

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ  
1 OCAK 2021 – 30 EYLÜL 2021  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLAR**

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> .....	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR</b> .....	<b>6-62</b>
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	6
3. İşletme Birleşmeleri.....	18
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	20
5. Bölümlere Göre Raporlama.....	20
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	21
7. Finansal Yatırımlar.....	21
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları.....	22
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	24
10. Ticari Alacak ve Borçlar.....	24
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	26
12. Türev Araçlar.....	27
13. Stoklar.....	27
14. Canlı Varlıklar.....	31
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler.....	31
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	32
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	34
18. Maddi Duran Varlıklar.....	35
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar.....	36
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar.....	36
21. Devlet Teşvik ve Yardımları.....	37
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	37
23. Taahhütler.....	39
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	39
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar.....	40
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	40
27. Özkaynaklar.....	41
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	44
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	44
30. Niteliklerine Göre Giderler.....	45
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler).....	46
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	46
33. Finansman Gelirleri / Giderleri.....	47
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	47
35. Gelir Vergileri.....	47
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp.....	47
37. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	49
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	53
39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar).....	59
40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar.....	60
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	60
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	61

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.285.762.950</b>	<b>1.237.159.309</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	456.863	990.047
Ticari Alacaklar	10, 37	62.153.330	49.951.174
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>15.554.941</i>	<i>2.025.059</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>46.598.389</i>	<i>47.926.115</i>
Diğer Alacaklar	11, 37	33.660.706	33.193.766
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>16.536.250</i>	<i>16.535.950</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>17.124.456</i>	<i>16.657.816</i>
Stoklar	13	1.154.239.077	1.043.269.353
Peşin Ödenmiş Giderler	15	32.387.530	83.724.963
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	-	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	26	2.865.444	25.978.818
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.285.762.950</b>	<b>1.237.159.309</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>581.399.700</b>	<b>852.707.623</b>
Finansal Yatırımlar	7	323.537.554	323.537.554
Ticari Alacaklar	10	9.254.161	11.658.441
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>9.254.161</i>	<i>11.658.441</i>
Diğer Alacaklar	11, 37	5.602.198	5.602.198
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>5.602.198</i>	<i>5.602.198</i>
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	16	107.846.770	48.970.914
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	69.025.000	211.586.017
Maddi Duran Varlıklar	18	915.499	924.022
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	1.889	4.644
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>1.889</i>	<i>4.644</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	15	57.666.974	242.750.869
Diğer Duran Varlıklar	26	7.549.655	7.672.964
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.867.162.650</b>	<b>2.089.866.932</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.134.420.903</b>	<b>1.002.939.906</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	136.637.068	18.193.684
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	296.836.327	493.102.115
Ticari Borçlar	10, 37	379.295.944	271.305.702
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>367.178.901</i>	<i>254.666.980</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>12.117.043</i>	<i>16.638.722</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	3.149.597	2.681.345
Diğer Borçlar	11, 37	210.005.105	122.578.873
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>184.171.646</i>	<i>110.404.072</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>25.833.459</i>	<i>12.174.801</i>
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	16	288.586	288.486
Ertelemiş Gelirler	15	3.008.027	2.979.010
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		<i>3.008.027</i>	<i>2.979.010</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		105.200.249	91.810.691
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	<i>292.569</i>	<i>273.708</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	22	<i>104.907.680</i>	<i>91.536.983</i>
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.134.420.903</b>	<b>1.002.939.906</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.105.643.908</b>	<b>1.274.968.397</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	230.644.902	384.111.253
Ticari Borçlar	10	7.557.042	7.378.950
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>7.557.042</i>	<i>7.378.950</i>
Diğer Borçlar	11	-	3.952.634
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>-</i>	<i>3.952.634</i>
Ertelemiş Gelirler	15	867.137.845	879.242.613
<i>İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		<i>102.373.088</i>	<i>104.146.929</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler</i>		<i>764.764.757</i>	<i>775.095.684</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar		304.119	282.947
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	24	<i>304.119</i>	<i>282.947</i>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>(372.902.161)</b>	<b>(188.041.371)</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>(372.902.161)</b>	<b>(188.041.371)</b>
Ödenmiş Sermaye	27	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar (-)	27	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	27	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer			
Kapsamlı Gelirler (Giderler)		70.223	70.223
- <i>Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları</i>	27	<i>70.223</i>	<i>70.223</i>
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		<i>70.223</i>	<i>70.223</i>
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	27	(419.950.845)	(224.727.776)
Net Dönem Karı/Zararı	27	(184.860.790)	(195.223.069)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.867.162.650</b>	<b>2.089.866.932</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	28	55.064.784	888.229	9.932.209	2.452.306
Satışların Maliyeti (-)	28	(33.302.966)	-	(2.285.983)	(186.991)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>21.761.818</b>	<b>888.229</b>	<b>7.646.226</b>	<b>2.265.315</b>
<b>BRÜT KAR/ZARAR</b>					
		<b>21.761.818</b>	<b>888.229</b>	<b>7.646.226</b>	<b>2.265.315</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	29, 30	(21.426.161)	(1.663.474)	(3.066.819)	(1.208.351)
Pazarlama Giderleri (-)	29, 30	(192.192)	(78.388)	(83.565)	(23.877)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	46.325.530	38.268.428	7.987.180	3.087.307
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(76.422.883)	(11.408.743)	(95.376.915)	(30.876.269)
<b>ESAS FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(29.953.888)</b>	<b>26.006.052</b>	<b>(82.893.893)</b>	<b>(26.755.875)</b>
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)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(106.570.711)</b>	<b>19.608.612</b>	<b>(142.811.520)</b>	<b>(48.454.941)</b>
Finansman Gelirleri (+)	33	2.055.071	-	25.176.101	3.865.458
Finansman Giderleri (-)	33	(80.345.150)	(17.239.711)	(74.814.494)	(33.141.227)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(184.860.790)</b>	<b>2.368.901</b>	<b>(192.449.913)</b>	<b>(77.730.710)</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(184.860.790)</b>	<b>2.368.901</b>	<b>(192.449.913)</b>	<b>(77.730.710)</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(184.860.790)</b>	<b>2.368.901</b>	<b>(192.449.913)</b>	<b>(77.730.710)</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>					
Ana Ortaklık Payları		(184.860.790)	2.368.901	(192.449.913)	(77.730.710)
		<b>(184.860.790)</b>	<b>2.368.901</b>	<b>(192.449.913)</b>	<b>(77.730.710)</b>
<b>Pay başına kazanç</b>	36				
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		(0,7863)	0,0101	(0,8185)	(0,3306)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(184.860.790)</b>	<b>2.368.901</b>	<b>(192.449.913)</b>	<b>(77.730.710)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(184.860.790)	2.368.901	(192.449.913)	(77.730.710)
Ana Ortaklık Payları		(184.860.790)	2.368.901	(192.449.913)	(77.730.710)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
<b>01.01.2020 (Dönem Başı)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>(163.419.079)</b>	<b>(61.308.697)</b>	<b>7.181.698</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	(61.308.697)	61.308.697	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	(192.449.913)	(192.449.913)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	-	(192.449.913)	(192.449.913)
<b>30.09.2020 (Dönem Sonu)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>(224.727.776)</b>	<b>(192.449.913)</b>	<b>(185.268.215)</b>
<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</b>	<b>Notlar</b>								
<b>01.01.2021 (Dönem Başı)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>(224.727.776)</b>	<b>(195.223.069)</b>	<b>(188.041.371)</b>
Transferler	27	-	-	-	-	-	(195.223.069)	195.223.069	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	(184.860.790)	(184.860.790)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	-	(184.860.790)	(184.860.790)
<b>30.09.2021 (Dönem Sonu)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>(419.950.845)</b>	<b>(184.860.790)</b>	<b>(372.902.161)</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen</b>			
<b>Nakit Akışları</b>		<b>169.646.080</b>	<b>189.461.449</b>
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>(184.860.790)</b>	<b>(192.449.913)</b>
<b>Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	17, 19	134.587	141.442
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	22, 24	26.664.120	20.474.070
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	260.147	185.529
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22, 24	12.655.694	20.288.541
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		13.748.279	-
Değer Düşüklüğü/ (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		4.017.311	1.182.207
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		4.017.311	1.182.207
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		79.011.248	73.139.005
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(2.055.071)	10.691
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	80.829.133	74.814.494
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri/(İptali)		(256.073)	(907.994)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Ertelenmiş 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
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/(Kazançlar)			
ile İlgili Düzeltmeler		1.167.004	(28.337)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>264.894.303</b>	<b>227.098.880</b>
Stoklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(110.969.724)	2.823.282
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(7.948.407)	118.070.644
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) /Azalış		236.421.328	(14.205.019)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(4.022.576)	(86.966)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		69.960.908	113.072.630
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)		(76.359)	(2.532.260)
Ertelenmiş Gelir ve Alınan Avanslardaki Artış / (Azalış)		(12.075.751)	(328.213)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		70.491.510	5.602.451
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		23.113.374	4.682.331
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>169.866.194</b>	<b>189.461.449</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(220.114)	-
		<b>169.646.080</b>	<b>189.461.449</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan</b>			
<b>Nakit Akışları</b>			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının			
Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-	(130.849.032)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		141.394.013	3.588.337
		<b>141.394.013</b>	<b>(127.260.695)</b>
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		163.949.220	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(395.776.976)	(63.385.758)
Ödenen Faiz		(79.745.521)	(191.545)
		<b>(311.573.277)</b>	<b>(63.577.303)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>(533.184)</b>	<b>(1.376.549)</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>			
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C)</b>		<b>(533.184)</b>	<b>(1.376.549)</b>
<b>D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>990.047</b>	<b>5.243.389</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)</b>		<b>456.863</b>	<b>3.866.840</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Şirket’in, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 26 kişi’dir. (31 Aralık 2020: 27 kişi)

