

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2021 – 31 ARALIK 2021
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR.....	6-63
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	6
3. İşletme Birleşmeleri.....	19
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	21
5. Bölümlere Göre Raporlama.....	21
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	22
7. Finansal Yatırımlar.....	22
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları.....	23
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	24
10. Ticari Alacak ve Borçlar.....	24
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	26
12. Türev Araçlar.....	28
13. Stoklar.....	28
14. Canlı Varlıklar.....	31
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler.....	31
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar.....	33
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	34
18. Maddi Duran Varlıklar.....	36
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar.....	36
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar.....	37
21. Devlet Teşvik ve Yardımları.....	37
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler.....	38
23. Taahhütler.....	40
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar.....	40
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar.....	41
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler.....	41
27. Özkaynaklar.....	42
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti.....	44
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri.....	45
30. Niteliklerine Göre Giderler.....	47
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler).....	47
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	48
33. Finansman Gelirleri / Giderleri.....	48
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	49
35. Gelir Vergileri.....	49
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp.....	49
37. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	51
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	55
39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar).....	61
40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar.....	62
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	62
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	63

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2020
VARLIKLAR	Dipnot Referansları			
Dönen Varlıklar		1.285.501.408	1.223.532.249	1.360.602.765
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	888.004	990.047	5.243.389
Ticari Alacaklar	10, 37	145.512.204	49.951.174	269.144.165
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>90.816.671</i>	<i>2.025.059</i>	<i>220.185.243</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>54.695.533</i>	<i>47.926.115</i>	<i>48.958.922</i>
Diğer Alacaklar	11, 37	36.621.112	33.193.766	17.991.571
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>36.520.838</i>	<i>16.535.950</i>	<i>4.827.318</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>100.274</i>	<i>16.657.816</i>	<i>13.164.253</i>
Stoklar	13	1.100.985.539	1.029.642.293	1.030.666.520
Peşin Ödenmiş Giderler	15	-	83.724.963	5.508.296
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	-	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	26	1.494.549	25.978.818	31.997.636
ARA TOPLAM		1.285.501.408	1.223.532.249	1.360.602.765
Duran Varlıklar		831.863.775	944.872.450	889.155.715
Finansal Yatırımlar	7	323.537.554	323.537.554	192.688.522
Ticari Alacaklar	10	7.468.631	11.658.441	15.541.296
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>7.468.631</i>	<i>11.658.441</i>	<i>15.541.296</i>
Diğer Alacaklar	11, 37	315.377	5.602.198	5.602.198
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>315.377</i>	<i>5.602.198</i>	<i>5.602.198</i>
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	16	167.400.020	48.970.914	121.739.860
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	311.204.732	304.621.534	300.331.006
Maddi Duran Varlıklar	18	42.222	53.332	73.207
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	960	4.644	8.729
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		<i>960</i>	<i>4.644</i>	<i>8.729</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	15	21.894.279	242.750.869	245.333.521
Diğer Duran Varlıklar	26	-	7.672.964	7.837.376
TOPLAM VARLIKLAR		2.117.365.183	2.168.404.699	2.249.758.480

