.146.929</b>	<b>104.146.929</b>

### İlişkili Taraplara Satımlar

	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	8.116.670	16.916.072
Yeşil Holding A.Ş.	-	10.919.563
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	730.000	480.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	33.351.407
İtech Invention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	36.000	30.000
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	129.818.802
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	32.500	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	4.793.114	2.745.861
<b>Toplam</b>	<b>13.708.284</b>	<b>194.261.705</b>

### İlişkili Taraflardan Alımlar

	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	33.707	478.310
Yeşil Holding A.Ş.	101.583	154.911
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	94.762	181.565
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	131.024.564	81.000
Şahıs Ortaklar	594.240	557.978
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek.A.Ş	125.347	4.056.771
<b>Toplam</b>	<b>131.974.203</b>	<b>5.510.535</b>

### İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Geliri

	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	7.493.230	9.799.363
Zincir Yapı A.Ş	10.594.438	33.351.407
Yeşil Holding A.Ş.	4.962.160	10.919.563
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	-	319.633
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	7.309.593	6.868.802
<b>Toplam</b>	<b>30.359.421</b>	<b>61.258.768</b>

### İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gideri

	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	843.937	3.967.213
<b>Toplam</b>	<b>843.937</b>	<b>3.967.213</b>

### Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	346.745	657.880
<b>Toplam</b>	<b>346.745</b>	<b>657.880</b>

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 38. 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.

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Toplam borçlar	2.277.908.303	2.169.580.939
Eksi: Hazır değerler	(990.047)	(5.243.389)
Net borç	2.276.918.256	2.164.337.550
Toplam öz sermaye	(188.041.371)	7.181.698
Toplam sermaye	2.088.876.885	2.171.519.248
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	1,09	0,99

##### Kredi Riski

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

CARİ DÖNEM (31.12.2020)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.025.059</b>	<b>59.584.556</b>	<b>16.535.950</b>	<b>22.260.014</b>		<b>989.676</b>	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	57.207.371	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>2.025.059</b>	<b>16.811.025</b>	<b>16.535.950</b>	<b>22.260.014</b>	<b>10-11</b>	<b>989.676</b>	<b>6</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>					<b>10-11</b>		<b>6</b>
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	<b>42.773.531</b>	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	41.261.772	-	-		-	<b>6</b>
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.768.484	-	1.869.329	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(2.768.484)	-	(1.869.329)	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM (31.12.2019)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>220.185.243</b>	<b>64.500.218</b>	-	<b>18.766.451</b>		<b>5.243.018</b>	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	59.088.583	-	-	10-11	-	6
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>220.185.243</b>	<b>27.873.619</b>	-	<b>18.766.451</b>	10-11	<b>5.243.018</b>	<b>6</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>					10-11		<b>6</b>
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	<b>36.626.599</b>	-	-	10-11	-	<b>6</b>
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	36.626.599	-	-		-	6
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	10-11	-	<b>6</b>
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.194.885	-	1.114.888	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(2.194.885)	-	(1.114.888)	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### Likidite Riski

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

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

### **Cari Dönem 31.12.2020**

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)</b>	<b>Vadesi Geçen (I)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>1.300.623.211</b>	<b>1.498.126.103</b>	<b>375.127.825</b>	<b>411.583.299</b>	<b>132.361.195</b>	<b>579.053.784</b>
Banka Kredileri	888.653.327	1.080.756.992	-	388.965.729	129.153.123	562.638.140
Finansal Kiralama	6.753.725	6.753.725	6.753.725	-	-	-
Ticari borçlar	278.684.652	284.083.879	265.549.018	6.071.851	-	12.463.010
Diğer borçlar	126.531.507	126.531.507	102.825.082	16.545.719	3.208.072	3.952.634

### **Önceki Dönem 31.12.2019**

<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)</b>	<b>Vadesi Geçen</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>1.219.176.936</b>	<b>1.510.916.938</b>	<b>424.877.438</b>	<b>104.470.152</b>	<b>247.818.852</b>	<b>733.750.497</b>
Banka Kredileri	879.124.026	1.149.646.666	189.111.381	66.049.792	173.198.007	721.287.487
Finansal Kiralama	5.794.525	5.840.390	4.441.844	698.773	699.773	-
Ticari borçlar	301.512.185	322.683.682	218.676.690	30.541.548	61.002.434	12.463.010
Diğer borçlar	32.746.200	32.746.200	12.647.523	7.180.039	12.918.638	-



YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

	Döviz Pozisyonu Tablosu							
	Cari Dönem 31 Aralık 2020				Önceki Dönem 31 Aralık 2019			
	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	560.733	75.320	871	-	407.537	68.607	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>560.733</b>	<b>75.320</b>	<b>871</b>	-	<b>407.537</b>	<b>68.607</b>	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>560.733</b>	<b>75.320</b>	<b>871</b>	-	<b>407.537</b>	<b>68.607</b>	-	-
10. Ticari Borçlar	180.000.546	24.521.565	-	-	145.662.999	24.521.565	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	14.681	2.000	-	-	11.880	2.000	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>180.015.227</b>	<b>24.523.565</b>	-	-	<b>145.674.879</b>	<b>24.523.565</b>	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>180.015.227</b>	<b>24.523.565</b>	-	-	<b>145.674.880</b>	<b>24.523.565</b>	-	-
<b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(179.454.495)</b>	<b>(24.448.245)</b>	<b>871</b>	-	<b>(145.267.343)</b>	<b>(24.454.958)</b>	-	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(179.454.495)</b>	<b>(24.448.245)</b>	<b>871</b>	-	<b>(145.267.343)</b>	<b>(24.454.958)</b>	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem 31 Aralık 2020

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(17.946.234)	17.946.234
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(17.946.234)</b>	<b>17.946.234</b>
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	785	(785)
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>785</b>	<b>(785)</b>
GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>9- GBP Döviz Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
SEK' in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- SEK Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- SEK Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>12- SEK Net Etki (10+11)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
JPY 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
13- JPY Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- JPY Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>15- JPY Net Etki (13+14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
16- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
17- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>18- Diğer Döviz Net Etki (16+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(17.945.449)</b>	<b>17.945.449</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem 31 Aralık 2019

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(14.526.734)	14.526.734
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(14.526.734)</b>	<b>14.526.734</b>
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>	-	-
GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>9- GBP Döviz Net Etki (7+8)</b>	-	-
SEK' in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- SEK Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- SEK Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>12- SEK Net Etki (10+11)</b>	-	-
JPY 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
13- JPY Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- JPY Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>15- JPY Net Etki (13+14)</b>	-	-
Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
16- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
17- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>18- Diğer Döviz Net Etki (16+17)</b>	<b>(14.526.734)</b>	<b>14.526.734</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(14.526.734)</b>	<b>14.526.734</b>

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### **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.

#### **Faiz Pozisyonu Tablosu**

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	895.407.052	884.918.551
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde; diğer değişkenler sabit kaldığında, TL para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan daha yüksek olsaydı ya da söz konusu faiz 100 baz puan daha düşük/yüksek olsaydı diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yükümlülüklerin tamamı sabit faizli olduğundan vergi öncesi kar değişmeyecektir.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### 39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

	İtfa edilmiş Değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Vadeye Kadar Elde Tutulacak finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer	Dipnot
<b>31 Aralık 2020</b>							
<b>Finansal varlıklar</b>							
Nakit ve nakit benzerleri	989.676	-	-	-	989.676	989.676	6
Ticari alacaklar	-	61.609.615	-	-	61.609.615	61.609.615	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	38.795.964	-	-	38.795.964	38.795.964	11
<b>Finansal yükümlülükler</b>							
Finansal borçlar	-	-	-	895.407.052	895.407.052	895.407.052	8
Ticari borçlar	-	-	-	278.684.652	278.684.652	278.684.652	10
Diğer borçlar	-	-	-	126.531.507	126.531.507	126.531.507	11
<b>31 Aralık 2019</b>							
<b>Finansal varlıklar</b>							
Nakit ve nakit benzerleri	5.243.018	-	-	-	5.243.018	5.243.018	6
Ticari alacaklar	-	284.685.461	-	-	284.685.461	284.685.461	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	23.593.769	-	-	23.593.769	23.593.769	11
<b>Finansal yükümlülükler</b>							
Finansal borçlar	-	-	-	884.918.551	884.918.551	884.918.551	8
Ticari borçlar	-	-	-	301.512.185	301.512.185	301.512.185	10
Diğer borçlar	-	-	-	32.746.200	32.746.200	32.746.200	11

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Rayıç bedel, bir finansal aracın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayıç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayıç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayıç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

#### Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayıç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayıç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

#### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayıç değeri olduğu düşünülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesine ilişkin muhasebe politikaları Not 2'de açıklanmıştır.