### Bireysel Finansal Tabloların Onaylanması

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

### 2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

#### 2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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



# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

### 2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

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

#### 30 Eylül 2021

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

#### 31 Aralık 2020

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

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

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

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir.

Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde bireysel finansal tablolara yansıtılır.

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

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

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

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü  
Not 24 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)** Şirket Yönetimi tarafından 2021 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. **(Not.2.09.03-2.09.04)**
- Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. **(Not.10)** Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil 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 bireysel finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. **(Not.13)** Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir **(Not:17)**.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer olmadığı 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 bireysel finansal tablolara yansıtılır.

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

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

### 2.08 Netleştirme / Mahsup

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

### 2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

#### 2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

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

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, 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.

Şirket, 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 tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

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

- a) Şirket'in 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.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in farklı faaliyetlerinden oluşan hasılatının muhasebeleştirilmesi aşağıda açıklanmıştır:

Ticari faaliyetler sonucu satışlardan elde edilen kazançlar; Şirket'in 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.

### *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 almır.

### *2.09.02 Stok Değerlemesi*

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

### *Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar*

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

### *Gayrimenkul inşaat projeleri*

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

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

### *Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler*

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.09.03 Maddi Duran Varlıklar

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	30.06.2021 Oran (%)	31.12.2020 Oran (%)
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20

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

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

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

### 2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

### 2.09.05 Kiralama İşlemleri

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

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya 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. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
  - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
  - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

### **Kiracı Olarak Şirket:**

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

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

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

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

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

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

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden 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. Şirket, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

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

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

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

### *Kiraya veren olarak Şirket*

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

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

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

### *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 değer büyük olmalıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 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, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Cari dönemde ve önceki dönemde aktifleştirilen borçlanma maliyetlerine ilişkin bilgiler **Not:33**'de yer almaktadır. Yatırımlarda kullanılan borçlanmaların maliyetleri birebir ilgili olduğu yatırımın maliyeti ile ilişkilendirilmektedir.

Şirket'in dönemler itibarıyla aktifleştirdiği borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

### 2.09.08 Finansal Araçlar

#### i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

### ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

### Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

- İhraççının ya da borçlunun önemli finansal sıkıntı içinde olması;
- Temerrüt veya vadenin önemli oranda aşılması gibi nedenlerle bir sözleşme ihlalinin meydana gelmesi;
- Ekonomik veya sözleşmeye bağlı nedenlerle, borçlunun içine düştüğü finansal sıkıttan 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 Şirket'in borçlunun kayıttan düşmeye konu tutarları geri ödeyebilecek yeterli nakit akışı yaratan gelir kaynaklarının ya da varlıklarının bulunmadığını belirlemesi durumunda oluşur. Ancak, kayıttan düşülen finansal varlıklar Şirket'in vadesi geçen alacakların geri kazanılması için uyguladığı yaptırım aktivitelerine hala konu edilebilir.

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

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

### 2.09.10 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

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

### 2.09.11 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

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

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

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

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

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

### 2.09.13 İlişkili Taraflar

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

### 2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

### 2.09.16 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

### 2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

### 2.09.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

#### Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi **Not:2.09.01** ve **2.09.05**'de açıklanmıştır.

#### Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### *Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyeti ile ölçülür ve sonrasında gerçeğe uygun değerinden ölçülerek ilgili değişimler olduğu dönemde kar veya zarara kaydedilir. Şirket, bu tür gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığı, ancak söz konusu gayrimenkullerin inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanuncaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

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

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

### **2.10 İşletmenin Sürekliliği**

Bireysel finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. (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 dipnot ilişikteki bireysel finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

### **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 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar:** 6 Nisan 2021 tarihinde KGK tarafından yayımlanan değişiklikle kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazının bir kiralama değişikliği olup olmadığını değerlendirilmesinden muafiyet sağlamaktadır. 1 Nisan 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Bu değişikliğin yayımlandığı tarihte finansal tablolar yayımlanmak için onaylanmamış olsa dahi erken uygulamaya izin verilir.

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### ii) 30 Haziran 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. Şirket 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.

**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 üretilmiş olduğu 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 yayımlanmıştır.

**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 kavuşturmaktadır. 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.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 politika bilgilerinin önemli olduğu konusunu açıklığa kavuşturmuştur ve şirket 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.

**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 muhasebeleştirmesinden 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 muhasebeleştirmesi 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

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

### 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.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Bankadaki nakit	456.863	990.047
Vadesiz mevduatlar	456.492	989.676
Kullanımı kısıtlı banka mevduatları	371	371
	<b>456.863</b>	<b>990.047</b>

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

Şirket'in 30.09.2021 tarihi itibari toplam 371 TL bloke hesabı bulunmaktadır.(31.12.2020: 371 TL)

Şirket'in dönem sonları itibariyle vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

### 7. Finansal Yatırımlar

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

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

<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Aktif bir piyasası olmadığı için maliyetle değerlendirilen finansal yatırımlar	360.883.171	360.883.171
Finansal Yatırımlar Değer Düşüklüğü (-)	(37.345.617)	(37.345.617)
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri	-	-
	<b>323.537.554</b>	<b>323.537.554</b>

  

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<u>Aktif Bir Piyasası Olmadığı İçin Maliyetle Değerlenecek Finansal Varlıklar</u>		
<u>Hisse senetleri</u>		
Borsada işlem görmeyen		
<i>Yeşil Global İnş.Turizm Otelcilik A.Ş.</i>	360.883.171	360.883.171
<i>Değer Düşüklüğü (-)</i>	(37.345.617)	(37.345.617)
	<b>323.537.554</b>	<b>323.537.554</b>

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

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

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Değerlemede kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
a) Banka Kredileri (*)	129.344.342	11.439.959
b) Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	296.836.327	493.102.115
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7.292.726	6.753.725
	<b>433.473.395</b>	<b>511.295.799</b>

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
a) Banka Kredileri	230.644.902	384.111.253
	<b>230.644.902</b>	<b>384.111.253</b>

Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadesi geçen	7.292.726	6.753.725
0-3 ay içerisinde ödenecek	284.223.409	386.336.815
4-12 ay içerisinde ödenecek	141.957.260	118.205.259
1 yıl ve daha uzun vadeli	230.644.902	384.111.253
	<b>664.118.297</b>	<b>895.407.052</b>

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%	426.180.669	230.644.902
		<b>426.180.669</b>	<b>230.644.902</b>



# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 31.12.2020

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2020	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	15,32% - 19,12%	504.542.074	384.111.253
		<u>504.542.074</u>	<u>384.111.253</u>

### 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>
<b>BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b>	-	<b>600.000</b>
2.ETAP	-	600.000
<b>DENİZBANK</b>	<b>23.875.000</b>	<b>53.545.000</b>
1.ETAP	6.365.000	14.170.000
2.ETAP	16.565.000	32.055.000
3.ETAP	945.000	7.320.000
<b>DORUK FAKTÖRİNG</b>	<b>26.576.411</b>	<b>40.000.000</b>
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
<b>HALK BANKASI</b>	<b>385.860.294</b>	<b>766.330.000</b>
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
<b>VAKIFBANK</b>	<b>20.450.000</b>	<b>75.600.000</b>
1.ETAP	14.050.000	20.000.000
2.ETAP	4.820.000	55.600.000
3.ETAP	1.580.000	-
<b>Genel Toplam</b>	<b>456.761.705</b>	<b>943.575.000</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

### 10. Ticari Alacak ve Borçlar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	46.598.389	47.926.115
<i>Alıcılar</i>	<i>1.823.514</i>	<i>2.644.317</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>3.230.159</i>	<i>2.768.484</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	<i>(3.230.159)</i>	<i>(2.768.484)</i>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	15.554.941	2.025.059
<i>Alıcılar (*)</i>	<i>15.660.940</i>	<i>2.025.059</i>
<i>Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri-İlişkili Taraf</i>	<i>(105.999)</i>	-
	<b>62.153.330</b>	<b>49.951.174</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	2.768.484	2.194.885
Dönem gideri (Not 31)	461.675	427.776
Tahsilatlar (Not 31)	-	-
Kapanış bakiyesi	<b>3.230.159</b>	<b>2.622.661</b>

Şirket'in 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)
	<b>9.254.161</b>	<b>11.658.441</b>

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.

Ticari Alacakların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Alıcıların ve alacak senetlerinin vade detayı:</u>		
Vadesi geçmiş	48.220.492	44.798.590
Vadesi 1-3 aya kadar olan alacaklar	11.405.172	2.500.665
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	-	-
	<b>72.046.300</b>	<b>62.638.127</b>

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	12.117.043	16.638.722
<i>Satıcılar</i>	1.967.282	7.348.154
<i>Borç senetleri</i>	10.149.761	9.605.735
<i>Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri</i>	-	(315.167)
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar (Not: 37)	367.178.901	254.666.980
<i>Satıcılar (Not 37)</i>	367.178.901	254.666.980
	<b>379.295.944</b>	<b>271.305.702</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli 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)
	<b>7.557.042</b>	<b>7.378.950</b>

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'tür.  
(31.12.2020: TL % 17,25, USD % 0,34)

Ticari Borçların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Ticari borçların ve borç senetlerinin vade detayı:	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadesi geçmiş	379.242.981	265.549.018
Vadesi 1-3 aya kadar olan borçlar	52.963	6.071.851
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	-	-
	<b>391.758.954</b>	<b>284.083.879</b>

### 11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	17.124.456	16.657.816
Verilen depozito ve teminatlar (*)	15.251.587	14.548.909
Vergi dairesinden alacaklar (**)	1.542.975	1.491.787
Şüpheli diğer alacaklar	5.424.965	1.869.329
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(5.424.965)	(1.869.329)
Diğer çeşitli alacaklar	329.894	617.120
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	16.536.250	16.535.950
	<b>33.660.706</b>	<b>33.193.766</b>

(\*) Söz konusu tutar 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 Şirket 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Şüpheli diğer alacak karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	1.869.329	1.114.888
Dönem gideri	3.555.636	754.441
Tahsilatlar (Not 31)	-	-
Kapanış bakiyesi	<b>5.424.965</b>	<b>1.869.329</b>

Şirket'in 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	5.602.198	5.602.198
	<b>5.602.198</b>	<b>5.602.198</b>

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	25.833.459	12.174.801
<i>Ödenecek vergi ve fonlar</i>	757.793	65.678
<i>Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.</i>	14.048.246	3.208.072
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	1.634.802	1.629.808
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	9.392.618	7.271.243
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	184.171.646	110.404.072
	<b>210.005.105</b>	<b>122.578.873</b>

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	-	3.952.634
	<b>-</b>	<b>3.952.634</b>

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.

