

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2021 – 30 EYLÜL 2021
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR.....	6-66
1. Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	6
3. İşletme Birleşmeleri	22
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	22
5. Bölümlere Göre Raporlama	22
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	22
7. Finansal Yatırımlar	22
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	22
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	25
10. Ticari Alacak ve Borçlar	25
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	27
12. Türev Araçlar	28
13. Stoklar	29
14. Canlı Varlıklar.....	32
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertilenmiş Gelirler	32
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	33
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	35
18. Maddi Duran Varlıklar	37
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	38
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	38
21. Devlet Teşvik ve Yardımları	38
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	39
23. Taahhütler	41
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar	41
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar	42
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler	42
27. Özkaynaklar	43
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri	46
30. Niteliklerine Göre Giderler	46
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler).....	47
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	48
33. Finansman Gelirleri / Giderleri	48
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	49
35. Gelir Vergileri	49
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp	51
37. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	52
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	57
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.....	64
42 -Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	65

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.434.864.288	1.459.422.690
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	717.382	1.854.633
Ticari Alacaklar	10, 37	62.213.024	127.143.680
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	37	15.614.635	79.210.957
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	10	46.598.389	47.932.723
Diğer Alacaklar	11, 37	36.972.527	36.452.075
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		17.642.676	17.609.084
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		19.329.851	18.842.991
Stoklar	13	1.297.128.000	1.180.678.246
Peşin Ödenmiş Giderler	15	32.388.658	84.770.091
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	-	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	26	5.444.697	28.472.777
ARA TOPLAM		1.434.864.288	1.459.422.690
Duran Varlıklar		298.363.025	574.567.917
Ticari Alacaklar	10, 37	9.254.161	11.658.441
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		9.254.161	11.658.441
Diğer Alacaklar	11, 37	5.846.653	5.839.437
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		5.846.653	5.839.437
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	16	107.846.770	48.970.914
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	99.505.000	242.066.017
Maddi Duran Varlıklar	18	2.993.474	3.078.806
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	2.305	5.121
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	19	2.305	5.121
Peşin Ödenmiş Giderler	15	65.365.007	255.276.217
Diğer Duran Varlıklar	26	7.549.655	7.672.964
TOPLAM VARLIKLAR		1.733.227.313	2.033.990.607

İlişikteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.167.234.159	1.102.215.487
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	150.536.988	30.549.297
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	299.304.768	507.673.395
Ticari Borçlar	10, 37	391.477.357	274.966.543
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	37	370.659.546	254.916.980
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	20.817.811	20.049.563
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	5.614.249	2.725.291
Diğer Borçlar	11, 37	189.715.779	169.050.324
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	37	162.016.904	153.175.393
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	11	27.698.875	15.874.931
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	16	288.586	288.486
Ertelemiş Gelirler	15	14.373.428	14.431.592
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		14.373.428	14.431.592
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	115.923.004	102.530.559
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	317.926	296.178
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	115.605.078	102.234.381
ARA TOPLAM		1.167.234.159	1.102.215.487
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.168.632.602	1.334.239.962
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	254.560.364	399.854.683
Ticari Borçlar	10, 37	7.557.042	7.378.950
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		7.557.042	7.378.950
Diğer Borçlar	11, 37	-	4.386.513
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		-	4.386.513
Ertelemiş Gelirler	15	903.362.966	916.659.333
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>	15	903.362.966	916.659.333
Uzun Vadeli Karşılıklar	24	315.558	291.855
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	24	315.558	291.855
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	35	2.836.672	5.668.628
ÖZKAYNAKLAR		(602.639.448)	(402.464.842)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(604.491.445)	(405.637.656)
Ödenmiş Sermaye	27	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 (Giderler)	27	70.223	70.223
- <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>		70.223	70.223
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		70.223	70.223
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	27	(637.547.130)	(399.635.610)
Net Dönem Karı/Zararı		(198.853.789)	(237.911.520)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	1.851.997	3.172.814
TOPLAM KAYNAKLAR		1.733.227.313	2.033.990.607

İlişikteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	55.674.372	1.101.229	9.932.209	2.452.306
Satışların Maliyeti (-)	28	(33.302.966)	-	(2.285.983)	(186.991)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		22.371.406	1.101.229	7.646.226	2.265.315
BRÜT KAR/ZARAR		22.371.406	1.101.229	7.646.226	2.265.315
Genel Yönetim Giderleri (-)	29, 30	(24.907.137)	(2.319.627)	(3.539.340)	(1.366.751)
Pazarlama Giderleri (-)	29, 30	(1.091.390)	(646.044)	(8.829.999)	(8.770.311)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	52.474.823	44.290.668	20.219.618	14.884.498
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(86.767.137)	(13.655.569)	(95.473.933)	(30.913.715)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(37.919.435)	28.770.657	(79.977.428)	(23.900.964)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	-	(13.532)	(13.532)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/ (Zararlarından) Paylar	16	(76.616.823)	(6.397.440)	(59.904.095)	(21.685.534)
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(114.536.258)	22.373.217	(139.895.055)	(45.600.030)
Finansman Gelirleri (+)	33	2.055.071	-	27.132.759	4.636.121
Finansman Giderleri (-)	33	(90.525.375)	(20.289.494)	(83.859.807)	(35.412.153)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(203.006.562)	2.083.723	(196.622.103)	(76.376.062)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		2.831.956	184.295	1.154.744	1.794.183
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	35	2.831.956	184.295	1.154.744	1.794.183
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(200.174.606)	2.268.018	(195.467.359)	(74.581.879)
DÖNEM KARI/ZARARI		(200.174.606)	2.268.018	(195.467.359)	(74.581.879)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.320.817)	(8.702)	(1.375.352)	1.435.237
Ana Ortaklık Payları		(198.853.789)	2.276.720	(194.092.007)	(76.017.116)
Pay başına kazanç		(200.174.606)	2.268.018	(195.467.359)	(74.581.879)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	36	(0,8458)	0,0097	(0,8255)	(0,3233)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(200.174.606)	2.268.018	(195.467.359)	(74.581.879)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		(200.174.606)	2.268.018	(195.467.359)	(74.581.879)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.320.817)	(8.702)	(1.375.352)	1.435.237
Ana Ortaklık Payları		(198.853.789)	2.276.720	(194.092.007)	(76.017.116)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem	Dipnot Ref.	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01.01.2020 (Dönem Başı)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	(174.695.823)	(116.563.051)	(59.349.400)	29.109.192	(30.240.208)
Transferler	27	-	-	-	-	(116.563.051)	116.563.051	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	(195.467.359)	(195.467.359)	-	(195.467.359)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	(195.467.359)	(195.467.359)	-	(195.467.359)
30.09.2020 (Dönem Sonu)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	(291.258.874)	(195.467.359)	(254.816.759)	29.109.192	(225.707.567)
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Notlar									
01.01.2021 (Dönem Başı)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	(399.635.610)	(237.911.520)	(405.637.656)	3.172.814	(402.464.842)
Transferler	27	-	-	-	-	(237.911.520)	237.911.520	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	(198.853.789)	(198.853.789)	(1.320.817)	(200.174.606)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	(198.853.789)	(198.853.789)	(1.320.817)	(200.174.606)
30.09.2021 (Dönem Sonu)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	(637.547.130)	(198.853.789)	(604.491.445)	1.851.997	(602.639.448)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen			
Nakit Akışları		180.380.899	183.562.495
Dönem Karı/Zararı		(200.174.606)	(195.467.359)
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	17, 19	211.457	98.316
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	22, 24	27.458.505	31.117.963
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	265.565	196.358
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22, 24	12.655.694	30.921.605
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		14.537.246	-
Değer Düşüklüğü/ (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		9.428.933	1.183.736
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		9.428.933	1.183.736
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		88.187.551	81.980.267
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(2.055.071)	(193.360)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	90.005.436	83.859.807
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman Gideri/(İptali)		(256.073)	(907.994)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Ertelemiş Finansman (Geliri)/İptali		493.259	(778.186)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		37.714.167	-
Ozkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış			
Karları ile İlgili Düzeltmeler	16	(58.875.756)	59.904.095
Vergi Gideri/(Geliri) ile İlgili Düzeltmeler	35	(2.831.956)	(1.154.744)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/(Kazançlar)			
ile İlgili Düzeltmeler		1.167.004	(28.337)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		278.315.714	205.928.558
Stoklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(116.449.754)	2.509.859
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		69.184.405	113.617.904
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış)/Azalış		241.492.643	(15.394.598)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(8.694.926)	(19.713.931)
Ticari Borçlardaki Artış /(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		78.481.480	109.865.740
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış /(Azalış)		2.120.430	(2.564.216)
Ertelemiş Gelir ve Alınan Avanslardaki Artış / (Azalış)		(13.354.531)	(350.713)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış /(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		2.507.887	6.688.488
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış /(Azalışla) İlgili Düzeltmeler		23.028.080	11.270.025
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		180.601.013	183.562.495
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(220.114)	-
		180.380.899	183.562.495
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan			
Nakit Akışları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		141.394.013	25.149.730
		141.394.013	25.149.730
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Bağlı Ortaklıkların İlave Paylarının Ediniminden Nakit Çıkışları (-)		-	(130.849.032)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		187.506.435	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(421.720.691)	(78.238.648)
Ödenen Faiz		(88.697.907)	(1.053.774)
		(322.912.163)	(210.141.454)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(1.137.251)	(1.429.229)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C)		(1.137.251)	(1.429.229)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.854.633	5.986.111
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		717.382	4.556.882

İlişikteki açıklayıcı notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

1. Grup’un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), İhlas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adıyla 1997 yılında İstanbul’da kurulmuştur. 26 Aralık 2006 tarih ve 26 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.