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak 2020
Dipnot Referansları				
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.248.605.612	1.002.939.906	813.004.538
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	195.543.770	18.193.684	19.070.681
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	307.758.237	493.102.115	396.920.555
Ticari Borçlar	10, 37	478.255.354	271.305.702	293.430.941
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		461.038.265	254.666.980	264.193.866
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		17.217.089	16.638.722	29.237.075
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	2.915.247	2.681.345	2.661.046
Diğer Borçlar	11, 37	146.582.706	122.578.873	32.746.200
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		104.066.804	110.404.072	12.647.523
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		42.515.902	12.174.801	20.098.677
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	16	288.586	288.486	286.351
Ertelenmiş Gelirler	15	-	2.979.010	3.188.885
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	2.979.010	3.188.885
Kısa Vadeli Karşılıklar		117.261.712	91.810.691	64.699.879
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	22	296.492	273.708	214.284
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	116.965.220	91.536.983	64.485.595
ARA TOPLAM		1.248.605.612	1.002.939.906	813.004.538
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.106.410.969	1.274.968.397	1.356.576.401
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	259.207.189	384.111.253	468.927.315
Ticari Borçlar	10	-	7.378.950	8.081.244
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	7.378.950	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	-	8.081.244
Diğer Borçlar	11	5.845.956	3.952.634	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		5.845.956	3.952.634	-
Ertelenmiş Gelirler	15	840.950.619	879.242.613	879.470.404
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		99.718.161	104.146.929	104.146.929
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		741.232.458	775.095.684	775.323.475
Uzun Vadeli Karşılıklar		407.205	282.947	97.438
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	24	407.205	282.947	97.438
ÖZKAYNAKLAR		(237.651.398)	(109.503.604)	80.177.541
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(237.651.398)	(109.503.604)	80.177.541
Ödenmiş Sermaye	27	235.115.706	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar (-)	27	(3.279.031)	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	27	2.576	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer				
Kapsamlı Gelirler (Giderler)		70.223	70.223	70.223
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	27	70.223	70.223	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		70.223	70.223	-
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	27	(341.413.078)	(151.731.933)	(90.423.236)
Net Dönem Karı/Zararı	27	(128.147.794)	(189.681.145)	(61.308.697)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.117.365.183	2.168.404.699	2.249.758.480

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	132.533.834	13.055.496
Satışların Maliyeti (-)	28	(45.403.410)	(2.475.811)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		87.130.424	10.579.685
BRÜT KAR/ZARAR		87.130.424	10.579.685
Genel Yönetim Giderleri (-)	29, 30	(27.524.058)	(5.488.876)
Pazarlama Giderleri (-)	29, 30	(194.411)	(116.279)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	203.944.644	32.402.252
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	31	(250.108.576)	(102.992.328)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		13.248.023	(65.615.546)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	32	-	(13.532)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/ (Zararlarından) Paylar	16	(17.063.573)	(72.771.081)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(3.815.550)	(138.400.159)
Finansman Gelirleri (+)	33	32.009.653	30.359.421
Finansman Giderleri (-)	33	(156.341.897)	(81.640.407)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(128.147.794)	(189.681.145)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(128.147.794)	(189.681.145)
DÖNEM KARI/ZARARI		(128.147.794)	(189.681.145)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		(128.147.794)	(189.681.145)
		(128.147.794)	(189.681.145)
Pay başına kazanç	36		
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç		(0,5450)	(0,8068)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(128.147.794)	(189.681.145)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(128.147.794)	(189.681.145)
Ana Ortaklık Payları		-	-
		(128.147.794)	(189.681.145)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Dipnot Ref.	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
01.01.2020 Daha Önce Raporlanan	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(224.727.776)	-	7.181.698
Düzeltilmeler		-	-	-	-	-	72.995.842	-	72.995.842
01.01.2020 Yeniden Düzenlenmiş		235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(151.731.934)	-	80.177.540
Transferler	27	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	(189.681.145)	(189.681.145)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	-	(189.681.145)	(189.681.145)
31.12.2020 Yeniden Düzenlenmiş	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(151.731.934)	(189.681.145)	(109.503.605)
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Notlar								
01.01.2021 Daha Önce Raporlanan	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(224.727.776)	(195.223.069)	(188.041.371)
Düzeltilmeler		-	-	-	-	-	72.995.843	5.541.924	78.537.767
01.01.2021 Yeniden Düzenlenmiş	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(151.731.933)	(189.681.145)	(109.503.604)
Transferler	27	-	-	-	-	-	(189.681.145)	189.681.145	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	(128.147.794)	(128.147.794)
- Net Dönem Kar Zararı	27	-	-	-	-	-	-	(128.147.794)	(128.147.794)
31.12.2021 (Dönem Sonu)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(341.413.078)	(128.147.794)	(237.651.398)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Cari Dönem Geçmiş Dönem 1 Ocak- 1 Ocak- 31 Aralık 31 Aralık 2021 2020	
Dipnot Referansları			
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		86.780.264	194.159.259
Dönem Karı/Zararı		(128.147.794)	(189.681.145)
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	17, 19	14.794	188.372
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	22, 24	47.305.059	27.296.321
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	24	395.450	244.933
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22, 24	17.804.577	-
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		29.105.032	27.051.388
Değer Düşüklüğü/ (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		6.679.300	(1.225.456)
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		6.679.300	573.599
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	(1.799.055)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		129.061.524	80.641.355
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	33	(32.009.653)	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	33	156.270.737	81.640.407
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri/(İptali)		(598.787)	(540.160)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman (Geliri)/İptali		5.399.227	(458.892)
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevirim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		146.847.391	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları ile İlgili Düzeltmeler		(134.419.215)	(7.850.528)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	16	17.063.573	72.771.081
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/(Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(66.825.721)	(28.337)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		69.449.761	212.047.596
Stoklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(71.343.246)	2.823.282
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(61.195.008)	222.961.139
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış) /Azalış		169.088.974	(75.634.015)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki (Artış)/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(2.387.597)	(15.202.195)
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		47.324.084	(22.287.373)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış / (Azalış)		282.318	20.299
Ertelenmiş Gelir ve Alınan Avanslardaki Artış / (Azalış)		(41.271.004)	(437.666)
Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		4.466.971	93.785.307
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış / (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		24.484.269	6.018.818
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		87.028.672	194.159.259
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(248.408)	-
		86.780.264	194.159.259
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-	(130.849.032)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		195.580.977	3.588.337
		195.580.977	(127.260.695)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		323.072.556	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(449.216.687)	(70.107.344)
Ödenen Faiz		(156.319.153)	(1.044.562)
		(282.463.284)	(71.151.906)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		(102.043)	(4.253.342)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C)		(102.043)	(4.253.342)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		990.047	5.243.389
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)		888.004	990.047