### 13. Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yarı mamüller	1.055.356.259	1.003.750.165
Ticari mallar	98.882.818	39.519.188
	<b>1.154.239.077</b>	<b>1.043.269.353</b>

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	1.799.055
Dönem gideri	-	-
İptal edilen karşılık	-	-
Kapanış bakiyesi	-	<b>1.799.055</b>

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
Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
<b>Toplam</b>	<b>1.154.239.077</b>	<b>1.043.269.353</b>

(\*) 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 içi 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.

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

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

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### ***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 30.06.2021 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 30.06.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 7 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 30.06.2021 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 30.06.2021 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.

### ***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 30.06.2021 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 değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 14.723.900 TL'dir.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### ***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. 30.06.2021 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 değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 660.000 TL'dir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket tarafından 16.09.2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda Kocaeli, Körfez Yarımcı Bölgesinde Innovia 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.



# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **Güzleşhir Alışveriş Merkezi Projesi:**

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

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

### **Innovia Terrace Daireler:**

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

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

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

#### **30.09.2021**

Bulunmamaktadır.

#### **31.12.2020**

Bulunmamaktadır.

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

#### **30.09.2021**

Bulunmamaktadır.

#### **31.12.2020**

Bulunmamaktadır.

### **14. Canlı Varlıklar**

Şirket'in dönem sonları itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

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

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	19.566.928	6.592.654
<i>Stok alımı için verilen sipariş avansları</i>	19.410.336	6.369.325
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	156.592	223.329
İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler (Not:37)	12.820.602	77.132.309
	<b>32.387.530</b>	<b>83.724.963</b>

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen Sipariş Avansları	53.910.184	194.642.242
<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>52.855.184</i>	<i>190.958.150</i>
Gelecek aylara ait giderler	3.756.790	48.108.627
	<b>57.666.974</b>	<b>242.750.869</b>

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

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler	3.008.027	2.979.010
<i>Alınan sipariş avansları</i>	<i>3.008.027</i>	<i>2.979.010</i>
	<b>3.008.027</b>	<b>2.979.010</b>

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

Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (*)	764.764.757	775.095.684
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Not:37)	102.373.088	104.146.929
	<b>867.137.845</b>	<b>879.242.613</b>

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

### 16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Müşterek Anlaşmalar aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Zincir Yapı A.Ş.	107.846.770	48.970.914
	<b>107.846.770</b>	<b>48.970.914</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler		
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	(288.586)	(288.486)
	<b>(288.586)</b>	<b>(288.486)</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İştirak Adı	Yeşil Yüksekdağ	
	Zincir Yapı A.Ş.	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	<b>107.846.770</b>	<b>(288.586)</b>

  

İştirak Adı	Yeşil Yüksekdağ	
	Zincir Yapı A.Ş.	Yapı Adi Ortaklığı
Dönem Başı	121.739.860	(287.501)
Kar/Zarar İle İlişkilendirilen	(59.903.110)	(985)
30.09.2020	<b>61.836.750</b>	<b>(288.486)</b>

Şirket'in 19.12.2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında; 650.616.000 TL bedel ile KPMG Akis Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından 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 gerçekleşmiştir. Cari dönem içerisinde Zincir Yapı A.Ş. sermayesi % 459,62 oranında, 386.553.746 TL artırılarak, 470.656.046 TL'ye çıkarılmış olup söz konusu sermaye artırımını, şirket ortaklarının alacaklarına mahsuben gerçekleştirilmiştir. İş bu Sermaye artırımını ile Zincir Yapı A.Ş.' deki Yeşil GYO A.Ş. payı %33,26' ya çıkmıştır. Şirket 01.02.2021 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklaması ile bu durumu kamuyu aydınlatma platformuna bildirmiştir.

Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2020 tarihi itibarıyla değeri Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. tarafından 1 Mart 2021 tarihinde hazırlanan rapora göre 674.896.000 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır.

Şirket, Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile İstanbul ili Üsküdar ilçesinde yer alan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan projeleri hayata geçirmek ve proje tamamlanana kadar iş ortaklığını devam ettirmek üzere iş ortaklığı kurmuştur. Söz konusu iş ortaklığı 31 Mayıs 2016 tarihin tescil edilmiş olup, 6 Haziran 2016 tarihli 9090 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Söz konusu iş ortaklığı finansal tablo tarihi itibarıyla faaliyetlerine tam olarak henüz başlamamıştır.

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

Zincir Yapı A.Ş.	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	1.390.479.199	1.246.579.113
Toplam Yükümlülükler	(1.591.340.970)	(1.601.822.742)
<b>Net Varlıklar (Özkaynaklar) (*)</b>	<b>(200.861.771)</b>	<b>(355.243.629)</b>

  

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

<b>Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Toplam Varlıklar	102.447	102.431
Toplam Yükümlülükler	(703.818)	(703.603)
<b>Net Varlıklar (Özkaynaklar) (*)</b>	<b>(601.371)</b>	<b>(601.172)</b>
	<b>1.01.2021</b>	<b>1.01.2020</b>
	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Satışlar	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Faaliyet Giderleri ve Diğer Gelir /Giderler	(199)	(4.269)
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>	<b>(199)</b>	<b>(4.269)</b>
<b>Net Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>(199)</b>	<b>(4.269)</b>

### 17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	<b>Arazi ve Arsalar</b>	<b>Binalar</b>	<b>Toplam</b>
<b>01.01.2021 Bakiyesi</b>	<b>16.168.225</b>	<b>195.417.792</b>	<b>211.586.017</b>
Girişler	-	40.465.000	40.465.000
Çıkışlar	-	(183.026.017)	(183.026.017)
Değer Artışı/Azalışı	-	-	-
<b>30.09.2021 Bakiyesi</b>	<b>16.168.225</b>	<b>52.856.775</b>	<b>69.025.000</b>
	<b>Arazi ve Arsalar</b>	<b>Binalar</b>	<b>Toplam</b>
<b>01.01.2020 Bakiyesi</b>	<b>16.168.225</b>	<b>196.669.188</b>	<b>212.837.413</b>
Girişler	-	-	-
Çıkışlar	-	(3.560.000)	(3.560.000)
Değer Artışı/Azalışı	-	-	-
<b>30.09.2020 Bakiyesi</b>	<b>16.168.225</b>	<b>193.109.188</b>	<b>209.277.413</b>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2020 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve Gayrimenkule Dayalı Hakların Değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Şirket yönetimi 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla tespit edilen rayiç değerlerin 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla da yatırım amaçlı gayrimenkullerinin makul değerlerini yansıttığını değerlendirmektedir. Gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdadır.