Grup’un, 30.09.2021 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 27 kişi’dir. (31.12.2020: 29 kişi)

Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi (“Yeşil Global”), 4 Kasım 2008 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili’ne tescil ve 10 Kasım 2008 tarih, 7185 Sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde ilan edilerek kurulmuştur. Yeşil Global, 5 Temmuz 2012 tarih, 8105 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi ile ünvan ve meşgale değişikliğine gitmiş olup, bu tarihten itibaren Yeşil Global İnşaat Taahhüt Anonim Şirketi olarak faaliyetlerine 7 Mart 2013 tarihine kadar devam etmiştir. Yeşil Global, 7 Mart 2013 tarih, 8373 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde yapılan ünvan ve meşgale değişikliği ile de Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi olarak devam etmektedir.

Yeşil Global’in faaliyet konusu ise; konusu ile ilgili her nevi inşaat, tesisat, tamir, tadilat restorasyon ve taahhüt işleri, yurt içinde veya yabancı ülkelerde, resmi ve özel kurum ve kuruluşları tarafından ihaleye çıkarılacak her türlü mekanik, elektrik, tesisat ve inşaat işlerini ısıtma ve soğutma sistemlerini, bunlarla ilgili bütün ekipman malzeme alımı, satımı ve anahtar teslimi taahhüt etmek, her türlü banka, toplu konut ve siteler, okul hastahane, hava meydanları, limanlar, sulama kanalları, köprü, yol, yol çizgi işleri, yol kenarındaki bariyerlerin düzenlenmesi işlerini, sınav yapı ve fabrika inşaat işlerini taahhüt etmek ve yaptırmak veya emaneten yapımçı olarak bu işleri üstlenmek, tüm bu konularda restorasyon, mimarlık mühendislik ve müteahhitlik hizmetlerinde bulunmak, yurt içinde ve yurt dışında turistik tesisler, toplu konutlar mesken inşa etmek, tüm binalar, bürolar evler için ve kırsal ile çevre mimarlığının her alanında planlama, teknik proje değerlendirme, danışmanlık, araştırma, tasarım, fizibilite kontrolüne ilişkin mühendislik hizmetleri sunmak, bunlar için hizmet grupları oluşturmak ve bunları işletmek ile ana sözleşmesinde yazan diğer işlerdir.

Yeşil Global’in kayıtlı adresi “Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No: 15/16 Topkapı-Zeytinburnu/İstanbul’dur.

Bundan böyle konsolide finansal tablolarda ve dipnotlarında Şirket ve bağlı ortaklıkları “Grup” olarak adlandırılacaktır.

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki konsolide finansal tablolar, yayınlanmak üzere 9 Kasım 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket konsolide finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu konsolide finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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 konsolide 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.

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

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde 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.

Bağlı Ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Ana Ortaklık'ın sahip olduğu payların kayıtlı değeri, ilgili özkaynaktan mahsup edilmektedir. Ana Ortaklık ile Bağlı Ortaklıkları arasındaki işlemler ve bakiyeler konsolidasyon kapsamında karşılıklı olarak elimine edilmektedir. Ana Ortaklık ve Bağlı Ortaklığın, Bağlı Ortaklıkta sahip olduğu hisselerin finansman maliyeti ile bu hisselerle ait temettüleri, sırasıyla, özkaynaktan ve ilgili dönem gelirinden çıkarılmıştır.

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklardaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

30 Eylül 2021

<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.	%91,38	-	%91,38

31 Aralık 2020

<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.	%91,38	-	%91,38

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)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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 konsolide finansal tablolara yansıtılır.

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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Grup, 30 Eylül 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarını, nakit akış ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, nakit akış ve özkaynaklar değişim tabloları ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standartına ilk geçiş ve geçişin etkilerine ilişkin açıklamalar

Grup, TFRS 16 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2019 tarihinde ilk defa uygulamanın kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak uygulamıştır. Grup TFRS 16 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 24 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Grup'un 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:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. (Not:24) Grup Yönetimi tarafından 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. (Not.2.09.03-2.09.04)
- 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, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken 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 konsolide 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 gerçekleşebilir değer maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. (Not.13) Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 644.833 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 644.833 TL)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir (Not:17).

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. Grup'un 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.

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 konsolide finansal tablolara yansıtılır.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Hasılat, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak konsolide finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak konsolide finansal tablolara kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Grup'un farklı faaliyetlerinden oluşan hasılatının muhasebeleştirilmesi aşağıda açıklanmıştır:

Ticari faaliyetler sonucu satışlardan elde edilen kazançlar; Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi, mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi, işlemle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve işlemde kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi şartları gerçekleşince gelir olarak kaydedilir. Net satışlar malların satış tutarından tahmini ve gerçekleşmiş iade, indirim, komisyon, ciro primleri ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir.

Kiralama Faaliyetleri

Faaliyet kiralaması kapsamında kiracılardan alınan kira gelirleri, aylık olarak kazanıldığında konsolide finansal tablolara yansıtılır. Peşin alınan kiralalar, kazanılmamış (ertelenmiş) gelir olarak kabul edilip, kiralama süresince aylık olarak itfa edilir.

Hizmet Gelirleri

Hizmet sunum sözleşmesinden elde edilen gelir, sözleşmenin tamamlanma aşamasına göre muhasebeleştirilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Faiz Gelirleri

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Temettü

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

2.09.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 644.833 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 644.830 TL)

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

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

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 yöntemiyle faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabii tutulmuştur.

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	30.09.2021	31.12.2020
	Oran (%)	Oran (%)
Taşıtlar	20	20
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	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 değeri ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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

Kiracı Olarak Grup:

Finansal Kiralama

Grup, 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. Grup, 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 zımni 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. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - Grup'un, 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
 - Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Kiracı Olarak Grup:

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

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,
- Grup 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 restorasyonu ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler. Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanmaktadır.

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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

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

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup 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. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un 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,
- Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, 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 yapılandırılmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

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. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

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

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

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

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

- Bir kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda değişiklik olması. Grup, 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. Grup, kira yükümlülüğünü söz konusu revize edilmiş kira ödemelerini yansıtmak için yalnızca nakit akışlarında bir değişiklik olduğunda yeniden ölçer.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Grup, 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 Grup:

Grup, 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.

Grup, 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.

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 bağlıdır. 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 yönetime 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 kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değerden büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nitelikteki 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.

Grup'un dönemler itibarıyla aktifleştirdiği borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

2.09.08 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

- 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 kar 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 kar 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

(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 payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, pay sahiplerine geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi 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, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.09.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket’in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

fıkrasına göre, dağıtılın veya dağıtılmasın, kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır, 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalama vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

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

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

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

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Ekli konsolide finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak 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, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Hükümet teşvikleri, Grup'un 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. Grup'un 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.

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.

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. Grup, 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 muhasebeleştirmektedir.

Grup 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. (Not: 41)

2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2021 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 dipnottaki bilgiler konsolide olmayan bireysel finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmış olup, ilişikteki konsolide finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik, yorum ve ilke kararlarına ilişkin özet bilgi:

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)-2.Aşama: Bu değişiklikler kısaca sıralanan konularla ilgilidir: -Finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kiralama yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışları belirleme esasında değişiklikler, -Koruma muhasebesinde ve -Açıklamalarda. 2. Aşama değişiklikleri sadece finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde reformun gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir. Değişiklikler; reformun bir şirketin mali tabloları üzerindeki etkilerini, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan gösterge faiz oranı ölçütünü alternatif gösterge oranıyla değiştirildiği zaman ortaya çıkan etkilerini ele almaktadır. 2. Aşama değişikliklerinin amacı; gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanmasını ve finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgi sağlanmasıdır. 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 16 Kiralamalar – COVID-19'la ilgili olarak Kira Ödemelerinde 30 Eylül 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar: 6 Nisan 2021 tarihinde KGK tarafından yayınlanan değişiklikle kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazının bir kiralama değişikliği olup olmadığı değerlendirilmesinden muafiyet sağlamaktadır. 1 Nisan 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Bu değişikliğin yayımladığı tarihte finansal tablolar yayımlanmak için onaylanmamış olsa dahi erken uygulamaya izin verilir.

Cari dönemde yürürlüğe giren düzenlemelerin grup mali tablolarına bir etkisi olmamıştır.

ii) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar

TFRS 10 ve TMS 28 Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (Değişiklik): KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade olarak sınıflandırılması (Değişiklik): 12 Mart 2020 tarihinde KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri- Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik: Değişiklik, standarttaki gereklilikleri önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3'teki Kavramsal Çerçeveye ilişkin hükmü kalmamış atıfları güncellemektedir. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Diğer güncellenmiş atıflarında aynı ya da daha erken uygulanması halinde erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar – Dezavantajlı olan sözleşmeler – Sözleşmeyi yerine getirmenin maliyeti (Değişiklik): Değişiklikler, bir sözleşmeyi "yerine getirmenin maliyeti" nin "doğrudan sözleşmeyle ilgili maliyetler" i içerdiğini belirtir. Doğrudan bir sözleşmeyle ilgili maliyetler, söz konusu sözleşmeyi yerine getirmenin ek maliyetleri (örnekler doğrudan işçilik, malzeme olabilir) veya doğrudan sözleşmeleri yerine getirmekle ilgili diğer maliyetlerin tahsisi olabilir (örnek; sözleşmenin yerine getirilmesinde kullanılan maddi duran varlık kalemi). 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar – Kullanım amacından önceki hasılat (Değişiklik): Varlığı, yönetim tarafından öngörülen şekilde faaliyet gösterebilmesi için gerekli yere ve koşula getirirken üretilen malların satışından elde edilen hasılatın varlığın maliyetinden düşülmesinin önüne geçmiştir. Bu uygulama yerine varlığın ürettiği kalemlerin satış hasılatı ve maliyetleri gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi gerektiğini belirtmiştir. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (Değişiklik): Uygulama tarihi 1 Ocak 2022 tarihinden 1 Ocak 2023 tarihine alınmıştır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

Yıllık İyileştirmeler 2018-2020

Değişikler Mayıs 2020 döneminde yayınlanmıştır.