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

Şirket, SPK'ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

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

Şirket'in, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 25 kişi'dir. (31 Aralık 2020: 27 kişi)

Bireysel Finansal Tabloların Onaylanması

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

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

31 Aralık 2021

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 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

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

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket yönetimi 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktifinde yer alan varlıkların nihai kullanım amacını ve varlıklardan beklenen faydaların nihai şeklini yeniden değerlendirmiş ve daha önce stoklar ve maddi duran varlıklar hesabında muhasebeleştirilen arsaların bir kısmını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmasına karar vermiştir. Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere söz konusu değişikliğin etkileri "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarında Değişiklikler ve Hatalar" standardı uyarınca geçmişe dönük olarak hesaplanmış ve 31 Aralık 2019 tarihli bilanço açılış bilançosu olarak dikkate alınarak karşılaştırmalı sunulan dönemlere ilişkin mali tablolar yeniden düzenlenmiştir.

31 Aralık 2019 (1 Ocak 2020 Açılış Bilançosu)				31 Aralık 2020 Tarihli Bilanço		
	İlk Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Fark	İlk Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Fark
Stoklar	1.044.293.580	1.030.666.520	(13.627.060)	1.043.269.353	1.029.642.293	(13.627.060)
Diğer Dönen Varlıklar	329.936.245	329.936.245	-	193.889.956	193.889.956	-
Dönen Varlıklar Toplamı	1.374.229.825	1.360.602.765	(13.627.060)	1.237.159.309	1.223.532.249	(13.627.060)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	212.837.413	300.331.006	87.493.593	211.586.017	304.621.534	93.035.517
Maddi Duran Varlıklar	943.897	73.207	(870.690)	924.022	53.332	(870.690)
Diğer Duran Varlıklar	588.751.502	588.751.502	-	640.197.584	640.197.584	-
Duran Varlıklar Toplamı	802.532.812	889.155.715	86.622.903	852.707.623	944.872.450	92.164.827
VARLIKLAR TOPLAMI	2.176.762.637	2.249.758.480	72.995.843	2.089.866.932	2.168.404.699	78.537.767
Kısa Vadeli Yükümlülükler	813.004.538	813.004.538	-	1.002.939.906	1.002.939.906	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.356.576.401	1.356.576.401	-	1.274.968.397	1.274.968.397	-
Ana Ortağa Ait Özvarlıklar	7.181.698	80.177.541	72.995.843	(188.041.371)	(109.503.604)	78.537.767
<i>Geçmiş Yıl Karı /(Zararı)</i>	<i>(224.727.776)</i>	<i>(151.731.933)</i>	<i>72.995.843</i>	<i>(227.727.776)</i>	<i>(154.731.933)</i>	<i>72.995.843</i>
<i>Dönem Karı /(Zararı)</i>		-	-	<i>(195.223.069)</i>	<i>(189.681.145)</i>	<i>5.541.924</i>
<i>Diğer Sermaye Kalemleri</i>	<i>231.909.474</i>	<i>231.909.474</i>		<i>234.909.474</i>	<i>234.909.474</i>	-
Kontrol Gücü Olmayan Paylar						
Özvarlık Toplamı	7.181.698	80.177.541	72.995.843	(188.041.371)	(109.503.604)	78.537.767
YÜKÜMLÜLÜK TOPLAMI	2.176.762.637	2.249.758.480	72.995.843	2.089.866.932	2.168.404.699	78.537.767