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

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

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

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 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. Etaptaki 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.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:

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

### Innovia 3 Projesi-Konut:

31.12.2020 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 3. Etaptaki 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.

### Istanbul 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.

### Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

## 18. Maddi Duran Varlıklar

### Cari Dönem (30.09.2021)

Maliyet Bedeli	1.01.2021	Alım	Çıkış	30.09.2021
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	583.880	-	-	583.880
Yapılmakta olan Yatırımlar	870.690	-	-	870.690
<b>Toplam</b>	<b>2.458.991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.458.991</b>

Birikmiş Amortisman	Dönem			30.09.2021
	1.01.2021	Amortismanı	Çıkış	
Demirbaşlar	(967.551)	(1.746)	-	(969.297)
Özel Maliyetler	(567.418)	(6.777)	-	(574.195)
<b>Toplam</b>	<b>(1.534.969)</b>	<b>(8.523)</b>	<b>-</b>	<b>(1.543.492)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>924.022</b>			<b>915.499</b>

### Önceki Dönem (30.09.2020)

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Maliyet Bedeli	1.01.2020	Alım	Çıkış	30.09.2020
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	583.880	-	-	583.880
Yapılmakta Olan Yatırımlar	870.690	-	-	870.690
<b>Toplam</b>	<b>2.458.991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.458.991</b>

Birikmiş Amortisman	Dönem			30.09.2020
	1.01.2020	Amortismanı	Çıkış	
Demirbaşlar	(963.228)	(3.333)	-	(966.561)
Özel Maliyetler	(551.866)	(11.643)	-	(563.509)
<b>Toplam</b>	<b>(1.515.094)</b>	<b>(14.976)</b>	<b>-</b>	<b>(1.530.070)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>943.897</b>			<b>928.921</b>

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

### 19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

#### Şerefiye

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: bulunmamaktadır.)

#### Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

##### Cari Dönem (30.09.2021)

Maliyet Bedeli	1.01.2021	Alım (+)	Satım(-)	30.09.2021
Haklar	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	680.153	-	-	680.153
<b>Toplam</b>	<b>680.153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>680.153</b>

##### Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	Dönem			30.09.2021
	1.01.2021	Amortismanı (-)	Satım (+)	
Haklar	-	-	-	-
Marka	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	(675.509)	(2.755)	-	(678.264)
<b>Toplam</b>	<b>(675.509)</b>	<b>(2.755)</b>	<b>-</b>	<b>(678.264)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>4.644</b>			<b>1.889</b>

##### Önceki Dönem (30.09.2020)

Maliyet Bedeli	1.01.2020	Alım (+)	Satım(-)	30.09.2020
Haklar	-	-	-	-
Marka	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	680.153	-	-	680.153
<b>Toplam</b>	<b>680.153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>680.153</b>

##### Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	Dönem			30.09.2020
	1.01.2020	Amortismanı (-)	Satım (+)	
Haklar	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	(671.424)	(3.157)	-	(674.581)
<b>Toplam</b>	<b>(671.424)</b>	<b>(3.157)</b>	<b>-</b>	<b>(674.581)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>8.729</b>			<b>5.572</b>

### 20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Personele ödenecek ücretler	120.545	65.779
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	66.766	49.919
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	268.391	33.239
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	2.693.895	2.532.408
	<b>3.149.597</b>	<b>2.681.345</b>

### 21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

### 22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

#### i) Karşılıklar

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

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Emlak vergisi karşılığı	715.003	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	292.569	273.708
Dava karşılığı	42.138.355	42.138.355
Cezai şart karşılığı (*)	62.054.322	49.398.628
	<b>105.200.249</b>	<b>91.810.691</b>

(\*) 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	273.708	42.138.355	49.398.628	-	91.810.691
İlave Ayrılan Karşılık (Not:31)	18.861	-	12.655.694	715.003	13.389.558
Konusu Kalmayan Karşılık (Not:31)	-	-	-	-	-
30 Eylül 2021 itibarıyla	<b>292.569</b>	<b>42.138.355</b>	<b>62.054.322</b>	<b>715.003</b>	<b>105.200.249</b>

	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	Dava karşılığı	Cezai Şart Karşılığı	Emlak Vergisi Karşılığı	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla	214.284	42.138.355	22.347.240	-	64.699.879
İlave Ayrılan Karşılık (Not:31)	17.969	-	20.288.541	-	20.306.510
Konusu Kalmayan Karşılık (Not:31)	-	-	-	-	-
30 Eylül 2020 itibarıyla	<b>232.253</b>	<b>42.138.355</b>	<b>42.635.781</b>	<b>-</b>	<b>85.006.389</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

#### **Sarta bağlı olavlar:**

##### **30.09.2021**

30.09.2021 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 42.138.355 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

<b>Davanın Nev'i</b>	<b>Tolam Risk</b>
Bedel İadesi	122.676.954
İdari Para Cezası	61.419.216
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali	14.083.441
Kira Alacak Davası	466.322
Maddi ve Manevi Tazminat Davası	3.182.561
Menfi Tespit Davası	3.193.055
Rayiç Kira Davası	830.926
Tapu İptal Davası	34.185.378
Tasarrufun İptali	3.179.521
Tek Taraflı Fesih	782.164
<b>Toplam</b>	<b>244.459.538</b>

##### **31.12.2020**

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

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

### iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler



# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

<b>30.09.2021</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Döviz Tutar</b>	<b>TL Karşılık</b>
Verilen İpotekler ve Rehinler	TL	943.575.000	943.575.000
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	42.244.827	42.244.827
<b>Toplam</b>			<b>985.819.827</b>

  

<b>31.12.2020</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Döviz Tutar</b>	<b>TL Karşılık</b>
Verilen İpotekler ve Rehinler	TL	1.226.027.500	1.226.027.500
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	45.479.079	45.479.079
<b>Toplam</b>			<b>1.271.506.579</b>

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

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

<b>Şirket tarafından verilen TRİ'ler</b>	<b>30.09.2021</b>		<b>31.12.2020</b>	
	<b>Döviz Tutar</b>	<b>TL Karşılık</b>	<b>Döviz Tutar</b>	<b>TL Karşılık</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	985.819.827	985.819.827	1.260.184.579	1.260.184.579
Verilen İpotekler (TL)	943.575.000	943.575.000	1.214.705.500	1.214.705.500
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler (TL)	42.244.827	42.244.827	45.479.079	45.479.079
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	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>985.819.827</b>		<b>1.271.506.579</b>

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

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

### iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı

#### **30.09.2021**

Bulunmamaktadır.