TFRS 1 Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması: Değişiklik; TFRS 1- D16(a) paragrafında yer alan istisnayı uygulamayı seçen bağlı ortaklığın, ana ortaklığın konsolide mali tablolarına dahil olacak tüm yurtdışı faaliyetlerinin defter değerinin birikmiş çevrim farklarını ölçmek için ana ortaklığın TFRS’ye geçiş tarihinde raporladığı tutarları kullanmasına izin vermektedir (Konsolidasyon işlemleri ve ana ortaklığın bağlı ortaklığı edindiği işletme birleşmeleri etkisi için düzeltmeler yapılmama kaydıyla). 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar: Değişiklik; bir işletmenin finansal borçta bir değişiklik veya önemli bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmek için “yüzde 10” testini uygularken hangi ödemeleri içerdiğini açıklığa kavuşturmuştur. Ödemeler, yalnızca borçlu ile borç veren arasında ödenen veya alınan ödemeleri ve diğeri adına ödenen veya alınan ödemeleri içermelidir. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Değişiklik, bir biyolojik varlığın gerçeğe uygun değerini bugünkü değer tekniği kullanılarak ölçerken vergilendirme ile ilgili nakit akışlarını hariç tutma zorunluluğunu ortadan kaldırmaktadır. 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (“UMSK”) tarafından yayınlanmış fakat Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standart, değişiklik ve yorumlara ilişkin özet bilgi:

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu (Değişiklik): Bir grubun önemli muhasebe politikası bilgilerini nasıl tanımlayabileceğini ve muhasebe politikası bilgilerinin ne zaman önemli olabileceğine dair açıklamalar da bulunmuştur; muhasebe politikası bilgilerinin, ilgili tutarlar önemsiz olsa bile, niteliği nedeniyle önemli olabileceğine açıklık getirmiştir; grubun finansal tablo kullanıcılarının finansal tablolardaki diğer önemli bilgileri anlamalarına ihtiyaç duymaları durumunda muhasebe politikası bilgilerinin önemli olduğu konusunu açıklığa kavuşturmuştur ve grup önemsiz muhasebe politikalarını açıklaması durumunda bu açıklamanın, açıklanan önemli muhasebe politikalarını belirsizleştirmeyeceği konusuna açıklık getirmiştir. 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar (Değişiklik): Muhasebe tahminleri tanımını değiştirmiştir. Yeni muhasebe tahminleri tanımı “finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine tabi olan parasal tutarlardır” olarak değiştirilmiştir. Muhasebe politikaları finansal tablolardaki kalemlerin ölçüm belirsizliğini içerecek şekilde ölçülmesini gerektiriyorsa, işletmeler muhasebe tahminleri geliştirir. UMSK, yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanan muhasebe tahminindeki bir değişikliğin bir hatanın düzeltilmesi olmadığını açıklığa kavuşturmuştur. Ayrıca, bir muhasebe tahmini geliştirmek için kullanılan girdi veya ölçüm tekniğinde meydana gelen bir değişikliğin etkileri, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Bir muhasebe tahminindeki değişiklik, yalnızca cari dönemin kar veya zararını ya da hem cari dönemin hem de gelecek dönemlerin kar veya zararını etkileyebilir. Cari döneme ilişkin değişikliğin etkisi cari dönemde gelir veya gider olarak muhasebeleştirilir. Gelecek dönemler üzerindeki etkisi varsa bu gelecek dönemlerde gelir veya gider olarak muhasebeleştirilir. 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

UMS 12 Gelir Vergileri- Tek Bir İşlemden Doğan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi (Değişiklik): Değişiklikten önce standart, belirli durumlarda varlıkların veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasında şirketleri ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesinden muaf tutmaktaydı. Buna göre bir varlık veya borcun ilk defa finansal tablolara alınması sırasında ortaya çıkan geçici farkların, bu işlemin vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara eşit tutarlara yol açması durumunda, ilk defa finansal tablolara alma muafiyetine tabi olmayacağını belirtmiştir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ya da yedeğe çekilme yükümlülüğünün ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının kümülatif etkisi, o tarihte geçmiş yıllar kar/zararları hesabının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak uygulanacaktır. 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir, erken uygulama tercih edilirse, bu hususun dipnotlarda belirtilmesi gerekmektedir.

3. İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

Grup’un diğer işletmelerdeki payları Grup’un ortak kontrolünde olan ve finansal ve faaliyet politikaları üzerinde ortak karar alma yetkisi bulunan müşterek anlaşmalardan (iş ortaklıkları) ve iştiraklerden oluşmaktadır. Grup’un diğer işletmelerdeki paylarının tamamı ekli finansal tablolarda özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilmiş olup, paylara ilişkin detaylı açıklama Not:16 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar bölümünde sunulmuştur.

5. Bölümlere Göre Raporlama

Grup’un nakit akışları stoklarında mevcut gayrimenkullerin satış gelirlerinden ve kiraya verilen gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmakta olup, kırılımlarına Not: 28’de yer verilmiştir.

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Grup’un dönem sonları itibariyle Nakit ve Nakit Benzerleri aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki nakit	717.382	1.854.633
Vadesiz mevduatlar	717.011	1.854.262
Kullanımı kısıtlı banka mevduatları	371	371
	717.382	1.854.633

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup’un 30.09.2021 tarihi itibari ile 371 TL’lik bloke hesabı bulunmaktadır.(31.12.2020: 371 TL)

Grup’un dönem sonları itibariyle vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

7. Finansal Yatırımlar

Grup’un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

Grup’un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

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

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
a) Banka Kredileri	143.244.262	23.795.572
b) Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	299.304.768	507.673.395
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7.292.726	6.753.725
	449.841.756	538.222.692

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli finansal borçlar		
a) Banka Kredileri	254.560.364	399.854.683
	254.560.364	399.854.683

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadesi geçen	7.292.726	9.960.586
0-3 ay içerisinde ödenecek	284.549.783	399.565.666
4-12 ay içerisinde ödenecek	157.999.247	128.696.440
1 yıl ve daha uzun vadeli	254.560.364	399.854.683
	704.402.120	938.077.375

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

Krediler

30.09.2021

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Eylül 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,78% - 22,25%	442.549.030	254.560.364
		442.549.030	254.560.364

31.12.2020

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	15,32% - 19,12%	531.468.967	399.854.683
		531.468.967	399.854.683

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Finansal Kiralama Borçları

30.09.2021

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Eylül 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	16,50%	7.292.726	
		<u>7.292.726</u>	<u>-</u>

31.12.2020

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	16,50%	6.753.725	-
		<u>6.753.725</u>	<u>-</u>

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

<u>30.09.2021</u>	<u>Kredi Teminat Bedeli</u>	<u>İpotek Değeri</u>
BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	-	600.000
2.ETAP	-	600.000
DENİZBANK	23.875.000	53.545.000
1.ETAP	6.365.000	14.170.000
2.ETAP	16.565.000	32.055.000
3.ETAP	945.000	7.320.000
DORUK FAKTÖRİNG	26.576.411	40.000.000
1.ETAP	1.189.151	6.000.000
2.ETAP	680.000	6.000.000
3.ETAP	5.662.260	8.000.000
ARİFİYE ARSA	9.960.000	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.085.000	10.000.000
HALK BANKASI	434.460.294	861.330.000
O BLOK	-	40.000.000
3.ETAP	155.000	10.330.000
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
TUZLA ARSA	48.600.000	95.000.000
VAKIFBANK	39.461.000	112.000.000
MANİSA	13.511.000	27.000.000
SARIYER	5.500.000	9.400.000
1.ETAP	14.050.000	20.000.000
2.ETAP	4.820.000	55.600.000
3.ETAP	1.580.000	-
Genel Toplam	524.372.705	1.074.975.000

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

31.12.2020	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	-	600.000
2.ETAP	-	600.000
DENİZBANK	36.197.000	67.391.000
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
DORUK FAKTORİNG A.Ş.	26.772.967	40.000.000
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
HALK BANKASI	683.330.294	1.258.104.000
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
TOPKAPI ARSA	72.000.000	172.200.000
TUZLA ARSA	48.600.000	95.000.000
ŞEKERBANK	2.220.000	32.902.500
2.ETAP	1.245.000	12.015.000
3.ETAP	975.000	20.887.500
VAKIFBANK	65.136.000	130.630.000
1.ETAP	30.970.000	35.240.000
2.ETAP	12.115.000	57.850.000
3.ETAP	3.040.000	1.140.000
MANİSA	13.511.000	27.000.000
SARIYER	5.500.000	9.400.000
Genel Toplam	813.656.261	1.529.627.500

9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

10. Ticari Alacak ve Borçlar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	46.598.389	47.932.723
<i>Alıcılar</i>	<i>1.823.514</i>	<i>2.650.925</i>
<i>Alacak senetleri</i>	<i>44.907.696</i>	<i>45.670.692</i>
<i>Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri</i>	<i>(132.821)</i>	<i>(388.894)</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	<i>3.949.236</i>	<i>3.487.561</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	<i>(3.949.236)</i>	<i>(3.487.561)</i>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	15.614.635	79.210.957
<i>Alıcılar (*)</i>	<i>15.720.634</i>	<i>79.210.957</i>
<i>Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri-İlişkili Taraf</i>	<i>(105.999)</i>	-
	62.213.024	127.143.680

