

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2020 – 30 EYLÜL 2020
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR.....	6-66
1. Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	7
3. İşletme Birleşmeleri.....	22
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	22
5. Bölümlere Göre Raporlama.....	23
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	24
7. Finansal Yatırımlar.....	24
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları.....	25
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	27
10. Ticari Alacak ve Borçlar.....	27
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	29
12. Türev Araçlar.....	30
13. Stoklar.....	30
14. Canlı Varlıklar.....	35
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertenilmiş Gelirler.....	35
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	36
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	37
18. Maddi Duran Varlıklar.....	40
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar.....	41
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar.....	41
21. Devlet Teşvik ve Yardımları.....	42
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	42
23. Taahhütler.....	44
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	44
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar.....	45
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	45
27. Özkaynaklar.....	46
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	48
30. Niteliklerine Göre Giderler.....	49
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler).....	49
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	50
33. Finansman Gelirleri / Giderleri.....	50
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	50
35. Gelir Vergileri.....	50
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp.....	53
37. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	53
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	55
39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar).....	62
40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar.....	63
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	63
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	65

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	4.556.882	5.986.111
Finansal Yatırımlar	Not.7	-	-
Ticari Alacaklar	Not.10	160.984.228	272.348.699
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>103.208.636</i>	<i>48.960.517</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	<i>57.775.592</i>	<i>223.388.182</i>
Diğer Alacaklar	Not.11	39.080.247	20.120.757
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>19.456.204</i>	<i>15.293.439</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	<i>19.624.043</i>	<i>4.827.318</i>
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Stoklar	Not.13	1.286.850.557	1.289.360.416
Canlı Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	9.816.801	5.508.326
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	Not.25	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	Not.26	34.807.676	45.954.392
Toplam		1.536.147.579	1.639.329.889
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	Not.34	-	-
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	Not.10	13.636.754	15.541.296
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>13.636.754</i>	<i>15.541.296</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Diğer Alacaklar	Not.11	5.839.437	5.839.437
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>5.839.437</i>	<i>5.839.437</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Finansal Yatırımlar	Not.7	130.849.032	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not.16	61.836.750	121.739.860
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17	209.277.413	234.398.806
Maddi Duran Varlıklar	Not.18	3.110.398	3.205.496
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.19	6.069	9.287
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>Not.19</i>	<i>6.069</i>	<i>9.287</i>
<i>Şerefiye</i>	<i>Not.19</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	268.944.992	257.858.869
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	Not.26	7.714.067	7.837.376
TOPLAM VARLIKLAR		2.237.362.491	2.285.760.316

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.139.215.252	883.154.795
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.8	27.311.222	29.648.412
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8	527.822.369	413.382.886
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	413.376.764	304.367.839
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not.10	47.662.589	32.592.469
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not.10,37	365.714.175	271.775.370
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.20	171.682	2.735.898
Diğer Borçlar	Not.11	58.786.108	52.097.620
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not.11	31.028.645	23.914.493
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not.11,37	27.757.463	28.183.127
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	Not.16	287.336	286.351
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	14.541.591	14.663.966
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22	96.918.180	65.971.823
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22	96.665.062	65.743.457
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22	253.118	228.366
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
Toplam		1.139.215.252	883.154.795
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.323.854.806	1.432.845.729
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8	386.205.883	493.934.151
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	8.030.065	8.081.244
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not.10	-	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	Not.10,37	8.030.065	8.081.244
Diğer Borçlar	Not.11	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not.11	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	Not.11,37	-	-
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	916.658.786	916.887.124
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	Not.15	916.658.786	916.887.124
<i>İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler</i>	Not.15	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.22,24	272.114	100.508
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22	-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	Not.22,24	272.114	100.508
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	Not.25	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.35	12.687.958	13.842.702
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		(225.707.567)	(30.240.208)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.27	(230.955.579)	(59.349.400)
Ödenmiş Sermaye	Not.27	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltme Farkları	Not.27	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	Not.27	(3.279.031)	(3.279.031)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	Not.27	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Not.27	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	Not.27	70.223	70.223
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	Not.27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Not.27	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	Not.27	(268.773.046)	(174.695.823)
Net Dönem Karı veya Zararı	Not.27	(194.092.007)	(116.563.051)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not.27	5.248.012	29.109.192
TOPLAM KAYNAKLAR		2.237.362.491	2.285.760.316

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2019
	Notlar	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Hasılat	Not.28	9.932.209	2.452.306	22.444.680	16.183.297
Satışların Maliyeti (-)	Not.28	(2.285.983)	(186.991)	(5.153.725)	(4.844.573)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.646.226	2.265.315	17.290.955	11.338.724
BRÜT KAR (ZARAR)		7.646.226	2.265.315	17.290.955	11.338.724
Pazarlama Giderleri (-)	Not.29	(8.829.999)	(8.770.311)	(267.464)	(62.145)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.29	(3.539.340)	(1.366.751)	(4.491.459)	(1.691.718)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.31	20.219.618	14.884.498	76.065.931	60.924.558
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.31	(95.473.933)	(30.913.715)	(18.658.392)	867.100
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(79.977.428)	(23.900.964)	69.939.571	71.376.519
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		(59.904.095)	(21.685.534)	(18.187.881)	(10.355.697)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.32	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not.32	(13.532)	(13.532)	(8.014.923)	(8.014.923)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(139.895.055)	(45.600.030)	43.736.767	53.005.899
Finansman Gelirleri	Not.33	27.132.759	4.636.121	55.907.020	35.882.455
Finansman Giderleri (-)	Not.33	(83.859.807)	(35.412.153)	(65.598.110)	(34.645.774)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(196.622.103)	(76.376.062)	34.045.677	54.242.580
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		1.154.744	1.794.183	396.705	78.607
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
- Erteleilmiş Vergi (Gideri) Geliri	Not.35	1.154.744	1.794.183	396.705	78.607
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(195.467.359)	(74.581.879)	34.442.382	54.321.187
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(195.467.359)	(74.581.879)	34.442.382	54.321.187
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(195.467.359)	(74.581.879)	34.442.382	54.321.187
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.375.352)	1.435.237	(294.592)	3.152.483
Ana Ortaklık Payları		(194.092.007)	(76.017.116)	34.736.974	51.168.704
Pay Başına Kazanç		-	-	-	-
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	(0,8255)	(0,3233)	0,1477	0,2176
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		-	-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-	-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
- Erteleilmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-	-	-	-
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-	-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
- Erteleilmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(195.467.359)	(74.581.879)	34.442.382	54.321.187
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(195.467.359)	(74.581.879)	34.442.382	54.321.187
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.375.352)	1.435.237	(294.592)	3.152.483
Ana Ortaklık Payları		(194.092.007)	(76.017.116)	34.736.974	51.168.704

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer		Birlikmiş Karlar				
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01.01.2020 (Dönem Başı Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(174.695.823)	(116.563.051)	(59.349.400)	29.109.192	(30.240.208)
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	(116.563.051)	-	116.563.051	-	-	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	-	-	-	-	-	-	22.485.828	-	22.485.828	(22.485.828)	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	(194.092.007)	(194.092.007)	(1.375.352)	(195.467.359)
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	(194.092.007)	(194.092.007)	(1.375.352)	(195.467.359)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.09.2020 (Dönem Sonu Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(268.773.046)	(194.092.007)	(230.955.579)	5.248.012	(225.707.567)
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem											
01.01.2019 (Dönem Başı Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	21.239.701	(157.800.020)	95.349.155	25.666.567	121.015.722
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	(157.800.020)	157.800.020	-	-	-
Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	34.736.974	34.736.974	(294.592)	34.442.382
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	34.736.974	34.736.974	(294.592)	34.442.382
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.09.2019 (Dönem Sonu Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(136.560.319)	34.736.974	130.086.129	25.371.975	155.458.104