#### **31.12.2020**

Bulunmamaktadır.

### 23. Taahhütler

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

### 24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	304.119	282.947
	<b>304.119</b>	<b>282.947</b>

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

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

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

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

Sonuç olarak, 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in 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 Eylül 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	282.947	97.439
Hizmet maliyeti	218.261	149.534
Faiz maliyeti	23.025	18.026
Ödenen kıdem tazminatları	(220.114)	-
30 Haziran itibarıyla karşılık	<b>304.119</b>	<b>264.999</b>

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

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş vergiler	-	51.188
	<b>-</b>	<b>51.188</b>

Vadeli hesap faiz gelirlerinden kesilen stopaj vergilerinden oluşmaktadır.

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçları bulunmamaktadır.

### 26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	2.497.068	25.945.953
Verilen personel avansları	82.410	23.390
Verilen iş avansları	24.815	7.996
	<b>2.865.444</b>	<b>25.978.818</b>

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

Diğer Duran Varlıklar	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)
	<b>7.549.655</b>	<b>7.672.964</b>

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

(\*\*) Cari dönem amortisman gideri 123.309 TL olup, tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2020: 164.412 TL)

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

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

### 27. Özkaynaklar

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

Ortaklar	%	30 Eylül 2021	%	31 Aralık 2020
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
<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>100%</b>	<b>235.115.706</b>	<b>100%</b>	<b>235.115.706</b>

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

sisteminden çıkmış sayılır. Şirket, mevcut kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik tarihinin güncelleme hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na 11.02.2016 tarihinde başvurmuştur.

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

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

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 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.

### 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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Bulunmamaktadır.

### vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

### viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

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

<b>viii) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Olağanüstü Yedekler	-	-
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(419.950.845)	(224.727.776)
	<b>(419.950.845)</b>	<b>(224.727.776)</b>

### ix) Kontrol Gücü Olmayan Payları

Bulunmamaktadır.

### x) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>x) Özkaynaklar</b>		
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)	(419.950.845)	(224.727.776)
Net Dönem Karı	(184.860.790)	(195.223.069)
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>(372.902.161)</b>	<b>(188.041.371)</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>(372.902.161)</b>	<b>(188.041.371)</b>

### 28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket’ in 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
<b>Satış gelirleri, net</b>				
Gayrimenkul satışları	51.008.469	-	3.169.005	-
Kira gelirleri	4.094.505	888.229	6.763.733	2.452.649
<b>Toplam gelirler</b>	<b>55.102.974</b>	<b>888.229</b>	<b>9.932.738</b>	<b>2.452.649</b>
Satış iadeleri	(38.190)	-	(529)	(343)
<b>Satış gelirleri, net</b>	<b>55.064.784</b>	<b>888.229</b>	<b>9.932.209</b>	<b>2.452.306</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Satılan ticari mallar maliyeti	(33.302.966)	-	-	-
Verilen hizmet maliyeti	-	-	(2.285.983)	(186.991)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(33.302.966)</b>	<b>-</b>	<b>(2.285.983)</b>	<b>(186.991)</b>

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

Şirket’ in 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 (-)	(21.426.161)	(1.663.474)	(3.066.819)	(1.208.351)
Pazarlama giderleri (-)	(192.192)	(78.388)	(83.565)	(23.877)
<b>Genel yönetim giderleri, net</b>	<b>(21.618.353)</b>	<b>(1.741.862)</b>	<b>(3.150.384)</b>	<b>(1.232.228)</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

<b>a) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2020</b>
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	2.171.285	4.599	41.085	1.466
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	185.673	57.628
Araç Yakıt Gideri	11.096	4.977	-	-
Müşavirlik ve Denetim ve Danışmanlık Giderleri	455.430	163.036	332.313	116.289
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Giderleri	79.519	3.167	-	-
Ofis Giderleri	458.598	215.561	349.051	129.028
Hukuk Dava Giderleri (*)	15.068.616	171.892	14.169	13.123
Bilgi İşlem	14.560	12.178	12.549	502
Amortisman Ve Tükenme Payları	134.587	44.617	141.442	46.980
Noter	55.640	51.081	44.462	23.282
Sigortalama Giderleri	246.744	10.204	161.855	2
Diğer Giderler	111.731	11.000	344.778	255.562
	<b>21.426.161</b>	<b>1.663.474</b>	<b>3.066.819</b>	<b>1.208.351</b>

(\*) Tutarın 13.033.276 TL'si karar ilam harç ve masraflarından oluşmaktadır.

<b>b) Pazarlama Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2020</b>
Personel Giderleri	169.148	74.351	82.515	23.877
Tapu Harç Gideri	-	-	945	-
Reklam ve İlan	18.000	-	-	-
Ofis Gideri	5.044	4.037	-	-
Diğer Giderler	-	-	105	-
	<b>192.192</b>	<b>78.388</b>	<b>83.565</b>	<b>23.877</b>

<b>Amortisman ve itfa giderleri</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2020</b>
Genel yönetim giderleri	134.587	44.617	141.442	46.980
Pazarlama giderleri	-	-	-	-
Araştırma ve geliştirme giderleri	-	-	-	-
Satışların Maliyeti	-	-	-	-
	<b>134.587</b>	<b>44.617</b>	<b>141.442</b>	<b>46.980</b>

### 30. Niteliklerine Göre Giderler

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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

<u>Niteliklerine Göre 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>
<b>Pazarlama Giderleri</b>				
Personel Gideri	169.148	74.351	82.515	23.877
Tapu Harç Gideri	-	-	945	-
Ofis Gideri	5.044	4.037	-	-
Diğer	-	-	105	-
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>				
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	2.171.285	4.599	41.085	1.466
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	185.673	57.628
Araç Yakıt Gideri	11.096	4.977	-	-
Müşavirlik ve Denetim ve Danışmanlık Giderleri	455.430	163.036	332.313	116.289
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Giderleri	79.519	3.167	-	-
Ofis Giderleri	458.598	215.561	349.051	129.028
Hukuk Dava Giderleri	15.068.616	171.892	14.169	13.123
Bilgi İşlem	14.560	12.178	12.549	502
Amortisman Ve Tükenme Payları	134.587	44.617	141.442	46.980
Noter	55.640	51.081	44.462	23.282
Sigortalama Giderleri	246.744	10.204	161.855	2
Diğer Giderler	111.731	11.000	344.778	255.562
	<b>21.618.353</b>	<b>1.741.862</b>	<b>3.150.384</b>	<b>1.232.228</b>

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

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

<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</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 karı	38.474.576	38.474.576	28.337	-
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	1.121.569	14.154	560.824	539.532
	<b>46.325.530</b>	<b>38.268.428</b>	<b>7.987.180</b>	<b>3.087.307</b>

<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	(241.286)	(34.494)	(167.560)	(51.525)
Ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğü karşılık giderleri	(4.017.310)	(2.629.092)	(1.182.206)	(315.047)
Kur Farkı Giderleri	(36.854.697)	(3.386.705)	(45.805.114)	(23.684.859)
Önceki dönem reeskont gelir iptali	(5.399.227)	-	(4.859.067)	-
Cari dönem reeskont gideri	(1.382.362)	147.916	(709.218)	(44.022)
Sözleşme cezai şart giderleri	-	-	(42.635.781)	(6.762.847)
Diğer giderler (*)	(27.360.997)	(5.506.368)	-	-
	<b>(76.422.883)</b>	<b>(11.408.743)</b>	<b>(95.376.915)</b>	<b>(30.876.269)</b>

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla tutarın 13.525.694 TL'si sözleşme cezai şart giderlerinden kalanı ise borç tasfiye protokol giderlerinden oluşmaktadır.