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Grup'un dönem sonları itibariyle Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	3.487.561	2.912.433
Dönem gideri (Not 31)	461.675	429.295
Tahsilatlar (Not 31)	-	-
Kapanış bakiyesi	3.949.236	3.341.728

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	9.654.150	12.298.059
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(399.989)	(639.618)
	9.254.161	11.658.441

Cari dönem reeskont oranı % 20'dir. (31.12.2020: % 17,25)

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Alıcıların ve alacak senetlerinin vade detayı:</u>		
Vadesi geçmiş	48.220.492	44.805.197
Vadesi 1-3 aya kadar olan alacaklar	11.464.866	79.686.564
Vadesi 3-12 aya kadar olan alacaklar	2.766.486	3.040.813
Vadesi 1-5 yıla kadar olan alacaklar	9.654.150	12.298.059
Vadesi 5 yıldan fazla olan alacaklar	-	-
	72.105.994	139.830.633

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	20.817.811	20.049.563
<i>Satıcılar</i>	8.295.550	8.386.495
<i>Borç senetleri</i>	12.522.261	11.978.235
<i>Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri</i>	-	(315.167)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	370.659.546	254.916.980
<i>Satıcılar (Not 37)</i>	370.659.546	254.916.980
	391.477.357	274.966.543

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

(*) İlişkili taraflara olan borç senetleri reeskontunun Emel Yeşil Küçükçolak'tan satın alınmak üzere verilen borç senetlerinden kaynaklı reeskont tutarının tapu devir tarihine kadar olan kısmı ilgili varlık maliyetinden tenzil edilmiştir.

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

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 37)	12.463.010	12.463.010
Eksi: tahakkuk etmemiş finansman gideri-İlişkili taraf	(4.905.968)	(5.084.060)
	7.557.042	7.378.950

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır. Cari dönem TL cinsinden borçlar için reeskont oranı % 20, dolar cinsinden olan borçlar için reeskont oranı ise % 0,34'dır (31.12.2020 : TL % 17,25, USD % 0,34).

Ticari borçların ve borç senetlerinin vade detayı:	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadesi geçmiş	388.226.099	268.581.379
Vadesi 1-3 aya kadar olan borçlar	3.251.258	6.700.331
Vadesi 3-12 aya kadar olan borçlar	-	-
Vadesi 1-5 yıla kadar olan borçlar	12.463.010	12.463.010
Vadesi 5 yıldan fazla olan borçlar	-	-
	403.940.367	287.744.720

11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.329.851	18.842.991
Verilen depozito ve teminatlar (*)	17.434.732	16.732.053
Vergi dairesinden alacaklar (**)	1.542.975	1.491.787
Şüpheli diğer alacaklar	10.373.194	2.205.936
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(10.373.194)	(2.205.936)
Diğer çeşitli alacaklar	352.144	619.151
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	17.642.676	17.609.084
	36.972.527	36.452.075

(*) Söz konusu tutarın 17.434.732 TL'si (31.12.2020: 16.732.053 TL) devam eden davalar ile ilgili mahkemelere yatırılan teminat tutarıdır.

(**) Söz konusu bakiyenin 1.491.787 TL'si (31.12.2020: 1.491.787 TL) satışı yapılan fakat alacağın teminatı olarak tapu devrinin yapılmadığı gayrimenkuller için Grup tarafından ödenen ve gayrimenkul sahiplerinden tahsil edilecek emlak vergisi tutarlarından oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Şüpheli Diğer Alacak Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
<u>Şüpheli diğer alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	2.205.936	1.451.495
Dönem gideri	8.167.258	754.441
Tahsilatlar (Not 31)	-	-
Kapanış bakiyesi	10.373.194	2.205.936

Grup’un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Verilen depozito ve teminatlar	5.846.653	5.839.437
	5.846.653	5.839.437

(*) Verilen depozito ve teminatlardan meydana gelmektedir.

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	27.698.875	15.874.931
Ödenecek vergi ve fonlar	1.263.170	68.105
Kamuya Olan Ertilenmiş veya Taksit. Yük.	15.152.070	6.564.413
Alınan depozito ve teminatlar	1.634.802	1.629.808
Diğer çeşitli borçlar	9.648.833	7.612.605
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	162.016.904	153.175.393
	189.715.779	169.050.324

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Kamuya Olan Ertilenmiş veya Taksit. Yük.	-	4.386.513
	-	4.386.513

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

12. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

13. Stoklar

Grup'un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yarı mamüller	1.193.526.903	1.136.440.779
Ticari mallar	104.245.930	44.882.300
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(644.833)	(644.833)
	1.297.128.000	1.180.678.246

Grup'un dönem sonları itibariyle Stok Değer Düşüklüğünün hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	644.833	42.256.924
Dönem gideri	-	-
İptal edilen karşılık	-	-
Kapanış bakiyesi	644.833	42.256.924

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	5.204.399	5.714.159
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	1.076.517	1.076.517
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	69.995.000	1.252.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	3.129.010	5.010.770
Innovia Konut Projesi 3. etap daire ve ticari alanlar	9.771.301	19.895.743
Innovia Konut Projesi 4 etap-5.etap arsa ve inşaat maliyetleri	986.670.134	940.840.440
Elexia Levent Projesi daireler	3.136.592	-
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.416.207	16.416.207
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri (*)	52.269.917	46.493.517
Güzelschir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
Innovia Terrace	5.363.112	5.363.112
Tuzla / Beylikdüzü Projesi İnşaat Maliyeti	133.901.811	128.665.781
Sütlüce Projesi	3.794.833	3.794.833
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(644.833)	(644.833)
Diğer	474.000	230.000
Toplam	1.297.128.000	1.180.678.246

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle defter değeri 46.540.957 TL olan daire ve ticari alan (Emtia) stoğunun Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri kdv hariç 57.240.505 TL'dir. Tutardaki artış dönem içinde gerçekleşen alımlardan kaynaklanmaktadır.

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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

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

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m² inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m² 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 hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.03.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 52 adet konut ve 2 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 54 adet dairenin 34 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 20 adet daire ise stoklarda takip edilmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 18 adet tam 2 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 10.054.000 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 hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31.03.2021 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 değerlendirme 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 üniteden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.03.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 24 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 24 adet ticari alanın tamamı stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 24 adet ticari alanın Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 71.505.000 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 31.03.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 13 adet konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 13 adet dairenin 2 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 11 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 11 adet tam dairenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.335.000 TL'dir.

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

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz bünyesinde yer alan 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 43 adet ticari ünitenin inşaatı tamamlanmış olup 4 adedi arsa sahiplerine aittir. 39 adet satılabilir ticari ünitenin 38 adedinin satışı gerçekleşmiş olup teslim edilmiştir. Portföyde yer alan 1 adet ticari ünitenin yanı sıra yapılacak olan ve tamamlanması durumunda şirket portföyüne 151 adet ticari ünite eklenecektir.

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 1 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 1 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 1.120.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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 hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31.03.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 53 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 53 adet tam 3 adet hisseli dairenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 48 tam 3 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 48 adet tam 3 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 14.723.900 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 74 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 31.03.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 1 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 1 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 1 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 660.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

770.433 m² inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m² satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2020 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayiç değerinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin payına düşen kısmı KDV hariç 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 m² ve toplam inşaat alanı yaklaşık 59.190 m² dir.

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihi itibarı ile hazırlanan değerleme 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.

Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi:

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

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

İnnovia Terrace Daireler:

Kocaeli İli, Turgut Mahallesi, Taştepe Sokak, İnnovia Terrace Projesi, No: 20 A / B / C Bloklar, posta adresinde ve imarın 5143 ada 2 parselinde kain arsa üzerinde inşa edilmiş olan 18 adet bağımsız bölümünden oluşmaktadır.

Defter değeri 5.363.112 TL olan 12 adet Innovia Terrace daireleri Temmuz 2017 döneminde alınmış olup, bu gayrimenkullere ilişkin, daireler henüz inşaat aşamasında iken Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporunda gayrimenkullerin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri 7.660.000 TL olarak tespit edilmiştir. 30.09.2021 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin tapu devirleri henüz alınmamıştır.

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Sütlüce Projesi)

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Örnektepe Mahallesinde yer alan 3500 Ada 9-11-18-19 nolu 4 adet Parsel 984 m² arsa alanına sahiptir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 3.150.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul İli Tuzla İlçesi (Tuzla Projesi)

İstanbul İli Tuzla İlçesi Evliya Çelebi Mahallesi Sahil Bulvarında yer alan 7454 Parsel 17.064 m² arsa alanına sahip olan projenin Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2020 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 133.136.250 TL olduğu belirtilmiştir.