Şirket; TFRS 7 uygulamalarına uyum amacıyla gerçeğe uygun değer ölçümleri için 3 kategori oluşturmuştur. Bu kategoriler gerçeğe uygun değer ölçümleri için kullanılan verilere göre oluşturulmuş olup aşağıdaki gibidir;

Seviye 1 Girdileri: aktif piyasada belirlenmiş fiyat ; Seviye 2 Girdileri: aktif piyasada belirlenmiş fiyat haricinde doğrudan veya dolaylı tespit edilebilir veri; Seviye 3 Girdileri: herhangi bir piyasa bilgisine dayanmayan veri. Yukarıdaki kategorilere göre gerçeğe uygun değerle gösterilen finansal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

#### 40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirketin %25 oranında iştiraki olan Zincir Yapı A.Ş. sermayesini % 459,62 oranında, 386.553.746 TL artırılarak, 470.656.046 TL'ye çıkarmış olup soz konusu sermaye artırımını, şirket ortaklarının alacaklarına mahsuben gerçekleştirilmiştir.

İstanbul Tower 205 Projesi'nin sahibi Zincir Yapı A.Ş.'nin gerçekleştirdiği iş 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.

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

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

Protokole göre 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 Arsanını 53.009.839 TL' ye, İnnovia 2 ve 3 ' te bulunan bazı daire ve işyerlerini 7.000.000 TL bedelle üçüncü kişilere satışını gerçekleştirecek. Bunun yanında Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. portföyünde bulunan Zeytinburnu arsanın 128.000.000 TL bedelle satışı gerçekleştirilecek ve bu gayrimenkullerin satışından elde edilen tutarlar mevcut kredilerin ödenmesinde kullanılacaktır.

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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.

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

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sonra eren ara dönemde şirket 195.223.069 TL zarar etmiştir. Aynı tarih itibarıyla Şirketin ilişkili taraflardan olan alacak-borçlar ve uzun vadeli avans alınarak satılan stoklar hariç olmak üzere, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmıştır. Ayrıca Şirket'in Leasing borçlarının ve Ticari Borçlarının önemli bir bölümünün vadesi geçmiştir. Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla inşaat yapım işlerini durdurmuştur. Şirketin sürekliliğinin devamına ilişkin şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğuna işaret eden bu durum Şirket yönetiminin aşağıda sıralanan planları ve tedbirleri almasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede,

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki şirketler konut sektöründe faaliyet gösterdiğinden piyasa faiz oranının yüksek olması satış ve faaliyet gelirlerinde düşmeye sebep olmaktadır. Bu çerçevede özellikle 2018 yılından itibaren faiz oranlarının aşırı yüksek seyretmesi tüm inşaat şirketleri gibi Yeşil Şirketler Grubu'nu da etkilemiştir.

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki Finansal Borçlar vergi ve SGK borçları yeniden yapılandırılmıştır.

Bunun yanında şirket raporlama dönemi sonrasında kredi borçlarının yoğunlukta bulunduğu banka ile bir protokol imzalamış, protokol kapsamında innovia 4, Arifiye ve Tuzla projelerinin bitirilmesi konusunda finansman desteği verilmesi konusunda anlaşma sağlamıştır. Protokol şartları Not:40' ta yer almaktadır.

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket’in, SPK’nın Seri:III No:48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler			-
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.254.855.370	1.257.130.993
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	426.390.035	351.760.467
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		408.621.527	567.871.177
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	<b>2.089.866.932</b>	<b>2.176.762.637</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	888.653.327	879.124.026
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.753.725	5.794.525
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	110.404.072	12.647.523
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(188.041.371)	7.181.698
Diğer Kaynaklar		1.272.097.179	1.272.014.865
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.089.866.932</b>	<b>2.176.762.637</b>

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b> Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b> Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	45.749.079	150.369.790
<b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
<b>L</b> 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 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Asgari/Azami Oranı %</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤ %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	60,04%	57,75%	≥ %51
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	20,40%	16,16%	≤ %49
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤ %49
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	≤ %20
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	≤ %10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(500,50)%	14591,76%	≤ %500
<b>8</b> Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	≤ %10
<b>9</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	-	-	≤ %10