### 32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket' in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri bulunmamaktadır.

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



# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	-	-	-
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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
<b>Finansman gelirleri</b>				
İlişkili taraf faiz gelirleri (Not: 37)	2.055.071	-	25.165.410	3.865.458
Diğer finansman gelirleri	-	-	10.691	-
	<u>2.055.071</u>	<u>-</u>	<u>25.176.101</u>	<u>3.865.458</u>

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
<b>Finansman giderleri</b>				
Faiz giderleri	(80.290.132)	(17.219.926)	(69.167.687)	(33.053.087)
İlişkili taraf faiz giderleri	-	-	(5.465.953)	-
Banka Komisyon Giderleri	(55.018)	(19.785)	(180.854)	(88.140)
	<u>(80.345.150)</u>	<u>(17.239.711)</u>	<u>(74.814.494)</u>	<u>(33.141.227)</u>

(\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

Şirket'in dönemler itibariyle aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

### 35. Gelir Vergileri

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

### 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

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

hesaplanır. Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak 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
<b>Pay başına kazanç</b>				
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)	(184.860.790)	2.368.901	(192.449.913)	(77.730.710)
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına (zarar)/kazanç	(0,7863)	0,0101	(0,8185)	(0,3306)

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 37. İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

	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
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>								
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	26.097.849	-	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	-	-	80.333.460	-	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	16.536.250	-	-	-	-	12.463.010	-
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	-	-	47.748.700	-	-	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	76.330.686	-	-	-
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	15.057.000	-	-	-	-	-	-	-
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	-	-	-	136.612	-	-	-
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	603.940	-	-	-	-	-	-	-
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	13.500	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçolak	-	-	-	-	216.851.554	10.024.360	-	-
İlişkili taraf reeskontu	(105.999)	-	-	-	-	-	(4.905.968)	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	93.813.826	-	-
	<b>15.554.941</b>	<b>16.536.250</b>	-	-	<b>367.178.901</b>	<b>184.171.646</b>	<b>7.557.042</b>	-

	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
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>								
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	2.560.700	-	-	74.666.434	-	-	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	5.190.140	-	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	13.975.250	-	-	-	-	12.463.010	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	-	464.003	-	-
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	1.950.000	-	-	-	-	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçolak	-	-	-	-	180.000.546	11.400.000	-	-
Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Tic. A.Ş.	75.059	-	-	-	-	-	-	-
İlişkili taraf reeskontu	-	-	-	-	-	-	(5.084.060)	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	93.349.929	-	-
	<b>2.025.059</b>	<b>16.535.950</b>	-	-	<b>254.666.980</b>	<b>110.404.072</b>	<b>7.378.950</b>	-

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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	-	-	-	-	-	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	44.868.000	-	-	-	(102.373.088)	-
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	590.487	-	-	-	-	-	-	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	7.987.184	-	-	-	-	-
	<b>12.820.602</b>	<b>-</b>	<b>52.855.184</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(102.373.088)</b>	<b>-</b>

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	-	-	-	-	-	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	44.868.000	-	-	-	(104.146.929)	-
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	134.990.550	-	-	-	-	-
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	590.487	-	-	-	-	-	-	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	11.099.600	-	-	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçolak	1.375.640	-	-	-	-	-	-	-
	<b>77.132.309</b>	<b>-</b>	<b>190.958.150</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(104.146.929)</b>	<b>-</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1 Ocak - 30 Eylül 2021

İlişkili taraflardan alımlar	Hizmet alımları	Faiz gideri	Kira gideri	Gayrimenkul-demirbaş alımı	Mal alımı	Geç teslim ceza bedeli	Yansıtma giderleri	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	20.605.000	-	-	-	20.605.000
Yeşil Holding A.Ş.	102.287	-	-	-	-	-	-	-	102.287
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	70.000.000	-	-	-	-	70.000.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	-	40.465.000	-	-	-	-	40.465.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	200.000	-	-	-	-	-	200.000
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	68.925.000	-	118.273	-	69.043.273
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	86.489	-	-	-	-	-	-	-	86.489
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	-	-	20.000	-	20.000
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	-	3.081.600	-	-	-	3.081.600
	<b>188.776</b>	<b>-</b>	<b>200.000</b>	<b>110.465.000</b>	<b>92.611.600</b>	<b>-</b>	<b>138.273</b>	<b>-</b>	<b>203.603.649</b>

### 1 Ocak - 30 Eylül 2020

İlişkili taraflardan alımlar	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.	11.074	5.465.953	-	-	-	22.347.240	-	-	27.824.267
Yeşil Holding A.Ş.	58.354	-	-	-	-	-	-	-	58.354
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	91.850	-	91.850
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	121.500	-	130.862.564	-	-	-	130.984.064
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	70.842	-	-	-	-	-	-	-	70.842
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	-	-	442.378	442.378
	<b>140.270</b>	<b>5.465.953</b>	<b>121.500</b>	<b>-</b>	<b>130.862.564</b>	<b>22.347.240</b>	<b>91.850</b>	<b>442.378</b>	<b>159.471.755</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1 Ocak - 30 Eylül 2021

<u>İlişkili taraflara satışlar</u>	<u>Mal satışları</u>	<u>Hizmet satışları</u>	<u>Faiz geliri</u>	<u>Kira geliri</u>	<u>Gayrimenkul-demirbaş satışı</u>	<u>Geç teslim ceza bedeli</u>	<u>Diğer</u>	<u>Toplam</u>
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 Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	80.000	-	-	-	80.000
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 İvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	-	8.000	-	-	-	8.000
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	1.974.287	-	-	-	1.974.287
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
	<b>54.633.898</b>	<b>-</b>	<b>2.055.071</b>	<b>3.073.287</b>	<b>288.135.593</b>	<b>-</b>	<b>789.869</b>	<b>348.687.718</b>