14. Canlı Varlıklar

Grup'un dönem sonları itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İlişkili Olmayan Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler	19.568.056	7.637.782
<i>Stok alımı için verilen sipariş avansları</i>	19.410.336	7.413.325
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	157.690	224.427
<i>Şüpheli diğer varlıklar</i>	864.699	64.699
<i>Şüpheli diğer varlıklar karşılığı (-)</i>	(864.669)	(64.669)
İlişkili Tarafalara Peşin Ödenmiş Giderler (Not:37)	12.820.602	77.132.309
	32.388.658	84.770.091

Grup'un dönem sonları itibarıyla Şüpheli Diğer Varlıklar Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Şüpheli diğer varlıklar karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	64.669	64.669
Dönem gideri	800.000	-
Tahsilatlar (Not 31)	-	-
Kapanış bakiyesi	864.669	64.669

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen Sipariş Avansları	26.742.184	167.474.242
<i>Stok alımı için verilen sipariş avansları-Diğer</i>	<i>1.055.000</i>	<i>3.684.092</i>
<i>Stok alımı için verilen sipariş avansları-İlişkili taraf (Not: 37)</i>	<i>25.687.184</i>	<i>163.790.150</i>
Gelecek aylara ait giderler	38.622.823	87.801.975
	65.365.007	255.276.217

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>		
İlişkili Olmayan Tarafalara Ertelenmiş Gelirler	14.373.428	14.431.592
<i>Alınan sipariş avansları</i>	<i>14.373.428</i>	<i>14.431.592</i>
	14.373.428	14.431.592

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>		
Alınan sipariş avansları (*)	903.362.966	916.659.333
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Not:37)	-	-
	903.362.966	916.659.333

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

16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Müşterek Anlaşmalar aşağıdaki gibidir:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		
Zincir Yapı A.Ş.	107.846.770	48.970.914
	107.846.770	48.970.914
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler		
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	(288.586)	(288.486)
	(288.586)	(288.486)
İştirak Adı	Zincir Yapı A.Ş.	Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı
Dönem Başı	48.970.914	(288.486)
Kar/Zarar İle İlişkilendirilen	(76.616.723)	(100)
Sermaye Artırımındaki Şirket Payı	135.492.579	
30.09.2021	107.846.770	(288.586)
İştirak Adı	Zincir Yapı A.Ş.	Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı
Dönem Başı	121.739.860	(287.501)
Kar/Zarar İle İlişkilendirilen	(59.903.110)	(985)
30.09.2020	61.836.750	(288.486)

Grup'un 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000 TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından değerlendirilen 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.

Grup, 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 konsolide finansal tablo tarihi itibarıyla faaliyetlerine tam olarak henüz başlamamıştır.

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

Zincir Yapı A.Ş.	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	1.391.986.327	1.246.579.113
Toplam Yükümlülükler	(1.591.340.970)	(1.601.822.742)
Net Varlıklar (Özkaynaklar) (*)	(199.354.643)	(355.243.629)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

	1.01.2021	1.01.2020
	30.09.2021	31.12.2020
Satışlar	1.626.387	1.681.737
Satışların Maliyeti	-	-
Brüt Kar/(Zarar)	1.626.387	1.681.737
Faaliyet Giderleri ve Diğer Gelir /Giderler	(29.009.293)	(2.686.536)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(27.382.906)	(1.004.799)
Finansman Gelirleri/(Giderleri), Net	(241.521.124)	(360.580.458)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	36.732.143	70.509.473
Net Dönem Karı/(Zararı)	(232.171.887)	(291.075.784)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	(232.171.887)	(291.075.784)

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

Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	102.447	102.431
Toplam Yükümlülükler	(703.818)	(703.603)
Net Varlıklar (Özkaynaklar) (*)	(601.371)	(601.172)

	1.01.2021	1.01.2020
	30.09.2021	31.12.2020
Faaliyet Giderleri ve Diğer Gelir /Giderler	(199)	(4.269)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(199)	(4.269)
Net Dönem Karı/(Zararı)	(199)	(4.269)

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30.09.2021

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2021 Bakiyesi	46.648.225	195.417.792	242.066.017
Girişler	-	40.465.000	40.465.000
Çıkışlar	-	(183.026.017)	(183.026.017)
Değer Artışı/Azalışı	-	-	-
30.09.2021 Bakiyesi	46.648.225	52.856.775	99.505.000

30.09.2020

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2020 Bakiyesi	37.729.618	196.669.188	234.398.806
Girişler	1.886.630	-	1.886.630
Çıkışlar	(12.820.130)	(3.560.000)	(16.380.130)
Değer Artışı/Azalışı	(10.627.893)	-	(10.627.893)
30.09.2020 Bakiyesi	16.168.225	193.109.188	209.277.413

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grubun 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 m²' ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 6.430.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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. Eptadaki 34 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 18.400.000 TL'dir.

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. Eptadaki 5 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.760.000 TL'dir.

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:

Cari dönem içerisinde Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki kalan son 1 adet ticari ünitenin satışı gerçekleşmiştir.

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. Eptadaki 5 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.385.000 TL'dir.

Topkapı Yeşil Plaza:

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.

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay Mevkii 2 Adet Parsel Arazi ve Binalar:

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 78.458 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 2 parselle ayrılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 15.655.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay Mevkii 6 Adet Parsel Tarla:

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 25.773 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 6 parselle ayrılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 1.030.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran Mevkii 1 Adet Parsel Tarla:

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran mevkiinde yer alan 4.375 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parselle ayrılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 4.340.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul Tower 205:

31.12.2020 tarihi itibarı ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda "İstanbul Tower 205" Projesi'nde 7 adet Ticari Alanın toplam piyasa değeri KDV hariç 40.465.000 TL'dir. İlgili taşınmazların tapu devirleri gerçekleşmemiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım amaçlı gayrimenkuller SPK tarafından değerlendirilmek 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.

18. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (30.09.2021)

Maliyet Bedeli

	1.01.2021	Alım	Çıkış	30.09.2021
Maliyet Bedeli				
Tesis, Makine ve Cihazlar	2.099.796	-	-	2.099.796
Taşıtlar	49.000	-	-	49.000
Demirbaşlar	1.745.128	-	-	1.745.128
Özel Maliyetler	927.778	-	-	927.778
Diğer Duran Varlıklar	67.500	-	-	67.500
Değer düşüklüğü karşılığı	(2.099.796)	-	-	(2.099.796)
Yapılmakta olan Yatırımlar	2.924.474	-	-	2.924.474
Toplam	5.713.880	-	-	5.713.880

Birikmiş Amortisman

	1.01.2021	Dönem Amortismanı	Çıkış	30.09.2021
Taşıtlar	(41.697)	(7.303)	-	(49.000)
Demirbaşlar	(1.669.481)	(24.691)	-	(1.694.172)
Özel Maliyetler	(856.396)	(53.338)	-	(909.734)
Diğer Duran Varlıklar	(67.500)	-	-	(67.500)
Toplam	(2.635.074)	(85.332)	-	(2.720.406)
Net defter değeri	3.078.806			2.993.474

Önceki Dönem (30.09.2020)

Maliyet Bedeli

	1.01.2020	Alım	Çıkış	30.09.2020
Maliyet Bedeli				
Tesis, Makine ve Cihazlar	2.099.796	-	-	2.099.796
Taşıtlar	49.000	-	-	49.000
Demirbaşlar	1.745.128	-	-	1.745.128
Özel Maliyetler	927.778	-	-	927.778
Diğer Duran Varlıklar	67.500	-	-	67.500
Değer düşüklüğü karşılığı	(2.099.796)	-	-	(2.099.796)
Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.924.474	-	-	2.924.474
Toplam	5.713.880	-	-	5.713.880

Birikmiş Amortisman

	1.01.2020	Dönem Amortismanı	Çıkış	30.09.2020
Taşıtlar	(31.870)	(7.356)	-	(39.226)
Demirbaşlar	(1.630.595)	(29.367)	-	(1.659.962)
Özel Maliyetler	(778.420)	(58.374)	-	(836.794)
Diğer Duran Varlıklar	(67.500)	-	-	(67.500)
Toplam	(2.508.385)	(95.097)	-	(2.603.482)
Net Değer	3.205.495			3.110.398

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Cari Dönem (30.09.2021)

Maliyet Bedeli	1.01.2021	Alım (+)	Satım(-)	30.09.2021
Haklar	44.616	-	-	44.616
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	680.153	-	-	680.153
Toplam	724.769	-	-	724.769

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2021	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	30.09.2021
Haklar	(44.139)	(61)	-	(44.200)
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	(675.509)	(2.755)	-	(678.264)
Toplam	(719.648)	(2.816)	-	(722.464)
Net Değer	5.121			2.305

Önceki Dönem (30.09.2020)

Maliyet Bedeli	1.01.2020	Alım (+)	Satım(-)	30.09.2020
Haklar	44.616	-	-	44.616
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	680.153	-	-	680.153
Toplam	724.769	-	-	724.769

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2020	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	30.09.2020
Haklar	(44.058)	(61)	-	(44.119)
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	(671.424)	(3.157)	-	(674.581)
Toplam	(715.482)	(3.218)	-	(718.700)
Net Değer	9.287			6.069

Şerefiye

Bulunmamaktadır. (31.12.2020 : Bulunmamaktadır.)