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		183.562.495	(207.645.479)
Dönem Karı (Zararı)		(195.467.359)	34.442.382
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(195.467.359)	34.442.382
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		173.101.296	24.938.183
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not:17,18,19	98.316	116.410
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.183.736	9.434.260
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	1.183.736	1.419.337
Şerefiye Değer Düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	8.014.923
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		31.117.963	117.059
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22,24	196.358	117.059
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not 22	30.921.605	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		81.980.267	68.233.327
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	(193.360)	1
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	83.859.807	65.598.110
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not:10	(907.994)	2.818.144
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10	(778.186)	(182.928)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	Not 16	59.904.095	18.187.881
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		(1.154.744)	(396.705)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan	Not 32	(28.337)	(70.754.049)
		(28.337)	(70.754.049)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		205.928.558	(267.026.044)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	113.617.904	(130.103.862)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(19.713.931)	(3.632.083)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13	2.509.859	(125.632.880)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	109.865.740	(811.155)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	6.688.488	(38.790.232)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:15	(15.394.598)	(20.359.665)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not:15	(350.713)	(4.279.372)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20	(2.564.216)	(431.605)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		11.270.025	57.014.810
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		11.270.025	56.922.329
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	92.481
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		183.562.495	(207.645.479)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		25.149.730	133.811.250
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:17	25.149.730	133.811.250
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(210.141.454)	79.346.330
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(78.238.648)	85.381.909
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:8	704.095	1.127.231
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(78.942.743)	84.254.678
Ödenen Faiz	Not:8	(1.053.774)	(6.035.579)
Bağlı Ortaklıkların İlave Paylarının Ediniminden Nakit Çıkışları (-)		(130.849.032)	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(1.429.229)	5.512.101
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(1.429.229)	5.512.101
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	5.986.111	1.716.466
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	4.556.882	7.228.567

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. Grup’un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

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

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

Grup’un, 30.09.2020 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 29 kişi’dir. (31.12.2019: 25 kişi)

Şirket’in 19 Ağustos 2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında alınan karara göre; 431.389.265 TL bedel ile Yeditepe Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından değerlemesi yapılan Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.’nin, 60.000.000 TL sermayesi içinde 39.265.790 adet, 39.265.790 TL nominal bedel ile % 65,44 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri A.Ş.’nin 39.265.790 adet payının 282.314.005 TL bedel ile, şirket faaliyetlerini artırmak, yatırımlarını güçlendirmek ve ilişkili taraftan alacaklı olduğu bakiyeyi yatırıma dönüştürmek amacı ile, cari hesaptan mahsup yapılarak Yeşil İnşaat’tan, Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.’ye iştirak edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu durum 19 Ağustos 2016 tarihinde özel durum açıklamasıyla duyurulmuştur.

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki konsolide finansal tablolar, yayınlanmak üzere 9 Kasım 2020 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

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

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

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.

SPK’nın ilgili tebliği uyarınca işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede ara dönemlerde tam set finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu tam set finansal tablolarını KGGK’ nun finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

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

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklardaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

30 Eylül 2020

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

31 Aralık 2019

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

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 konsolide finansal tablolara yansıtılır.

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

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Grup, 30 Eylül 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarını, nakit akış ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak 2019 – 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, nakit akış ve özkaynaklar değişim tabloları ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. (Not:24) Grup Yönetimi tarafından 2020 yılının ilk 9 aylık hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabii tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. (Not.2.09.03-2.09.04)
- Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. (Not.10) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dışında yine konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- d) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değer maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. **(Not:13)** Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 42.256.924 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 42.256.924 TL)
- e) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirilme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir **(Not:17)**.

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

Grup 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında önemli farklılık olmadığı için konsolide finansal tablolarında herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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 gerçekleştirilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Grup’un gelirleri aşağıdaki açıklanmıştır.

Gayrimenkulün Satışı

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

Kira geliri

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

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

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

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

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

2.09.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut duruma ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 42.256.924 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 42.256.924 TL)

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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:

	30.09.2020	31.12.2019
	Oran (%)	Oran (%)
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	20

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

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

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

2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.09.05 Kiralama İşlemleri

Kiracı Olarak Grup:

Finansal Kiralama

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

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:

- Grup’un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
- Grup’un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Kiracı Olarak Grup:

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

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

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

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Grup’un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiraya veren olarak Grup:

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralanmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir. Geri kiralama işlemi bir finansal kiralama ise, yapılmış olan işlem, kiralanın varlık işleminin 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 kiralanın bağımsız ticari bölümler diğer duran varlıklar (**Not: 26**) hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

Operasyonel Kiralama

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

2.09.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri 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 nitelik akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.07 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.09.08 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa konsolide finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

a) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.09.10 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

2.09.11 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

2.09.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.09.13 İlişkili Taraflar

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

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket’in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır. Şirket’in bağlı ortaklığı Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik Anonim Şirketi %22 oranında Kurumlar Vergisine tabidir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bakanlar Kurulu’nun 10 Aralık 2003 tarih ve 2003/6577 sayılı Kararname ekinin 6-a maddesine göre Gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançlarından % 0 kesinti yapılmaktadır. Şirket’in kurumlar vergisinden muaf olması nedeniyle cari dönem ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı bulunmamaktadır.

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

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

2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.09.16 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.09.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnottaki bilgiler konsolide olmayan bireysel finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmış olup, ilişikteki konsolide finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Şirket yeni standart, değişiklik ve yorumların etkilerini değerlendirmiş olup finansal tablolar üzerinde önemli etkilerinin olmadığı sonucuna varmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ii)Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

3. İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

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

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
1 Ocak Açılış	121.739.860	147.342.972
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(59.903.110)	(18.180.119)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(287.336)	(285.267)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	287.336	285.267
30 Eylül Kapanış Bilanço Net Değeri	61.836.750	129.162.853

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. Bölümlere Göre Raporlama

Grup’un raporlanabilir bölümleri, Grup yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

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

30 Eylül 2020	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Diğer	Toplam
Kira Geliri	4.191.941	882.882	271.082	254.252	448.881	680.480	33.686	-	-	6.763.204
Daire Satış Geliri	-	2.596.705	-	572.300	-	-	-	-	-	3.169.005
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	4.191.941	3.479.587	271.082	826.552	448.881	680.480	33.686	-	-	9.932.209
Kira Maliyet	(552.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	(552.972)
Daire Satış Maliyeti	-	(1.332.465)	-	(400.546)	-	-	-	-	-	(1.733.011)
Toplam Maliyet	(552.972)	(1.332.465)	-	(400.546)	-	-	-	-	-	(2.285.983)
Brüt Kar/(Zarar)	3.638.969	2.147.122	271.082	426.006	448.881	680.480	33.686	-	-	7.646.226

30 Eylül 2019	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Bağlı Ortaklık	Diğer	Toplam
Kira Geliri	2.411.071	765.783	204.536	142.472	294.359	385.083	-	3.509.851	13.822.520	909.005	22.444.680
Daire Satış Geliri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	2.411.071	765.783	204.536	142.472	294.359	385.083	-	3.509.851	13.822.520	909.005	22.444.680
Kira Maliyet	(474.512)	-	-	-	-	-	-	-	(4.679.213)	-	(5.153.725)
Daire Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Maliyet	(474.512)	-	-	-	-	-	-	-	(4.679.213)	-	(5.153.725)
Brüt Kar/(Zarar)	1.936.559	765.783	204.536	142.472	294.359	385.083	-	3.509.851	(4.679.213)	909.005	17.290.955

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

	30.09.2020	30.09.2019
Hasılat		
- Bölüm Gelirleri	9.932.209	22.444.680
- Dağıtılamayan Gelirler	-	-
Toplam Hasılat	9.932.209	22.444.680

	30.09.2020	30.09.2019
Satışların Maliyeti		
- Bölümlere Ait Satışların Maliyeti	(2.285.983)	(5.153.725)
- Dağıtılamayan Giderler	-	-
Toplam Satışların Maliyeti	(2.285.983)	(5.153.725)

	30.09.2020	31.12.2019
Varlıklar		
Bölüm Varlıkları	1.930.501.203	2.075.016.412
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Varlıklar	306.861.288	210.743.904
Toplam Varlıklar	2.237.362.491	2.285.760.316

	30.09.2020	31.12.2019
Yükümlülükler		
Bölüm Yükümlülükleri	2.293.946.680	2.180.965.622
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Yükümlülükler	169.123.378	135.034.902
Toplam Yükümlülükler	2.463.070.058	2.136.000.524

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Kasa	-	-
Bankalar	4.556.882	5.986.111
-Vadesiz Mevduat	4.556.511	5.985.740
-Bloke Vadesiz Mevduat	371	371
Diğer	-	-
Toplam	4.556.882	5.986.111

30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup’un 30.09.2020 tarihi itibari ile 371 TL’lik bloke hesabı bulunmaktadır.(31.12.2019: 371 TL)

Grup’un dönem sonları itibariyle vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

7. Finansal Yatırımlar

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Banka Kredileri	20.812.602	23.853.887
Kısa Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	6.498.620	5.794.525
Toplam	27.311.222	29.648.412

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Borçlanmaları Kısa Vadeli Kısımları	527.822.369	413.382.886
Toplam	527.822.369	413.382.886