### 1 Ocak - 30 Eylül 2020

<u>İlişkili taraflara satışlar</u>	<u>Mal satışları</u>	<u>Hizmet satışları</u>	<u>Faiz geliri</u>	<u>Kira geliri</u>	<u>Gayrimenkul-demirbaş satışı</u>	<u>Geç teslim ceza bedeli</u>	<u>Yansıtma gelirleri</u>	<u>Toplam</u>
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.757.442	-	6.477.376	270.000	-	22.347.240	724.864	36.576.922
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	4.644.979	-	-	-	-	4.644.979
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	22.500	-	-	-	22.500
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	590.000	-	-	-	590.000
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	-	-	-	9.000	-	-	-	9.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	7.912.044	-	-	-	-	7.912.044
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	2.963.114	-	-	-	2.963.114
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	6.131.011	-	-	-	-	6.131.011
İitech İvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	-	19.000	-	-	-	19.000
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	-	9.000	-	-	-	9.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	1.022.172	-	-	-	1.022.172
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	-	9.000	-	-	-	9.000
	<b>6.757.442</b>	<b>-</b>	<b>25.165.410</b>	<b>4.913.786</b>	<b>-</b>	<b>22.347.240</b>	<b>724.864</b>	<b>59.908.742</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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	399.537	251.061
	<b>399.537</b>	<b>251.061</b>

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Toplam Borçlar	2.240.064.811	2.277.908.303
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(456.863)	(990.047)
Net Borç	2.239.607.948	2.276.918.256
Toplam Özkaynak	(372.902.161)	(188.041.371)
Toplam Sermaye	1.866.705.787	2.088.876.885
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	<b>119,98%</b>	<b>109,00%</b>

##### Kredi Riski

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)	15.554.941	55.852.550	16.536.250	17.124.456	456.492
- 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	15.554.941	11.556.867	16.536.250	17.124.456	456.492
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)	-	3.230.159	-	5.424.965	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.230.159)	-	(5.424.965)	-
- 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.025.059	59.584.556	16.535.950	16.657.816	989.676
- 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	2.025.059	16.811.025	16.535.950	16.657.816	989.676
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	42.773.531	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	41.261.772	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.768.484	-	1.869.329	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.768.484)	-	(1.869.329)	-
- 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### Likidite Riski

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

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

### Cari Dönem 30.09.2021

<u>Sözleşme uyarınca / Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sozleşme uyarınca</u>				
		<u>nakit</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5</u>	
		<u>çıkışlar toplamı</u>	<u>Vadesi geçen (I)</u>	<u>kısa (II)</u>	<u>ay arası (III)</u>	<u>yıl arası (IV)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	656.825.571	763.493.132	-	285.366.615	147.489.518	330.636.999
Finansal kiralama	7.292.726	7.292.726	7.292.726	-	-	-
Ticari borçlar	386.852.986	347.906.897	333.842.796	1.601.091	-	12.463.010
Diğer borçlar	210.005.105	210.005.105	128.913.852	81.091.253	-	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.260.976.388</b>	<b>1.328.697.860</b>	<b>470.049.374</b>	<b>368.058.959</b>	<b>147.489.518</b>	<b>343.100.009</b>

### Önceki Dönem 31.12.2020

<u>Sözleşme uyarınca / Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sozleşme uyarınca</u>				
		<u>nakit</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5</u>	
		<u>çıkışlar toplamı</u>	<u>Vadesi geçen (I)</u>	<u>kısa (II)</u>	<u>ay arası (III)</u>	<u>yıl arası (IV)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	888.653.327	1.080.756.992	-	388.965.729	129.153.123	562.638.140
Finansal kiralama	6.753.725	6.753.725	6.753.725	-	-	-
Ticari borçlar	278.684.652	284.083.879	265.549.018	6.071.851	-	12.463.010
Diğer borçlar	126.531.507	126.531.507	102.825.082	16.545.719	3.208.072	3.952.634
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.300.623.211</b>	<b>1.498.126.103</b>	<b>375.127.825</b>	<b>411.583.299</b>	<b>132.361.195</b>	<b>579.053.784</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### Yabancı Para Riski

	Döviz Pozisyonu Tablosu						
	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	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>249.933</b>	<b>28.150</b>	<b>-</b>	<b>560.733</b>	<b>75.320</b>	<b>871</b>	<b>-</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>249.933</b>	<b>28.150</b>	<b>-</b>	<b>560.733</b>	<b>75.320</b>	<b>871</b>	<b>-</b>
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>217.732.470</b>	<b>24.523.565</b>	<b>-</b>	<b>180.015.228</b>	<b>24.523.565</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>217.732.470</b>	<b>24.523.565</b>	<b>-</b>	<b>180.015.228</b>	<b>24.523.565</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(217.482.537)</b>	<b>(24.495.415)</b>	<b>-</b>	<b>(179.454.495)</b>	<b>(24.448.245)</b>	<b>871</b>	<b>-</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(217.482.537)</b>	<b>(24.495.415)</b>	<b>-</b>	<b>(179.454.495)</b>	<b>(24.448.245)</b>	<b>871</b>	<b>-</b>
<b>22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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 (-)	-	-
<b>3- ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(21.748.254)</b>	<b>21.748.254</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	-	-
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>6- Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>9- GBP net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 + 9)</b>	<b>(21.748.254)</b>	<b>21.748.254</b>

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### Faiz Oranı Riski

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

### Faiz Pozisyonu Tablosu

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Sabit Faizli Araçlar</b>		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	664.118.297	895.407.052
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Varlıklar		
Finansal Yükümlülükler		

30 Haziran 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

### Finansal varlıklar

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

### Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

### 40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sonra eren ara dönemde şirket 184.860.790 TL zarar etmiştir. Aynı tarih itibarıyla Şirketin ilişkili taraflardan olan alacak-borçlar ve uzun vadeli avans alınarak satılan stoklar hariç olmak üzere, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmıştır. Ayrıca Şirket'in Leasing borçlarının ve Ticari Borçlarının önemli bir bölümünün vadesi geçmiştir. Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla inşaat yapım işlerini durdurmuştur. Şirketin sürekliliğinin devamına ilişkin şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğu işaret eden bu durum ile ilgili şirket 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (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
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler		-	-
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.223.264.077	1.254.855.370
<b>C</b> 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
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	<b>1.867.162.650</b>	<b>2.089.866.932</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	656.825.571	888.653.327
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.292.726	6.753.725
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	184.171.646	110.404.072
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(372.902.161)	(188.041.371)
Diğer Kaynaklar		1.391.774.868	1.272.097.179
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>1.867.162.650</b>	<b>2.089.866.932</b>

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

## YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

<b>Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Asgari/Azami Oranı %</b>
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