20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Personele ödenecek ücretler	160.736	107.951
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	83.410	51.579
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	279.655	33.353
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	5.090.448	2.532.408
	5.614.249	2.725.291

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Emlak vergisi karşılığı	715.003	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	317.926	296.178
Dava karşılığı	43.396.217	43.396.217
Cezai şart karşılığı (*)	71.493.858	58.838.164
	115.923.004	102.530.559

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

	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	Dava karşılığı	Cezai Şart Karşılığı	Emlak Vergisi Karşılığı	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla	296.178	43.396.217	58.838.164	-	102.530.559
İlave Ayrılan Karşılık (Not:31)	21.748	-	12.655.694	715.003	13.392.445
Konusu Kalmayan Karşılık (Not:31)	-	-	-	-	-
30 Eylül 2021 itibarıyla	317.926	43.396.217	71.493.858	715.003	115.923.004

	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	Dava karşılığı	Cezai Şart Karşılığı	Diğer	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla	228.366	43.396.217	22.347.240	-	65.971.823
İlave Ayrılan Karşılık (Not:31)	24.752	-	20.288.541	10.633.064	30.946.357
Konusu Kalmayan Karşılık (Not:31)	-	-	-	-	-
30 Eylül 2020 itibarıyla	253.118	43.396.217	42.635.781	10.633.064	96.918.180

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Sarta bağlı olavlar:

30.09.2021

30.09.2021 itibarıyla Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 43.396.217 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 konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

Davanın Nev'i	Toplam Risk
Bedel İadesi	128.751.110
İdari Para Cezası	61.419.216
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali	16.042.355
Kira Alacak Davası	466.322
Maddi ve Manevi Tazminat Davası	3.182.561

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Menfi Tespit Davası	3.193.055
Rayiç Kira Davası	830.926
Tapu İptal Davası	36.229.977
Tasarrufun İptali	3.179.521
Tek Taraflı Fesih	782.164
Toplam	254.537.207

31.12.2020

31.12.2020 itibariyle Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 43.396.217 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 konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

Davanın Nev'i	Tolam Risk
Bedel İadesi	82.312.267
Delil Tespit Davası	418.609
İflas Davası	4.856.744
İhtiyati Tedbir	20.000
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali	16.172.745
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	26.811.392
Tasarrufun İptali	3.179.521
Tek Taraflı Fesih	734.627
Toplam	143.566.723

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

30.09.2021	Para Birimi	Döviz Tutar	TL Karşılık
Verilen İpotekler ve Rehinler	TL	1.074.975.000	1.074.975.000
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	42.267.787	42.267.787
Toplam			1.117.242.787

31.12.2020	Para Birimi	Döviz Tutar	TL Karşılık
Verilen İpotekler ve Rehinler	TL	1.529.627.500	1.529.627.500
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	45.829.529	45.829.529
Toplam			1.575.457.029

Verilen ipotek ve rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı

30.09.2021

Bulunmamaktadır.

31.12.2020

Bulunmamaktadır.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	30.09.2021		31.12.2020	
	Döviz Tutar	TL Karşılık	Döviz Tutar	TL Karşılık
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.117.242.787	1.117.242.787	1.564.135.029	1.564.135.029
Verilen İpotekler (TL)	1.074.975.000	1.074.975.000	1.518.305.500	1.518.305.500
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler (TL)	42.267.787	42.267.787	45.829.529	45.829.529
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
Verilen İpotekler (TL)	-	-	11.322.000	11.322.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	1.117.242.787	1.117.242.787	1.575.457.029	1.575.457.029

Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibarıyla vermiş olduğu Diğer TRİ'leri bulunmamaktadır. (31.12.2020: Şirket özkaynakları negatif olduğu için hesaplanmamıştır.)

23. Taahhütler

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

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	315.558	291.855
	315.558	291.855

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

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

	30.09.2021	31.12.2020
Yıllık iskonto oranı (%)	3,74	4,44

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Grup Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ekim 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.638,96 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Sonuç olarak, 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle Grup'un personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	291.855	100.508
Hizmet maliyeti	220.067	153.012
Faiz maliyeti	23.750	18.594
Ödenen kıdem tazminatları	(220.114)	-
30 Eylül itibarıyla karşılık	315.558	272.114

25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar

Grup'un dönem sonları itibariyle Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş vergiler	-	51.188
	-	51.188

Grup'un dönem sonları itibariyle Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçları bulunmamaktadır.

26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	5.072.413	28.436.004
Verilen personel avansları	82.410	23.390
Verilen iş avansları	27.315	10.496
Diğer çeşitli dönen varlıklar	262.559	2.887
	5.444.697	28.472.777

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

<u>Diğer Duran Varlıklar</u>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	8.220.591	8.220.591
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-) (**)	(670.936)	(547.627)
	7.549.655	7.672.964

(*) Grup sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 19 adet bağımsız ticari bölümü önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Grup bu bağımsız bölümleri uzun vadeli diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. (31 Aralık 2020: 19 Adet)

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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

27. Özkaynaklar

i) *Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi*

<u>Ortaklar</u>	<u>%</u>	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>%</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Kamil Engin Yeşil	11,69%	27.489.435	11,69%	27.489.435
Rudolph Younes	1,73%	4.070.672	1,73%	4.070.672
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	2,84%	6.687.184	2,84%	6.687.184
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2,30%	5.412.030	2,30%	5.412.030
Diğer	81,43%	191.456.385	81,43%	191.456.385
Ödenmiş sermaye	100%	235.115.706	100%	235.115.706

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2016 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşmamış 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 güncellenmesi 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 adeti A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

iii) Geri Alınmış Paylar

<u>Geri Alınmış Paylar</u>	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Geri Alınmış Paylar	(3.279.031)	(3.279.031)
	<u>(3.279.031)</u>	<u>(3.279.031)</u>

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.

iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

<u>iv) Paylara İlişkin Primler</u>	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
	<u>2.576</u>	<u>2.576</u>

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

<u>v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler</u>	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	70.223	70.223
	<u>70.223</u>	<u>70.223</u>

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

Bulunmamaktadır.

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

viii) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(637.547.130)	(399.635.610)
	(637.547.130)	(399.635.610)

ix) Kontrol Gücü Olmayan Paylar

ix) Kontrol Gücü Olmayan Paylar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kontrol gücü olmayan paylar	1.851.997	3.172.814
	1.851.997	3.172.814

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Kontrol Gücü Olmayan Pay" hesap grubu adıyla gösterilir.

x) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

x) Özkaynaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Sermaye	235.115.706	235.115.706
Geri Alınan Paylar (-)	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	70.223	70.223
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(637.547.130)	(399.635.610)
Net Dönem Karı	(198.853.789)	(237.911.520)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	(604.491.445)	(405.637.656)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.851.997	3.172.814
Toplam Özkaynaklar	(602.639.448)	(402.464.842)

28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Satış gelirleri, net				
Gayrimenkul satışları	51.008.469	-	3.169.005	-
Kira gelirleri	4.704.093	1.101.229	6.763.733	2.452.649
Toplam gelirler	55.712.562	1.101.229	9.932.738	2.452.649
Satış iadeleri	(38.190)	-	-	-
Satış gelirleri, net	55.674.372	1.101.229	9.932.209	2.452.306

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Satışların maliyeti				
Satılan ticari mallar maliyeti	(33.302.966)	-	(2.285.983)	(186.991)
Verilen hizmet maliyeti	-	-	-	-
	(33.302.966)	-	(2.285.983)	(186.991)

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Genel yönetim giderleri (-)	(24.907.137)	(2.319.627)	(3.539.340)	(1.366.751)
Pazarlama giderleri (-)	(1.091.390)	(646.044)	(8.829.999)	(8.770.311)
	(25.998.527)	(2.965.671)	(12.369.339)	(10.137.062)

30. Niteliklerine Göre Giderler

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Pazarlama Giderleri				
Personel Gideri	169.148	74.351	82.515	23.878
Tapu Harç Gideri	-	-	945	-
Reklam ve İlan	18.000	-	-	-
Kira ve aidat	898.562	567.656	8.746.434	8.746.433
Ofis Gideri	5.043	4.037	-	-
Amortisman Giderleri	637	-	-	-
Diğer	-	-	105	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Genel Yönetim Giderleri				
Personel Ücret ve Giderleri	1.586.353	574.958	1.206.178	452.103
Huzur Hakkı Gideri	148.779	49.065	149.571	49.857
İzin Karşılığı	18.861	-	-	-
Vergi Resim Harç	3.371.787	6.355	47.432	5.351
Şehir içi Yol Giderleri- Seyahat	18.663	6.794	28.525	22.361
Aidat Giderleri	370.128	298.512	55.168	40.168
Kiralama Giderleri	475.571	41.833	545.673	177.628
Araç Yakıt Gideri	11.497	5.378	-	-
Müşavirlik ve Denetim ve Danışmanlık Giderleri	544.363	197.961	349.113	109.514
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Giderleri	79.519	3.167	-	-
Güvenlik Gideri	312.625	277.808	4.500	1.500
Ofis Giderleri	486.166	228.029	373.894	145.797
Hukuk Dava Giderleri (*)	16.569.816	465.146	32.732	31.686
Bilgi İşlem	20.740	18.358	12.549	502
Amortisman Ve Tükenme Payları	210.820	69.946	141.442	46.980
Noter	59.137	52.487	58.494	37.137
Sigortalama Giderleri	246.744	10.204	162.183	330
Diğer Giderler	375.568	13.626	371.886	245.837
	25.998.527	2.965.671	12.369.339	10.137.062

(*) Tutarın 13.822.243 TL'si karar ilam harç ve masraflarından oluşmaktadır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Amortisman ve itfa giderleri				
Genel yönetim giderleri	210.820	69.946	141.442	46.980
Pazarlama giderleri	637	-	-	-
Araştırma ve geliştirme giderleri	-	-	-	-
Satışların Maliyeti	-	-	-	-
	211.457	69.946	141.442	46.980

31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

Grup'un dönem sonları itibariyle Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir ve Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	-	-	594.433	161.161
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	44.496.816	44.496.816	11.664.367	11.636.030
Önceki dönem reeskont gider iptali	1.028.512	-	-	-
Cari dönem reeskont geliri	5.649.521	(224.190)	7.254.465	2.458.803
Kur Farkı Gelirleri	51.352	3.888	143.554	88.972
Diğer gelirler	1.248.622	14.154	562.799	539.532
	52.474.823	44.290.668	20.219.618	14.884.498

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>	<u>1 Ocak-30 Eylül 2021</u>	<u>1 Temmuz-30 Eylül 2021</u>	<u>1 Ocak-30 Eylül 2020</u>	<u>1 Temmuz-30 Eylül 2020</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(1.167.004)	-	-	-
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	(243.817)	(35.523)	(171.606)	(52.204)
Ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğü karşılık giderleri	(9.428.932)	(4.833.417)	(1.183.735)	(316.575)
İzin karşılık giderleri	(2.887)	-	(24.752)	(24.752)
Kur Farkı Giderleri	(36.854.697)	(3.386.705)	(45.805.114)	(23.684.859)
Önceki dönem reeskont gelir iptali	(5.399.227)	-	-	-
Cari dönem reeskont gideri	(1.382.362)	147.916	(5.568.285)	(44.022)
Sözleşme cezai şart giderleri	-	-	(42.635.781)	(6.762.847)
Diğer giderler	(32.288.211)	(5.547.840)	(84.660)	(28.456)
	<u>(86.767.137)</u>	<u>(13.655.569)</u>	<u>(95.473.933)</u>	<u>(30.913.715)</u>

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Grup'un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri bulunmamaktadır.