Grup’un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Banka Kredileri	386.205.883	493.934.151
Toplam	386.205.883	493.934.151

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	30.09.2020	31.12.2019
Vadesi Geçmiş	13.192.804	191.487.467
0-3 ay	349.906.846	77.266.040
4-12 ay	185.535.321	168.483.266
13-36 ay	386.205.883	493.934.151
Toplam	934.840.854	931.170.924

Finansal Kiralama	30.09.2020	31.12.2019
Vadesi Geçmiş	6.498.620	4.441.844
0-3 ay	-	688.746
4-12 ay	-	663.935
13-36 ay	-	-
Toplam	6.498.620	5.794.525

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

Krediler

30.09.2020

Nev’i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	934.840.854	934.840.854	15,68-24,70
Toplam Krediler		934.840.854	

31.12.2019

Nev’i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	931.170.924	931.170.924	18,11-33,12
Toplam Krediler		931.170.924	

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Kiralama Borçları

30.09.2020

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	6.498.620	6.498.620	16,5
Toplam Finansal Kiralamalar		6.498.620	

31.12.2019

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

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

30.09.2020	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.		600.000
2.ETAP		600.000
DENİZBANK	36.197.000	67.391.000
1.ETAP	6.655.000	23.040.000
2.ETAP	26.915.000	41.377.000
3.ETAP	1.650.000	1.020.000
TEKİRDAĞ BARBAROS	977.000	1.954.000
DORUK FAKTÖRİNG	26.772.967	40.000.000
1.ETAP	1.189.151	6.000.000
2.ETAP	680.000	6.000.000
3.ETAP	5.858.816	8.000.000
ARİFİYE ARSA	9.960.000	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.085.000	10.000.000
HALK BANKASI	562.730.294	990.904.000
2.ETAP	2.920.000	27.574.000
3.ETAP	26.105.000	21.330.000
4.ETAP ARSA	305.839.954	612.000.000
ARİFİYE ARSA	47.777.060	36.000.000
ESENYURT ARSA	32.088.280	68.000.000
PLAZA 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	148.000.000	226.000.000
ŞEKERBANK	2.220.000	32.902.500
2.ETAP	1.245.000	12.015.000
3.ETAP	975.000	20.887.500
VAKIFBANK	46.125.000	94.230.000
1.ETAP	30.970.000	35.240.000
2.ETAP	12.115.000	57.850.000
3.ETAP	3.040.000	1.140.000
Genel Toplam	674.045.261	1.226.027.500

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2019	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.		600.000
2.ETAP		600.000
DENİZBANK	36.197.000	67.391.000
1.ETAP	6.655.000	23.040.000
2.ETAP	26.915.000	41.377.000
3.ETAP	1.650.000	1.020.000
TEKİRDAĞ BARBAROS	977.000	1.954.000
DORUK FAKTORİNG A.Ş.	26.772.967	40.000.000
1.ETAP	1.189.151	6.000.000
2.ETAP	680.000	6.000.000
3.ETAP	5.858.816	8.000.000
ARİFİYE ARSA	9.960.000	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.085.000	10.000.000
HALK BANKASI	683.330.294	1.258.104.000
2.ETAP	2.920.000	27.574.000
3.ETAP	26.105.000	21.330.000
4.ETAP ARSA	305.839.954	612.000.000
ARİFİYE ARSA	47.777.060	36.000.000
ESENYURT ARSA	32.088.280	68.000.000
PLAZA 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	148.000.000	226.000.000
TOPKAPI ARSA	72.000.000	172.200.000
TUZLA ARSA	48.600.000	95.000.000
ŞEKERBANK	2.220.000	32.902.500
2.ETAP	1.245.000	12.015.000
3.ETAP	975.000	20.887.500
VAKIFBANK	65.136.000	130.630.000
1.ETAP	30.970.000	35.240.000
2.ETAP	12.115.000	57.850.000
3.ETAP	3.040.000	1.140.000
MANİSA	13.511.000	27.000.000
SARIYER	5.500.000	9.400.000
Genel Toplam	813.656.261	1.529.627.500

9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

10. Ticari Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Ticari Alacaklar	59.843.350	96.438.528
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	55.825.592	91.025.298
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4.017.758	5.413.230
Alacak Senetleri	101.208.119	176.715.826
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	1.950.000	132.362.884
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	99.258.119	44.352.942
Alacak Reeskontu(-)	(67.241)	(805.655)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	(67.241)	(805.655)
Şüpheli Ticari Alacaklar	3.341.728	2.912.433
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(3.341.728)	(2.912.433)
Toplam	160.984.228	272.348.699

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un dönem sonları itibariyle Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı Hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Açılış	(2.912.433)	(1.533.043)
Dönem Gideri	(429.295)	(1.384.322)
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Kapanış	(3.341.728)	(2.917.365)

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Alacak Senetleri	14.278.731	16.223.045
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>14.278.731</i>	<i>16.223.045</i>
Alacak Reeskontu (-)	(641.977)	(681.749)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>(641.977)</i>	<i>(681.749)</i>
Toplam	13.636.754	15.541.296

Alacak reeskontu yalnızca satışı yapıp müşteriye teslim edilen gayrimenkullere isabet eden alacak senetlerine yapılmıştır. Cari dönem reeskont oranı % 13’dür. (31.12.2019: % 10.85)

30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Kısa Vadeli	30.09.2020	31.12.2019
Vadesi Gelen Alacaklar	96.805.355	37.834.983
1-3 Ay	61.762.129	113.015.081
3-6 Ay	1.400.457	28.392.463
6-12 Ay	1.083.528	93.911.827
Toplam	161.051.469	273.154.354

Uzun Vadeli	30.09.2020	31.12.2019
1-2 Yıl	3.833.939	4.096.045
2-3 Yıl	2.529.519	2.954.958
3-4 Yıl	2.595.729	2.541.457
4-5 Yıl	2.728.483	2.685.130
5 Yıldan Fazla	2.591.061	3.945.456
Toplam	14.278.731	16.223.046

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Satıcılar	197.604.267	17.679.299
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>161.843.368</i>	<i>7.611.814</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>35.760.899</i>	<i>10.067.485</i>
Borç Senetleri	217.106.613	287.165.841
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>205.128.378</i>	<i>264.593.911</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>11.978.235</i>	<i>22.571.930</i>
Borç Prekontu (-)	(1.334.116)	(477.301)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37) (*)</i>	<i>(1.257.571)</i>	<i>(430.355)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>(76.545)</i>	<i>(46.946)</i>
Toplam	413.376.764	304.367.839

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

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Borç Senetleri	12.463.010	12.463.010
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>12.463.010</i>	<i>12.463.010</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Borç Prekontu (-)	(4.432.945)	(4.381.766)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37) (*)</i>	<i>(4.432.945)</i>	<i>(4.381.766)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Toplam	8.030.065	8.081.244

30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır. Cari dönem TL cinsinden borçlar için reeskont oranı % 13, dolar cinsinden olan borçlar için reeskont oranı ise % 0,36’dır (31.12.2019 : TL % 10.85 USD % 1,96).

11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.456.204	15.293.439
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar (*)</i>	<i>17.220.051</i>	<i>13.193.513</i>
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	<i>1.621.042</i>	-
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	<i>2.205.936</i>	<i>1.451.495</i>
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	<i>(2.205.936)</i>	<i>(1.451.495)</i>
<i>Diğer (**)</i>	<i>615.111</i>	<i>2.099.926</i>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	19.624.043	4.827.318
Toplam	39.080.247	20.120.757

(*) Söz konusu tutar devam eden davalar ile ilgili mahkemelere yatırılan teminat tutarıdır.

(**) Söz konusu bakiye 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 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Açılış	(1.451.495)	(1.416.480)
Dönem Gideri	(754.441)	(35.015)
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
Kapanış	(2.205.936)	(1.451.495)

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Diğer Alacaklar	5.839.437	5.839.437
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)</i>	5.839.437	5.839.437
Toplam	5.839.437	5.839.437

(*) Verilen Depozito ve Teminatlardan meydana gelmektedir.

30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	31.028.645	23.914.493
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	1.633.343	1.633.207
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	46.705	87.566
<i>Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.</i>	22.097.683	14.940.271
<i>Diğer</i>	7.250.914	7.253.449
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	27.757.463	28.183.127
Toplam	58.786.108	52.097.620

Grup’un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

12. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

13. Stoklar

Grup’un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2019	31.12.2019
Yarı Mamüller	1.284.225.181	1.285.001.928
Emtia	44.882.300	46.615.412
Diğer	-	-
Stok Değer Düşüklüğü(-)	(42.256.924)	(42.256.924)
Toplam	1.286.850.557	1.289.360.416

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Açılış	(42.256.924)	(37.798.628)
Dönem Gideri	-	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	987.183
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
Kapanış	(42.256.924)	(36.811.445)

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	30.06.2020	31.12.2019
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	5.714.159	7.046.724
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	1.076.517	1.076.517
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	1.252.000	1.252.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	5.010.770	5.411.316
Innovia Konut Projesi 3. etap daire ve ticari alanlar	19.895.743	19.895.743
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	940.840.440	940.839.582
Innovia Projeleri Birleşme Gerçeğe Uygun Değer Farkı	8.049.386	8.049.386
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.416.207	16.416.207
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	46.493.517	47.354.546
Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
Innovia Terrace	5.363.112	5.363.112
Topkapı Projesi	139.699.699	139.699.699
Diğer	230.000	230.000
Tuzla / Beylikdüzü Projesi İnşaat Maliyeti	128.701.098	128.617.675
Sütlüce Projesi	3.794.833	3.794.833
Dolapdere Projesi	-	-
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(42.256.924)	(42.256.924)
Toplam	1.286.850.557	1.289.360.416

Defter değeri 5.363.112 TL olan 12 adet Innovia Terrace daireleri Temmuz 2017 döneminde alınmış olup, bu gayrimenkullere ilişkin, daireler henüz inşaat aşamasında iken Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen 28.02.2020 tarihli değerleme raporunda gayrimenkullerin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri 6.400.000 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkullerin tapu devirleri henüz alınmamıştır. Şirket cari dönemde söz konusu gayrimenkulleri bağlı ortaklığı olan Yeşil Global A.Ş.' ye satmıştır.

Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:

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

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

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

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

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 655.573 m² inşaat alanı ve yaklaşık 477.002,19 m² satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş durumda olmasına rağmen inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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 30.09.2020 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 72 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 58 adet dairenin 36 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 22 adet daire ise stoklarda takip edilmektedir. Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre Şirket’in stoklarında bulunan 22 adet konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 9.534.751 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 30.09.2020 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 12 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 15 adet dairenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 7 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 7 adet tam 3 adet hisseli dairenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 1.818.628 TL’dir.

Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 30.09.2020 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 4 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 4 adet ticari alanın tamamı stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 4 adet ticari alanın Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.620.000 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 30.09.2020 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 15 adet konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 15 adet dairenin 3 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 12 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 15 adet tam dairenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.780.000 TL’dir.

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

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

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 3 adet ticari ünitenin 1 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 2 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 2 adet ticari ünitenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.780.000 TL’dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 30.09.2020 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 80 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 80 adet tam 3 adet hisseli dairenin 10 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 70 tam 3 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 70 adet tam 3 hisseli dairenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 18.648.459 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari üniteden 36 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 30.09.2020 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 39 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 39 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 39 adet ticari ünitenin Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 15.050.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

770.433 m² inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m² satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2019 tarihi itibari Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 1.270.947.500 TL olarak belirlenmiştir.

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:

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

Şirket Portföyünde yer alan Arifiye 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 itibariyle yarı mamul olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Gayrimenkulün transfer tarihindeki defter değeri 26.775.000 TL'dir.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarihi itibarı ile hazırlanan değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 21.974.655 TL olduğu belirlenmiştir.

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

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

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

Taşınmazın, Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.918.500 TL'dir.

İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi Merkez Efendi Mahallesi 1 Adet Parsel Arazi (Topkapı Projesi):

İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi Merkez Efendi Mahallesi'nde yer alan 2945 Ada 51 Parsel 6.342,68 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/195 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 120.510.920 TL olduğu belirtilmiştir.

İnnovia Terrace Daireler:

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

Defter değeri 5.363.112 TL olan 12 adet Innovia Terrace daireleri Temmuz 2017 döneminde alınmış olup, bu gayrimenkullere ilişkin, daireler henüz inşaat aşamasında iken De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 28.02.2020 tarih 2020/199 numaralı değerleme raporunda gayrimenkullerin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri 6.400.000 TL olarak tespit edilmiştir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin tapu devirleri henüz alınmamıştır.

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Dolapdere Projesi)

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi İnönü Mah.Taksim Cadde'sinde yer alan 539 Ada 36 Parsel 853 m²'lik arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2019 tarihli, 2019/030 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 4.630.000 TL olduğu belirtilmiştir. Söz konusu gayrimenkul 01.01.2019 tarihinde 13.040.000 TL bedelle İtech İnovasyon ve Teknoloji A.Ş. ünvanlı grup firmasına satılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Sütlüce Projesi)

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Örnektepe Mahallesi yer alan 3500 Ada 9-11-18-19 nolu 4 adet Parsel 984 m2 arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/188 no’lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 2.821.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul İli Tuzla İlçesi (Tuzla Projesi)

İstanbul İli Tuzla İlçesi Evliya Çelebi Mahallesi Sahil Bulvarında yer alan 7454 Parsel 17.064 m2 arsa alanına sahip olan projenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/200 no’lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 106.987.925 TL olduğu belirtilmiştir.

14. Canlı Varlıklar

Grup’un dönem sonları itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

Grup’un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Gelecek Aylara Ait Giderler	248.447	294.179
Verilen Sipariş Avansları	9.568.324	5.214.117
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	<i>1.966.127</i>	<i>1.966.127</i>
<i>Diğer</i>	<i>7.602.197</i>	<i>3.247.990</i>
Şüpheli Diğer Varlıklar	64.699	64.699
Şüpheli Diğer Varlıklar Karşılığı (-)	(64.669)	(64.669)
Toplam	9.816.801	5.508.326

Grup’un dönem sonları itibariyle Şüpheli Diğer Varlıklar Karşılığı Hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Açılış	(64.699)	(64.669)
Dönem Gideri	-	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
Kapanış	(64.699)	(64.669)

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Gelecek Yıllara Ait Giderler	87.801.975	87.801.975
Verilen Sipariş Avansları	181.143.017	170.056.894
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37) (*)</i>	<i>177.458.925</i>	<i>166.372.802</i>
<i>Diğer</i>	<i>3.684.092</i>	<i>3.684.092</i>
Toplam	268.944.992	257.858.869

(*) Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’den maddi duran varlık alımı için verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un dönem sonları itibariyle Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	14.541.591	14.663.966
<i>Gelecek Aylara Ait Gelirler</i>	-	-
<i>Alınan Avanslar</i>	14.541.591	14.663.966
Toplam	14.541.591	14.663.966

Grup’un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler	916.658.786	916.887.124
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	-	-
<i>Alınan Avanslar (*)</i>	916.658.786	916.887.124
Toplam	916.658.786	916.887.124

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

16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Müşterek Anlaşmalar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
1 Ocak Açılış	121.739.860	147.342.972
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(59.903.110)	(18.180.119)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(287.336)	(285.267)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	287.336	285.267
30 Eylül Kapanış Bilanço Net Değeri	61.836.750	129.162.853

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

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

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 itibariyle faaliyetlerine tam olarak henüz başlamamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	30.09.2020	31.12.2019
Toplam Varlıklar	1.172.366.998	1.160.763.923
Toplam Yükümlülükler	1.476.166.647	1.224.951.131
Net Varlıklar (Özkaynaklar)	(303.799.649)	(64.187.208)

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	31.12.2019
Satışlar	523.411	455.275
Satışların Maliyeti	(580.552)	(183.095)
Brüt Kar/(Zarar)	(57.141)	(272.180)
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(3.684.661)	(3.643.643)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(3.741.802)	3.915.823
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	(235.870.639)	(116.803.320)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	-	10.475.051
Dönem Karı/(Zararı)	(239.612.441)	(102.412.446)

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

	30.09.2020
Toplam Varlıklar	102.064
Toplam Yükümlülükler	(700.937)
Net Varlıklar (Özkaynaklar)	(598.873)

	01.01.2020
	30.09.2020
Satışlar	-
Satışların Maliyeti	-
Brüt Kar/(Zarar)	-
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(1.970)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(1.970)
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	-
Dönem Karı/(Zararı)	(1.970)

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

01.01.2020-	01.01.2020	İlaveler	Çıkışlar(-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transfer(+/-)	30.09.2020
Arazi ve Arsalar	37.729.618	1.886.630	(12.820.130)	(10.627.893)	-	16.168.225
Binalar	196.669.188	-	(3.560.000)	-	-	193.109.188
Toplam	234.398.806	1.886.630	(16.380.130)	(10.627.893)	-	209.277.413

01.01.2019-	01.01.2019	İlaveler	Çıkışlar(-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transfer(+/-)	30.09.2019
Arazi ve Arsalar	39.415.269	-	(4.193.173)	-	-	35.222.096
Binalar	188.359.082	-	(58.864.028)	-	-	129.495.054
Toplam	227.774.351	-	(63.057.201)	-	-	164.717.150

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2020 itibarıyla portföyde yer alan toplam maliyeti 1.965.413 TL olan 9 adet konut ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul A.Ş.'den alınmış olup, ilgili gayrimenkullerin tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin 31.12.2018 tarihi itibarıyla De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.179.049 TL'dir.