Grup'un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<u>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</u>	<u>1 Ocak-30 Eylül 2021</u>	<u>1 Temmuz-30 Eylül 2021</u>	<u>1 Ocak-30 Eylül 2020</u>	<u>1 Temmuz-30 Eylül 2020</u>
Finansal varlık değer azalış giderleri	-	-	(13.532)	(13.532)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13.532)</u>	<u>(13.532)</u>

33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

<u>Finansman gelirleri</u>	<u>1 Ocak-30 Eylül 2021</u>	<u>1 Temmuz-30 Eylül 2021</u>	<u>1 Ocak-30 Eylül 2020</u>	<u>1 Temmuz-30 Eylül 2020</u>
İlişkili taraf faiz gelirleri (Not:37)	2.055.071	-	25.642.698	4.636.121
Vadeli mevduat gelirleri	-	-	1.490.061	-
	<u>2.055.071</u>	<u>-</u>	<u>27.132.759</u>	<u>4.636.121</u>

Grup'un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Faiz giderleri	(89.466.435)	(19.265.787)	(82.612.673)	(40.789.966)
İlişkili taraf faiz giderleri (Not: 37)	(1.003.922)	(1.003.922)	(1.066.280)	5.465.953
Banka Komisyon Giderleri	(55.018)	(19.785)	(180.854)	(88.140)
Diğer finansman giderleri	-	-	-	-
	(90.525.375)	(20.289.494)	(83.859.807)	(35.412.153)

Şirket’in dönemler itibariyle aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

35. Gelir Vergileri

Grup’un vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	-
	-	-

Grup’un vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

	1.01.2021 30.09.2021	1.01.2020 30.09.2020
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar) (*)	(2.509.669)	1.916.384
Matraha İlaveler	574.415	13.426
<i>Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler</i>	574.415	13.426
Matrahtan İndirimler (-)	-	-
Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)	(1.935.254)	1.929.810
Mahsup Edilebilir Geçmiş Yıl Zararları	-	-
Vergi Matrahı	-	-
Yasal Vergi Karşılığı	-	-

(*) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf olduğundan tabloda sadece bağlı ortaklık Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.’ye ait tutarlar yer almaktadır.

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır.

Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

3. fıkrasına göre, dağıtılın veya dağıtılmasın kazançlardan, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. 4. fıkrasına göre ise Bakanlar Kurulu, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra 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.

Gelir Vergisi Stopajı:

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tüm mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir vergisi stopaj oranı %10' dan %15' e çıkarılmıştır. 12.01.2009 Tarihli 2009-14592 Sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile % 15 oranının uygulanmasının devamına karar verilmiştir.

ii) Ertelemiş Vergi:

Grup'un vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS/TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Grup, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ileriki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelemiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

28.11.2017 tarihli ve 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 91.maddesi ile kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 22 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Bu oran 2021 yılından itibaren tekrar % 20 olarak uygulanacaktır. Ancak 15 Nisan 2021 tarihli ve 7316 sayılı “Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”nun 11.maddesi ile kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için % 25, 2022 yılı için ise %23 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Ertelemiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği dönemlerin vergi oranları dikkate alınmıştır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Ertelemiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	3.084.108	3.099.191
Şüpheli alacak karşılığı	(1.040.774)	(211.137)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(2.288)	(1.782)
Gelecek aylara ait giderler	2.493.745	2.703.818
Kullanılmamış izin yükümlülüğü karşılığı	(5.071)	(4.494)
Etkin faiz farkı	(432.601)	378.016
Stok değer düşüklüğü karşılığı	(43.412)	(43.412)
Dava karşılığı	(251.572)	(251.572)
Diğer	(965.463)	-
	2.836.672	5.668.628

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	5.668.628	13.842.702
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(2.831.956)	(1.154.744)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	2.836.672	12.687.958
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	(203.006.562)	(196.622.103)
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	(203.006.562)	(196.622.103)
Gelir vergisi oranı %20 (2020: %20)	40.601.312	43.256.863
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler/(giderler) (*)	(36.972.158)	(42.338.981)
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(295.264)	236.862
- ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış cari dönem vergi zararları	(501.934)	-
- diğer	-	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	2.831.956	1.154.744

(*) Gayrimenkul Yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf olduğu için, Yeşil GYO A.Ş.'ye ait dönem zararından ve ertelenmiş vergiye konu olmayan kalıcı farklardan kaynaklanmaktadır.

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.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Pay başına kazanç				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı/(zararı)	(198.853.789)	2.276.720	(194.092.007)	(76.017.116)
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına (zarar)/kazanç	(0,8458)	0,0097	(0,8255)	(0,3233)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

37. İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2021							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	26.097.849	377.828	-	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	39.238.757	-	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	16.536.250	-	-	-	-	12.463.010	-
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	-	-	47.748.700	-	-	-
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	3.211.795	-	-	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	76.330.686	18.472.128	-	-
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	15.057.000	-	-	-	-	-	-	-
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	-	-	-	155.462	-	-	-
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	663.634	-	-	-	-	90.005	-	-
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	757.103	-	-	13.500	-	-	-
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	-	349.323	-	-	-	-	-	-
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	-	-	-	-	250.000	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçolak	-	-	-	-	216.851.554	10.024.360	-	-
İlişkili taraf reeskontu	(105.999)	-	-	-	-	-	(4.905.968)	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	93.813.826	-	-
	15.614.635	17.642.676	-	-	370.659.546	162.016.904	7.557.042	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	2.560.700	-	-	74.666.434	952.485	-	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	44.413.990	-	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	13.975.250	-	-	-	-	12.463.010	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	-	3.058.989	-	-
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	79.135.898	-	-	-	-	-	-	-
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	212.783	-	-	-	-	-	-
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	-	203.523	-	-	-	-	-	-
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	-	-	-	-	250.000	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçolak	-	-	-	-	180.000.546	11.400.000	-	-
İtech İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	75.059	656.828	-	-	-	-	-	-
İlişkili taraf reeskontu	-	-	-	-	-	-	(5.084.060)	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	93.349.929	-	-
	79.210.957	17.609.084	-	-	254.916.980	153.175.393	7.378.950	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2021							
	Alınan Avanslar				Verilen Avanslar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	12.230.115	-	-	-	-	-	-	-
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	590.487	-	17.700.000	-	-	-	-	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	7.987.184	-	-	-	-	-
	12.820.602	-	25.687.184	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020							
	Alınan Avanslar				Verilen Avanslar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	75.166.182	-	-	-	-	-	-	-
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	134.990.550	-	-	-	-	-
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	590.487	-	17.700.000	-	-	-	-	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	11.099.600	-	-	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçolak	1.375.640	-	-	-	-	-	-	-
	77.132.309	-	163.790.150	-	-	-	-	-

İlişkili şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

İlişkili taraflardan ahımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2021								
	Hizmet alımları	Faiz gideri	Kira gideri	Gayrimenkul-demirbaş alımı	Menkul Kıymet alımı	Geç teslim ceza bedeli	Yansıtma giderleri	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	69.635	-	-	20.605.000	-	-	-	20.674.635
Yeşil Holding A.Ş.	114.920	-	-	-	-	-	-	-	114.920
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	-	40.465.000	-	-	-	-	40.465.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	241.500	-	-	-	-	-	241.500
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	934.287	-	-	68.925.000	-	130.782	-	69.990.069
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	100.772	-	-	63.977.760	-	-	-	-	64.078.532
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	-	-	20.000	-	20.000
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	-	3.081.600	-	-	-	3.081.600
	215.692	1.003.922	241.500	104.442.760	92.611.600	-	150.782	-	198.666.256

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

İlişkili taraflara satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2021							Toplam
	Mal satışları	Hizmet satışları	Faiz geliri	Kira geliri	Gayrimenkul-demirbaş satışı	Geç teslim ceza bedeli	Diğer	
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	2.055.071	60.000	-	-	789.869	2.904.940
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	5.000	-	-	-	5.000
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	288.135.593	-	-	288.135.593
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	54.633.898	-	-	940.000	-	-	-	55.573.898
İitech Invention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	-	8.000	-	-	-	8.000
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	2.024.875	-	-	-	2.024.875
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	504.000	-	-	-	504.000
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	-	-	-	135.000	-	-	-	135.000
	54.633.898	-	2.055.071	3.682.875	288.135.593	-	789.869	349.297.306