Innovia Projesi-Kreş Binası:

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ufuk Caddesi ve Nazım Hikmet Bulvarı üzerinde konumlu olan Innovia 1. Etap bünyesinde ve 2949 ada, 8 nolu parselde konumlu olan toplam 1.155 m² kreş binasıdır.

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarihli değerlendirme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 6.627.957 TL olduğu belirtilmiştir. Gayrimenkul 30.04.2019 tarihinde 11.950.000 TL bedelle satılmıştır.

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 771 m² ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 6.999.580 TL'dir.

Innovia 1 Projesi-Konut:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 38 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 16.770.000 TL'dir.

Innovia 2 Projesi-Konut:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 5 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.530.000 TL'dir.

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 1 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 500.000 TL'dir.

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 2 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 520.000 TL'dir.

Innovia 3 Projesi-Konut:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 3. Etaptaki 10 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 2.900.000 TL'dir.

Topkapı Yeşil Plaza:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın toplam piyasa değeri KDV hariç 180.057.833 TL'dir.

Arifiye Yurt:

31 Aralık 2017 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 78.458 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 2 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/194 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 15.863.999 TL olduğu belirtilmiştir.

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

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 25.773 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 6 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/193 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 666.144 TL olduğu belirtilmiştir.

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

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran mevkiinde yer alan 4.375 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/197 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 5.031.250 TL olduğu belirtilmiştir.

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.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (30.09.2020)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2020	Alım (+)	Satım (-)	Değer Düşüklüğü	30.09.2020
Tesis Makine ve Cihazlar	2.099.796	-	-	-	2.099.796
Taşıtlar	49.000	-	-	-	49.000
Demirbaşlar	1.745.128	-	-	-	1.745.128
Özel Maliyetler	927.778	-	-	-	927.778
Diğer Maddi Duran Varlıklar	67.500	-	-	-	67.500
Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.924.474	-	-	-	2.924.474
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(2.099.796)	-	-	-	(2.099.796)
Toplam	5.713.880	-	-	-	5.713.880

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2020	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	30.09.2020
Tesis Makine ve Cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(31.870)	(7.356)	-	-	(39.226)
Demirbaşlar	(1.630.595)	(29.367)	-	-	(1.659.962)
Özel Maliyetler	(778.420)	(58.374)	-	-	(836.794)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(67.500)	-	-	-	(67.500)
Toplam	(2.508.385)	(95.097)	-	-	(2.603.482)
Net Değer	3.205.496	-	-	-	3.110.398

Önceki Dönem (30.09.2019)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	Değer Düşüklüğü	30.09.2019
Tesis Makine ve Cihazlar	2.099.796	-	-	-	2.099.796
Taşıtlar	49.000	-	-	-	49.000
-Demirbaşlar	1.745.128	-	-	-	1.745.128
Özel Maliyetler	927.778	-	-	-	927.778
Diğer Maddi Duran Varlıklar	67.500	-	-	-	67.500
Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.924.474	-	-	-	2.924.474
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(2.099.796)	-	-	-	(2.099.796)
Toplam	5.713.880	-	-	-	5.713.880

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2019	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	30.09.2019
Tesis Makine ve Cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(22.070)	(7.330)	-	-	(29.400)
Demirbaşlar	(1.579.298)	(40.892)	-	-	(1.620.190)
Özel Maliyetler	(699.635)	(59.184)	-	-	(758.819)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(67.500)	-	-	-	(67.500)
Toplam	(2.368.503)	(107.406)	-	-	(2.475.909)
Net Değer	3.345.377	-	-	-	3.237.971

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Cari Dönem (30.09.2020)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2020	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	30.09.2020
Haklar	44.616	-	-	-	44.616
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
Toplam	724.769	-	-	-	724.769

Birikmiş Amortisman(-) Hesap Adı	01.01.2020	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	30.09.2020
Haklar	(44.058)	(61)	-	-	(44.119)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(671.424)	(3.157)	-	-	(674.581)
Toplam	(715.482)	(3.218)	-	-	(718.700)
Net Değer	9.287				6.069

Önceki Dönem (30.09.2019)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	30.09.2019
Haklar	44.616	-	-	-	44.616
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
Toplam	724.769	-	-	-	724.769

Birikmiş Amortisman(-) Hesap Adı	01.01.2019	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	30.09.2019
Haklar	(43.533)	(504)	-	-	(44.037)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(661.129)	(8.500)	-	-	(669.629)
Toplam	(704.662)	(9.004)	-	-	(713.666)
Net Değer	20.107				11.103

İktisap tarihinden itibaren bir yıl içerisinde, iktisap tarihinde mevcut olan durum ve şartların yukarıdaki tutarlarda düzeltme gerektirdiğinin anlaşılması halinde veya iktisap tarihi itibarıyla ilave karşılıkların ortaya çıkması halinde, satın alma hesabı revize edilir. 31 Aralık 2017 itibarıyla daha önce şerefiye olarak aktifleştirilen tutarın bir kısmı, şirketin satınalma tarihindeki devrolan şirketteki projelerin gerçeğe uygun değerleri baz alınarak yeniden değerlendirilmiş ve şerefiyenin bir kısmı satınalma tarihinde mevcut olan projelerin maliyetine, bir kısmı ise peşin ödenen giderlere dağıtılmıştır.

Şerefiye

Bulunmamaktadır. (31.12.2019 : Bulunmamaktadır.)

20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Personele Borçlar	96.552	437.668
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	27.335	46.311
Ödenecek SSK	47.795	64.504
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Tak. Yük.	-	2.187.415
Toplam	171.682	2.735.898

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Dava Karşılığı	43.396.217	43.396.217
Cezai Şart Karşılığı (*)	42.635.781	22.347.240
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (İzin Karşılığı)	253.118	228.366
Diğer	10.633.064	-
Toplam	96.918.180	65.971.823

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

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Sarta bağlı olaylar:

30.09.2020

30.09.2020 itibariyle Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 43.396.217 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

Davanın Nev'i	Totam Risk
Bedel İadesi Davası	81.661.227
Delil Tespiti Davası	418.609
İflas Davası	5.077.000
İhtiyati Tedbir Davası	20.000
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali Davası	15.813.947
Kira Alacak Davası	352.703
Maddi ve Manevi Tazminat Davası	4.071.906
Menfi Tespit Davası	2.089.892
Rayiç Kira Davası	362.906
Senet İptal Davası	1.276.578
Suç Duyurusu	393.833
Tapu İptal Davası	27.021.481
Tasarrufun İptali Davası	3.179.521
Tek Taraflı Fesih Davası	734.628
Toplam	142.934.231

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2019

31.12.2019 itibarıyla Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 43.396.217 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

Davanın Nev'i	Tolam Risk
Bedel İadesi Davası	68.632.429
Delil Tespiti Davası	338.056
İflas Davası	4.700.000
İhtiyati Tedbir Davası	20.000
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali Davası	15.675.456
Kira Alacak Davası	328.523
Maddi ve Manevi Tazminat Davası	3.925.325
Menfi Tespit Davası	1.376.199
Senet İptal Davası	1.033.118
Suç Duyurusu	326.571
Tapu İptal Davası	23.308.541
Tasarrufun İptali Davası	3.179.521
Tek Taraflı Fesih Davası	715.665
Toplam	124.019.403

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	30.09.2020 TL TUTARI	31.12.2019 TL TUTARI
Verilen Teminat Mektupları	TL	-	-
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.529.627.500	1.529.627.500
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	150.443.610	150.443.610
TOPLAM		1.680.071.110	1.680.071.110

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı

30.09.2020

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

31.12.2019

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Dönem sonları itibariyle Grup’un teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Grup tarafından verilen TRİ’ ler	30.09.2020	31.12.2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	1.668.749.110	1.668.749.110
i. Teminat Mektupları		
ii. İpotek	1.518.305.500	1.518.305.500
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	150.443.610	150.443.610
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’ lerin toplam tutarı	11.322.000	11.322.000
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı	11.322.000	11.322.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ’ lerin toplam tutarı		
Toplam	1.680.071.110	1.680.071.110

Grup’un vermiş olduğu Diğer TRİ’lerin Grup Özkaynakları’na oranı 30.09.2020 tarihi itibariyle % (5)’dir.
(31.12.2019: % (37))

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.

Halen satışları aktif olarak devam eden Innovia Esenyurt 4. Etap ve Innovia Arifiye Projeleri’nde, Proje teslim süresi 24 ay olarak belirlenmiştir.

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.09.2020	31.12.2019
Kıdem Tazminatı Karşılığı	272.114	100.508
Toplam	272.114	100.508

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

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

	30.09.2020	31.12.2019
Yıllık iskonto oranı (%)	5,17	5,17

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Grup Yönetimi'nin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117,17 TL (31 Aralık 2019: 6.730,15 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 30.09.2020 ve 31.12.2019 tarihleri itibariyle Grup'un personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	01.01.2019	01.01.2019
	30.09.2019	30.09.2019
Açılış	100.508	62.397
Cari Hizmet Maliyeti	65.975	8.547
Faiz Maliyeti	18.594	10.085
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	87.037	17.950
Ödeme /Faydaların Kısılması /İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	-	(16.428)
Ödeme (-)	-	-
Transfer	-	103.887
Kapanış Bakiyesi	272.114	186.439

(*) 30.09.2020 tarihi itibariyle hesaplanan aktüeryal kayıp tutarı 87.037 TL olup, bu tutar, Kar veya Zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar

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

Kısa Vadeli	30.09.2020	31.12.2019
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	51.188	51.188
Toplam	51.188	51.188

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

26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Devreden KDV	34.675.837	45.674.286
Personel Avansları	21.200	23.000
İş Avansları	55.478	190.931
Diğer	55.161	66.175
Toplam	34.807.676	45.954.392

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

Hesap Adı	30.06.2020	31.12.2019
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	8.220.591	8.220.591
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)(**)	(506.524)	(383.215)
Toplam	7.714.067	7.837.376

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

27. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	30.09.2020		31.12.2019	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	11,69	27.489.435	11,69	27.489.435
Diğer Halka Açık Sermaye	79,03	185.816.723	79,03	185.816.723
Rudolph Younes	1,73	4.070.672	1,73	4.070.672
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	4,18	9.835.122	4,18	9.835.122
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32	5.455.000	2,32	5.455.000
Diğer	1,04	2.448.754	1,04	2.448.754
Toplam	100,00	235.115.706	100,00	235.115.706

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

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

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

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

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

Detayları 19.06.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı tutanağından da açıklandığı üzere, Şirket'in Yeşil Plaza'nın ½'sinin (Not:15) ve Zincir Yapı A.Ş. hisselerinin %25'lik payının (Not:3,4,16) alımı işlemlerinin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) 5. maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlemler kapsamında olması ve yine 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesi uyarınca Şirket'in genel kuruluna katılıp ta sözkonusu önemli nitelikteki işlemlerle ilgili kararlara olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olması nedeniyle, 31.12.2015 itibariyle Şirket tarafından 5.412.030 TL nominal değerli Şirket payları 3.279.031 TL bedel karşılığında 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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Toplam	2.576	2.576

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

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

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	70.223	70.223
Toplam	70.223	70.223

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.

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(268.773.046)	(174.695.823)
Toplam	(268.773.046)	(174.695.823)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

ix) Kontrol Gücü Olmayan Payları

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Kontrol Gücü Olmayan Pay" hesap grubu adıyla gösterilir. Grup'un 30.09.2020 tarihi itibarıyla Kontrol Gücü Olmayan Payları 5.248.012 TL'dir. (31.12.2019: 29.109.192 TL)

x) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2020	31.12.2019
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-
Geri Alınmış Paylar	(3.279.031)	(3.279.031)
Karşılık İştirak Sermaye Düzeltmesi	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	70.223	70.223
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(268.773.046)	(174.695.823)
Net Dönem Karı/(Zararı)	(194.092.007)	(116.563.051)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	(230.955.579)	(59.349.400)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	5.248.012	29.109.192
Toplam Özkaynaklar	(225.707.567)	(30.240.208)

28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Yurtiçi Satışlar	3.169.005	-	13.822.520	13.822.520
Diğer Gelirler	6.763.733	2.452.649	8.625.939	2.361.635
Diğer İndirimler(-)	(529)	(343)	(3.779)	(858)
Hasılat	9.932.209	2.452.306	22.444.680	16.183.297
Satışların Maliyeti(-)	(2.285.983)	(186.991)	(5.153.725)	(4.844.573)
Brüt Kar (Zarar)	7.646.226	2.265.315	17.290.955	11.338.724

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

Grup'un dönem sonları itibarıyla Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Pazarlama Giderleri (-)	(8.829.999)	(8.770.311)	(267.464)	(62.145)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.539.340)	(1.366.751)	(4.491.459)	(1.691.718)
Toplam	(12.369.339)	(10.137.062)	(4.758.923)	(1.753.863)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

30. Niteliklerine Göre Giderler

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

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Pazarlama Giderleri (-)	(8.829.999)	(8.770.311)	(267.464)	(62.145)
Personel Gideri	(82.515)	(23.878)	(201.723)	(54.191)
Tapu Harç Gideri	(945)	-	(25)	-
Ofis Gideri	-	-	(18.445)	(243)
Amortisman ve İtfa Payları	-	-	(46.771)	(15.590)
İzin Karşılığı	-	-	-	7.879
Kira ve Aidat Gideri	(8.746.434)	(8.746.434)	(500)	-
Diğer	(105)	-	-	-
Genel Yönetim Gideri (-)	(3.539.340)	(1.366.751)	(4.491.459)	(1.691.718)
Personel Gideri	(1.206.178)	(452.103)	(1.296.120)	(553.800)
Huzur Hakkı Gideri	(149.571)	(49.857)	(148.720)	(51.222)
Seyahat Gideri	(28.525)	(22.361)	(1.459)	(294)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(47.432)	(5.351)	(94.885)	(47.943)
Kiralama Gideri	(545.673)	(177.628)	(598.129)	(235.336)
Araç Gideri	-	-	(51.155)	(1.347)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(349.113)	(109.514)	(388.331)	(3.802)
Ofis Gideri	(373.894)	(145.797)	(311.997)	(130.683)
Bilgi İşlem Gideri	(12.549)	(502)	(8.402)	(1.453)
Amortisman ve İtfa Payları	(141.442)	(46.980)	(122.877)	(40.259)
Sigorta Gideri	(162.183)	(330)	(315.907)	(74.195)
Noter Tescil İlan Gideri	(58.494)	(37.137)	(28.854)	(11.558)
Hukuk Dava Gideri	(32.732)	(31.686)	(260.455)	(136.849)
Kıdem Tazminatı Gideri	-	-	-	-
Aidat Giderleri	(55.168)	(40.168)	(407.540)	(101.964)
Güvenlik Gideri	(4.500)	(1.500)	(4.500)	(1.500)
Diğer	(371.886)	(245.837)	(452.128)	(299.513)
Toplam	(12.369.339)	(10.137.062)	(4.758.923)	(1.753.863)

31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

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

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20.219.618	14.884.498	76.065.931	60.924.558
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-	12.554	12.554
Sözleşme Fesih Ceza Geliri	-	-	-	-
Kira Gelirleri	594.433	161.161	639.000	213.000
Yatırım Amaçlı Duran Varlık Satış Karı	11.664.367	11.636.030	70.754.049	59.639.601
İnşaat Gecikme Ceza Bedeli	-	-	-	-
Reeskont Geliri-Net	7.254.465	2.458.803	2.197.462	(1.321.510)
Kur Farkı Geliri	143.554	88.972	2.393.035	2.354.262
Vade Farkı Geliri	-	-	45.857	21.073
Diğer	562.799	539.532	23.974	5.578
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(95.473.933)	(30.913.715)	(18.658.392)	867.100
Şüpheli Alacak Karşılığı	(1.183.735)	(316.575)	(1.419.336)	(128.490)
Reeskont Gideri-Net	(5.568.285)	(44.022)	(4.832.679)	1.169.203
Kur Farkı Gideri	(45.805.114)	(23.684.859)	(12.131.816)	(12.270)
Sat-Geri Kiralama İşlemi Zararı	-	-	-	-
Dava Karşılık Gideri	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı	-	-	-	-
Sözleşme Cezai Şart Gideri	(42.635.781)	(6.762.847)	-	-
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(171.606)	(52.204)	(131.499)	(109.215)
İzin Karşılık Gideri	(24.752)	(24.752)	-	-
Diğer	(84.660)	(28.456)	(143.062)	(52.128)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler) , Net	(75.254.315)	(16.029.217)	57.407.539	(61.791.658)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Grup’un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri bulunmamaktadır.