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020							Toplam
	Hizmet alımları	Faiz gideri	Kira gideri	Gayrimenkul-demirbaş alımı	Menkul Kıymet alımı	Geç teslim ceza bedeli	Yansıtma giderleri	
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	22.147	995.949	-	-	-	22.347.240	-	23.365.336
Yeşil Holding A.Ş.	62.750	-	-	-	-	-	-	62.750
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	103.840	103.840
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	70.331	121.500	-	130.862.564	-	-	131.054.395
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	75.321	-	-	-	-	-	-	75.321
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	-	442.378	442.378
	160.218	1.066.280	121.500	-	130.862.564	22.347.240	103.840	155.104.020

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

İlişkili taraflara satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020							Toplam
	Mal satışları	Hizmet satışları	Faiz geliri	Kira geliri	Gayrimenkul-demirbaş satışı	Geç teslim ceza bedeli	Diğer	
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.757.442	-	15.265.318	270.000	-	22.347.240	724.864	45.364.864
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	8.420.722	-	-	-	-	8.420.722
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	22.500	-	-	-	22.500
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	-	-	-	9.000	-	-	-	9.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	35.047	-	-	-	-	35.047
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	14.980.000	-	-	2.963.114	-	-	-	17.943.114
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	20.104.053	-	156.479	-	-	-	-	20.260.532
İitech İvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	1.582.464	19.000	-	-	-	1.601.464
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	-	9.000	-	-	-	9.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	1.048.605	-	-	-	1.048.605
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	-	9.000	-	-	-	9.000
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	147.267	448.000	-	-	-	595.267
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	-	-	35.401	120.000	-	-	-	155.401
	41.841.495	-	25.642.698	4.918.219	-	22.347.240	724.864	95.474.516

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	479.467	299.934
	479.467	299.934

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

38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

Sermaye Risk Yönetimi

Sermaye yönetiminde Grup'un hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

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

Grup, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran Grup'un borçlarına karşılık özsermayesinin yüksek olması nedeniyle düşüktür. Dolayısıyla Grup sermaye yeterliliği oranı yüksektir.

Grup'un cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam Borçlar	2.335.866.761	2.436.455.449
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(717.382)	(1.854.633)
Net Borç	2.335.149.379	2.434.600.816
Toplam Özkaynak	(602.639.448)	(402.464.842)
Toplam Sermaye	1.732.509.931	2.032.135.974
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	134,78%	119,81%

Kredi Riski

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Grup 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

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				<u>Bankalardaki Mevduat</u>
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		
<u>30 Eylül 2021</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	15.614.635	55.852.550	17.642.676	25.176.504	717.011
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	44.836.233	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.614.635	11.556.867	17.642.676	25.176.504	717.011
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	44.295.683	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	34.271.036	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.949.236	-	10.373.194	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.949.236)	-	(10.373.194)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2020	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	79.210.957	59.591.164	17.609.084	24.682.428	1.854.262
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	57.207.371	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	79.210.957	16.811.025	17.609.084	24.682.428	1.854.262
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	42.780.139	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	41.261.772	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.487.561	-	2.205.936	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.487.561)	-	(2.205.936)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

(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:

30 Eylül 2021

<u>Sözleşme uyarınca / Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>		<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>	<u>cıkarışlar toplamı</u>				
		<u>(I+II+III+IV)</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Banka kredileri	697.109.394	815.839.072	-	295.266.007	154.744.561	365.828.504	-
Finansal kiralama	7.292.726	7.284.218	7.284.218	-	-	-	-
Ticari borçlar	399.034.399	402.464.418	337.550.359	52.451.049	-	12.463.010	-
Diğer borçlar	189.715.779	189.715.779	130.273.891	59.441.888	-	-	-
Toplam yükümlülük	1.293.152.298	1.415.303.487	475.108.468	407.158.944	154.744.561	378.291.514	-

31 Aralık 2020

<u>Sözleşme uyarınca / Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>		<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5</u>	<u>5 yıldan</u>
		<u>nakit</u>	<u>cıkarışlar toplamı</u>				
		<u>(I+II+III+IV)</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Banka kredileri	931.323.650	1.132.996.307	3.206.861	402.362.272	141.205.747	586.221.427	-
Finansal kiralama	6.753.725	6.753.725	6.753.725	-	-	-	-
Ticari borçlar	282.345.493	287.744.721	268.581.379	6.700.332	-	12.463.010	-
Diğer borçlar	173.436.837	173.436.837	112.040.908	50.445.003	6.564.413	4.386.513	-
Toplam yükümlülük	1.393.859.705	1.600.931.590	390.582.873	459.507.607	147.770.160	603.070.950	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Yabancı Para Riski

	Döviz Pozisyonu Tablosu						
	30.09.2021			31.12.2020			
	TL Karşılığı	Usd	Euro	TL Karşılığı	Usd	Euro	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	249.933	28.150	-	560.733	75.320	871	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	249.933	28.150	-	560.733	75.320	871	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	249.933	28.150	-	560.733	75.320	871	-
10. Ticari Borçlar	217.714.713	24.521.565	-	180.000.546	24.521.565	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	17.757	2.000	-	14.682	2.000	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	217.732.470	24.523.565	-	180.015.228	24.523.565	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	217.732.470	24.523.565	-	180.015.228	24.523.565	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(217.482.537)	(24.495.415)	-	(179.454.495)	(24.448.245)	871	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(217.482.537)	(24.495.415)	-	(179.454.495)	(24.448.245)	871	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-	-	-

30 Eylül 2021

Kar / Zarar

	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(21.748.254)	21.748.254
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(21.748.254)	21.748.254
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	-	-
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	-	-
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(21.748.254)	21.748.254

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

		31 Aralık 2020	
		Kar / Zarar	
		<u>Yabancı paranın değer kazanması</u>	<u>Yabancı paranın değer kaybetmesi</u>
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde			
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17.946.234)		17.946.234
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-		-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(17.946.234)		17.946.234
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde			
4 - Avro net varlık / yükümlülük	785		(785)
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-		-
6- Avro net etki (4+5)	785		(785)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde			
7- Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-		-
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-		-
9- Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-		-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(17.945.449)		17.945.449

Faiz Oranı Riski

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>30 Eylül 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	704.402.120	938.077.375
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler		

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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

	Itfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Itfa edilmiş değerinden gösterilen finansal	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
30 Eylül 2021							
<u>Finansal varlıklar</u>							
Nakit ve nakit benzerleri	717.011		-		717.382	717.382	6
Ticari alacaklar	-	71.467.185	-	-	62.213.024	62.213.024	10, 37
Finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	42.819.180	-	-	42.819.180	42.819.180	11, 37
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Finansal borçlar		-	-	704.402.120	704.402.120	704.402.120	8
Ticari borçlar		-	-	399.034.399	399.034.399	399.034.399	10, 37
Diğer borçlar		-	-	189.715.779	189.715.779	189.715.779	11, 37
31 Aralık 2020							
<u>Finansal varlıklar</u>							
Nakit ve nakit benzerleri	1.854.262	-	-	-	1.854.262	1.854.262	6
Ticari alacaklar		138.802.121	-	-	138.802.121	138.802.121	10, 37
Finansal varlıklar		-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar		42.291.512	-	-	42.291.512	42.291.512	11, 37
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Finansal borçlar		-	-	938.077.375	938.077.375	938.077.375	8
Ticari borçlar		-	-	282.345.493	282.345.493	282.345.493	10, 37
Diğer borçlar		-	-	173.436.837	173.436.837	173.436.837	11, 37

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Rayiç 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.

Rayiç 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 rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç 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.

Grup; 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 piyasa belirlenmiş fiyat haricinde doğrudan veya dolaylı tespit edilebilir veri; Seviye 3 Girdileri: Herhangi bir piyasa bilgisine dayanmayan veri.

40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sonra eren ara dönemde grup 198.853.789 TL zarar etmiştir. Aynı tarih itibarıyla Grup'un ilişkili taraflardan olan alacak-borçlar ve uzun vadeli avans alınarak satılan stoklar hariç olmak üzere, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmıştır. Ayrıca Grup'un Leasing borçlarının ve Ticari Borçlarının önemli bir bölümünün vadesi geçmiştir. Grup 25.09.2018 tarihi itibarıyla inşaat yapım işlerini durdurmuştur. Grup'un sürekliliğinin devamına ilişkin şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğu işaret eden bu durum ile ilgili grup yönetiminin plan, beklenti ve niyetlerine ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır. Diğer taraftan söz konusu durum, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesini uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, yönetim kurulunun anılan maddede belirtilen 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 vergi ve SGK borçları 7326 sayılı kanun kapsamında yapılandırılmıştır.

Bunun yanında şirket cari dönem içerisinde kredi borçlarının yoğunlukta bulunduğu banka ile bir protokol imzalamış, protokol kapsamında Innovia 4, Arifiye ve Tuzla projelerinin bitirilmesi konusunda finansman desteği verilmesi konusunda anlaşma sağlamıştır. Protokol şartları aşağıda belirtilmiştir:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

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 Arsasını 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.

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

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

42 -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:

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler		-	-
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.223.264.077	1.254.855.370
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	431.384.324	426.390.035
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	22.138.448	-
Diğer Varlıklar		190.375.801	408.621.527
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.867.162.650	2.089.866.932
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	656.825.571	888.653.327
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.292.726	6.753.725
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	184.171.646	110.404.072
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(372.902.161)	(188.041.371)
Diğer Kaynaklar		1.391.774.868	1.272.097.179
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.867.162.650	2.089.866.932

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2021	31.12.2020
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8.490.000	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	-	-
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	42.244.827	45.749.079
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI TAMAMLAYICI NOTLAR

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

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2021	31.12.2020	Asgari/Azami Oran %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	65,51%	60,04%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	24,29%	20,40%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(189,42)%	(500,50)%	≤ %500
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	-	-	≤ %10