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

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
İştirak Değer Düşüklüğü Karşılığı	(13.532)	(13.532)	-	-
Şerefiye Değer Düşüklüğü	-	-	(8.014.923)	(8.014.923)
Toplam	(13.532)	(13.532)	(8.014.923)	(8.014.923)

Grup’un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri bulunmamaktadır.

33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Grup’un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Faiz Gelirleri	27.132.759	4.636.121	55.907.020	35.882.455
Kur Farkı Geliri	-	-	-	-
Toplam	27.132.759	4.636.121	55.907.020	35.882.455

Grup’un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Faiz Gideri	(83.608.622)	(35.324.013)	(65.373.446)	(34.568.671)
Kur Farkı Gideri	-	-	-	-
Banka Masraf Gideri	(180.854)	(88.140)	(224.663)	(77.102)
Diğer	(70.331)	-	-	-
Toplam	(83.859.807)	(35.412.153)	(65.598.109)	(34.645.773)

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz tutarları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
Dönemin Faiz Giderlerinden Stoklar ile İlişkilendirilen Kısım	-	109.468.185
Toplam	-	109.468.185

34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

35. Gelir Vergileri

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

	30.09.2020	31.12.2019
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler (-)	-	-
Toplam Ödenecek Net Vergi	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Grup’un vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	31.12.2019
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)	1.916.384	(2.193.478)
Matraha İlaveler	13.426	212.242
<i>Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler</i>	<i>13.426</i>	<i>212.242</i>
Matrahtan İndirimler (-)	-	-
Mahsup Edilecek Geçmiş Yıl Zararları	-	-
Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)	1.929.810	(1.981.235)
Vergi Karşılığı	-	-

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

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibariyle hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Şirket’in bağlı ortaklığı olan Yeşil Global İnşaat Turizm Anonim Şirketi’nin 2020 yılı kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

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

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 25 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır.

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

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

ii) Ertelenmiş Vergi:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında 2018, 2019 ve 2020 yılları için kurumlar vergisi oranı %20’den %22’ye çıkarılmıştır. Söz konusu kanun kapsamında, 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, geçici farkların 2018, 2019 ve 2020 yıllarında vergi etkisi oluşturacak kısmı için %22 vergi oranı ile, geçici farkların 2021 ve sonraki dönemlerde vergi etkisi oluşturacak kısmı için ise %20 oranı ile hesaplanmıştır (2019: %22).

Hesap Adı	Yıllar İtibarıyla Birikmiş Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			
	30.09.2020		31.12.2019	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Sabit Kıymetler	46.604.697	9.320.939	35.926.481	7.185.296
Şüpheli Alacak Karşılığı	1.055.684	232.250	1.022.808	255.018
Gelecek Aylara Ait Giderler	(13.519.091)	(2.974.200)	(13.519.091)	(2.974.200)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.116	1.423	3.070	614
Kredi İskontosu	(173.070)	(38.075)	4.278.574	941.286
İzin Karşılığı	20.865	4.590	14.082	3.098
Dava Karşılığı	1.257.862	276.730	1.257.862	276.730
Stoklar	(88.689.161)	(19.511.615)	(88.638.838)	(19.500.544)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)		(12.687.958)		(13.842.702)
		01.01.2020		01.01.2019
		30.09.2020		30.09.2019
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)		(13.842.702)		(10.949.242)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		1.154.744		396.705
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Giriş		-		-
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)		(12.687.958)		(10.552.537)
		01.01.2020		01.01.2019
		30.09.2020		30.09.2019
Vergi Karşılığının Mutabakatı:				
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar/(zarar)		(196.622.103)		34.045.678
Durdurulan faaliyetlerden elde edilen kar/(zarar)		-		-
Vergilendirilebilir kar/(zarar)		(196.622.103)		34.045.678
Gelir vergisi oranı %22		43.256.863		7.490.049
Vergi etkisi:				
- Kanunen kabul edilmeyen gelirler/giderler		236.862		(62.349)
- Vergiye tabi olmayan gelirler/giderler(*)		(42.338.981)		(7.594.878)
- Kullanılmayan cari yıl mali zarar		-		(229.527)
Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı Gideri		1.154.744		396.705

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

36. Pay Başına Kazanç / Kayıp

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

Hesap Adı	01.01.2020	01.07.2020	01.01.2019	01.07.2019
	30.09.2020	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2019
Dönem Karı / (Zararı)	(194.092.007)	(76.017.116)	34.736.974	51.168.705
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706	235.115.706	235.115.706
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	(0,8255)	(0,3233)	0,1477	0,2176

37. İlişkili Taraf Açıklamaları

<u>İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil Holding A.Ş.	30.691.762	42.490.864
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	30.864.881
İitech Invention İnovasyon ve Teknoloji A.Ş.	62.099	15.421.688
Ortadoğu Enerji A.Ş.	24.548.439	132.362.884
Zincir Yapı A.Ş.	-	340.788
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	22.666	19.679
Yeşil Yüksekdağ Adi Ortaklığı	262.457	262.457
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	1.206.855
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	-	283.933
Yüksekdağ Madencilik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	134.153	134.153
Wowwo E Ticaret Telek. Ve Teknoloji A.Ş.	2.054.016	-
Toplam	57.775.592	223.388.182

<u>İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Şahıs Ortaklar	-	4.827.318
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	465.807	-
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.903.670	-
İitech Invention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	17.254.566	-
Toplam	19.624.043	4.827.318

<u>İlişkili Taraflara Verilen Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
<u>Avanslar:</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Emel Yeşil Küçükçolak	1.375.640	1.375.640
Zincir Yapı A.Ş.	131.825.325	120.739.202
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti. (Yüksekdağ Madencilik A.Ş.)	18.290.487	18.290.487
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	27.933.600	27.933.600
Toplam	179.425.052	168.338.929

İlişkili şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<u>İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
<u>Ticari Borçlar</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	82.477.981	118.930.912
Emel Yeşil Küçükçolak	191.464.378	145.662.999
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	250.000	250.000
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	88.898.910	1.054.406
Wowwo E Ticaret Telek. Ve Teknoloji A.Ş.	3.880.477	6.307.408
Yeşil Kundura A.Ş.	12.463.010	12.463.010
Borç Reeskontu (-)	(5.690.516)	(4.812.121)
Toplam	373.744.240	279.856.614

İlişkili şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

<u>İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
<u>Diğer Borçlar</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Şahıs Ortaklar	11.400.000	11.710.656
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	190.000	936.867
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	16.164.172	15.009.265
Yeşil Holding A.Ş.	3.291	526.339
Toplam	27.757.463	28.183.127

<u>İlişkili Taraflara Satımlar</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yapı A.Ş.)	30.099.546	16.697.897
Yeşil Holding A.Ş.	-	8.420.722
Yeşil Kundura A.Ş.	-	-
Zincir Yapı A.Ş.	-	32.220.980
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	448.000	504.000
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	17.943.114	-
Fiberr Fiber Rainforced Resins Kompozit A.Ş.	120.000	135.000
İitech Invention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	24.000	13.062.550
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	25.000	122.500
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	20.104.053	122.950.000
Toplam	68.763.713	194.113.649

<u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı A.Ş.)	22.369.388	1.801.383
Yeşil Holding A.Ş.	46.202	134.691
Yeşil Kundura A.Ş.	-	-
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	130.984.064	160.143
Şahıs Ortaklar	442.378	379.609
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	103.712	4.408.457
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	115.995
Toplam	153.945.744	7.000.278

<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Geliri</u>	<u>01.01.2020</u>	<u>01.01.2019</u>
	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı)	15.265.318	15.265.318
Zincir Yapı A.Ş.	35.047	32.220.981
Yeşil Holding A.Ş.	8.420.722	8.420.722
Fiberr Fiber Rainforced Resins Kompozit A.Ş.	35.401	-
Ortadoğu Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	156.479	-
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	147.267	-
İitech Invention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	1.582.464	-
Toplam	55.907.020	55.907.020

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gideri</u>		
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş	-	-
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı)	(995.949)	(1.480.587)
Zincir Yapı A.Ş.	-	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	(4.330.327)
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	(70.331)	-
Toplam	1.066.280	(5.810.914)

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	30.09.2019
<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>		
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	299.934	623.403
Toplam	299.934	623.403

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

38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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

	30.09.2020	31.12.2019
Toplam borçlar	2.463.070.058	2.316.000.524
Hazır değerler(-)	(4.556.882)	(5.986.111)
Net borç	2.458.513.176	2.310.014.413
Toplam öz sermaye	(225.707.567)	(30.240.208)
Toplam sermaye	2.232.805.609	2.279.774.205
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	1,10	1,01

Kredi Riski

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

CARİ DÖNEM (30.09.2020)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	57.775.592	116.845.390	19.624.043	25.295.641		4.556.511	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	61.381.642	-	-	10-11	-	6
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	57.775.592	20.459.311	19.624.043	25.295.641	10-11	4.556.511	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					10-11		6
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	96.386.079	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	96.386.079	-	-		-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					10-11		6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.341.728	-	2.205.936	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(3.341.728)	-	(2.205.936)	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	-
ÖNCEKİ DÖNEM (31.12.2019)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	223.388.182	64.501.813	4.827.318	21.132.876		5.985.740	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	59.088.583	-	-	10-11	-	6
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	223.388.182	26.666.830	4.827.318	21.132.876	10-11	5.985.740	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					10-11		6
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	37.834.983	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	37.834.983	-	-		-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					10-11		6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.912.433	-	1.451.495	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(2.912.433)	-	(1.451.495)	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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 30.09.2020

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	Vadesi Geçen	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.421.532.412	1.623.369.469	359.575.733	481.387.460	222.100.989	560.305.287
Banka Kredileri	934.840.854	1.115.961.548	13.192.805	352.426.615	202.499.851	547.842.277
Finansal Kiralama	6.498.620	6.498.620	6.498.620	-	-	-
Ticari borçlar	421.406.829	442.123.192	307.856.850	121.803.332	-	12.463.010
Diğer borçlar	58.786.109	58.786.109	32.027.458	7.157.513	19.601.138	-

Önceki Dönem 31.12.2019

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	Vadesi Geçen	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.301.512.153	1.615.233.930	449.754.179	125.558.531	262.467.841	777.453.471
Banka Kredileri	931.170.924	1.223.550.339	191.487.468	79.225.506	187.846.996	764.990.461
Finansal Kiralama	5.794.525	5.840.390	4.441.844	698.773	699.773	-
Ticari borçlar	312.449.083	333.745.580	221.825.923	38.454.213	61.002.434	12.463.010
Diğer borçlar	52.097.621	52.097.621	31.998.944	7.180.039	12.918.638	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

	Döviz Pozisyonu Tablosu							
	Cari Dönem 30 Eylül 2020				Önceki Dönem 31 Aralık 2019			
	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	617.831	78.109	871	-	407.537	68.607	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	617.831	78.109	871	-	407.537	68.607	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	617.831	78.109	871	-	407.537	68.607	-	-
10. Ticari Borçlar	191.464.378	24.521.565	-	-	145.662.999	24.521.565	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	15.616	2.000	-	-	11.880	2.000	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	191.479.994	24.523.565	-	-	145.674.880	24.523.565	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	191.479.994	24.523.565	-	-	145.674.880	24.523.565	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(190.862.163)	(24.445.456)	871	-	(145.267.343)	(24.454.958)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(190.862.163)	(24.445.456)	871	-	(145.267.343)	(24.454.958)	-	-
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Cari Dönem 30 Eylül 2020

	Kar / Zarar	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(19.087.012)	19.087.012
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(19.087.012)	19.087.012
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	795	(795)
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
6- Euro Net Etki (4+5)	795	(795)
GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP Döviz Net Etki (7+8)	-	-
SEK' in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- SEK Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- SEK Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
12- SEK Net Etki (10+11)	-	-
JPY 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
13- JPY Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- JPY Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
15- JPY Net Etki (13+14)	-	-
Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
16- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
17- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
18- Diğer Döviz Net Etki (16+17)	-	-
TOPLAM	(19.086.216)	19.086.216

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem 31 Aralık 2019

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Faiz Oranı Riski

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	941.339.474	936.965.449
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	İtfa edilmiş Değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Vadeye kadar Elde Tutulacak finansal varlıklar	İtfa edilmiş Değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer	Dipnot
30 Eylül 2020							
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	4.556.882	-	-	-	4.556.882	4.556.882	6
Ticari alacaklar	-	174.620.982	-	-	174.620.982	174.620.982	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	44.919.684	-	-	44.919.684	44.919.684	11
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	941.339.474	941.339.474	941.339.474	8
Ticari borçlar	-	-	-	421.406.829	421.406.829	421.406.829	10
Diğer borçlar	-	-	-	58.786.108	58.786.108	58.786.108	11
31 Aralık 2019							
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	5.986.111	-	-	-	5.986.111	5.986.111	6
Ticari alacaklar	-	287.889.995	-	-	287.889.995	287.889.995	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	25.960.194	-	-	25.960.194	25.960.194	11
	-	-	-	-	-	-	
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	936.965.449	936.965.449	936.965.449	8
Ticari borçlar	-	-	-	312.449.083	312.449.083	312.449.083	10
Diğer borçlar	-	-	-	52.097.620	52.097.620	52.097.620	11

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

Seviye 1 Girdileri: Aktif piyasada belirlenmiş fiyat ; Seviye 2 Girdileri: Aktif piyasa belirlenmiş fiyat haricinde doğrudan veya dolaylı tespit edilebilir veri; Seviye 3 Girdileri: Herhangi bir piyasa bilgisine dayanmayan veri.

40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sonra eren ara dönemde şirket 194.092.007 TL zarar etmiştir. Aynı tarih itibarıyla Grup’un ilişkili taraflardan olan alacak-borçlar ve uzun vadeli avans alınarak satılan stoklar hariç olmak üzere, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmıştır. Ayrıca grubun kredilerinin bir bölümünün ve vergi borçlarının vadesi geçmiştir. Grup 25.09.2018 tarihi itibarıyla inşaat yapım işlerini durdurmuştur. Grup’un sürekliliğinin devamına ilişkin şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğu işaret eden bu durum Grup yönetiminin aşağıda sıralanan planları ve tedbirleri almasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede,

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki şirketler konut sektöründe faaliyet gösterdiğinden piyasa faiz oranının yüksek olması satış ve faaliyet gelirlerinde düşmeye sebep olmaktadır. Bu çerçevede özellikle 2018 yılından itibaren faiz oranlarının aşırı yüksek seyretmesi tüm inşaat şirketleri gibi Yeşil Şirketler Grubu’nu da etkilemiştir. Bu nedenle 2019 yılı son çeyreğinden itibaren faiz oranlarında yaşanan hızlı düşüş Yeşil Şirketler Grubu için çok önemli ve olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmiştir.

Yeşil Şirketler Grubu bünyesindeki Finansal Borçların yeniden yapılandırılmasına yönelik çalışmalar devam etmekte olup bu konuda önemli mesafe alınmıştır. Ticari borçlar, vergi ve sosyal güvenlik primi borçlarının yapılandırma çalışmaları da aynı şekilde devam etmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2019 Yılıının ilk yarısındaki yerel seçim sürecinin yarattığı siyasi atmosfer ve seçim sürecinin uzamasının yarattığı belirsizlik tüketicilerin tüketim ve gayrimenkul yatırım kararlarını erteleme sebeplerinden birisi olarak değerlendirilmekte olup Haziran 2019 itibariyle seçim sürecinin sona ermesinin yarattığı olumlu havanın Yeşil Şirketler Grubu’nun faaliyetlerine olumlu yansıtacağı değerlendirilmektedir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler		-	-
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.250.747.711	1.257.130.993
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	422.719.921	351.760.467
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		457.474.643	567.871.177
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	2.130.942.275	2.176.762.637
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	889.667.813	879.124.026
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.498.620	5.794.525
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	11.590.000	12.647.523
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(185.268.215)	7.181.698
Diğer Kaynaklar		1.408.454.057	1.272.014.865
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.130.942.275	2.176.762.637

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2020	31.12.2019
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	150.339.675	150.369.790
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		30.09.2020	31.12.2019	Asgari/Azami Oranı %
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)		58.69%	57.75%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)		19.84%	16.16%	≤ %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 İşletmecii Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28		-	-	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		(564.86)%	14591.76%	≤ %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