1 Ocak 2020 -31 Aralık 2020 Toplam Kapsamlı Gelir Tablosu			
	İlk Raporlanan	Yeniden Düzenlenmiş	Fark
Satışlar	13.055.496	13.055.496	-
Satışların Maliyet	(2.475.811)	(2.475.811)	-
Brüt Kar	10.579.685	10.579.685	-
Genel Yönetim Gideri	(5.488.876)	(5.488.876)	-
Pazarlama Gideri	(116.279)	(116.279)	-
Esas Faaliyet Diğer Gelirler	26.860.328	32.402.252	5.541.924
Esas Faaliyet Diğer Giderler	(102.992.328)	(102.992.328)	-
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	(71.157.470)	(65.615.546)	5.541.924
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(13.532)	(13.532)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	(72.771.081)	(72.771.081)	-
Finansman Geliri / (Gideri)	(51.280.986)	(51.280.986)	-
Vergi Öncesi Kar	(195.223.069)	(189.681.145)	5.541.924
Dönem Vergi Geliri/(Gideri)	-	-	-
Net Dönem Karı	(195.223.069)	(189.681.145)	5.541.924
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	<i>(3.450.549)</i>	<i>(3.450.549)</i>	
<i>Ana Ortak Payları</i>	<i>(237.911.520)</i>	<i>(240.543.670)</i>	
Pay Başına Kazanç	(0,8303)	(0,8068)	0,0236
Diğer Kapsamlı Gelir:	-	-	
Toplam Kapsamlı Gelir	(195.223.069)	(189.681.145)	5.541.924

2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 24 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in farklı faaliyetlerinden oluşan hasılatının muhasebeleştirilmesi aşağıda açıklanmıştır:

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

Kiralama Faaliyetleri

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

Hizmet Gelirleri

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

Faiz Gelirleri

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

Temettü

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

2.09.02 Stok Değerlemesi

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

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

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

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

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

2.09.03 Maddi Duran Varlıklar

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	31.12.2021 Oran (%)	31.12.2020 Oran (%)
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20

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

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

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

2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.09.05 Kiralama İşlemleri

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

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

Kiracı Olarak Şirket:

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

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

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da dayanak varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

katlanılacak tahmini maliyetler. Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihte ya da dayanak varlığı belirli bir süre kullanmasının sonucu olarak bu maliyetlere ilişkin yükümlülüğe katlanmaktadır.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Kiraya veren olarak Şirket

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

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

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

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

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

Operasyonel Kiralama

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

2.09.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

2.09.07 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in dönemler itibarıyla aktifleştirdiği borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

2.09.08 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansal varlıkların ilk defa finansal tablolara alınması sırasında, finansal varlıkların farklı şekilde ölçümünden ve bunlara ilişkin kazanç veya kayıpların farklı şekilde finansal tablolara alınmasından kaynaklanacak bir muhasebe uyumsuzluğunu ortadan

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

kaldırması veya önemli ölçüde azaltması şartıyla bir finansal varlığın geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak tanımlanabilir.

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.09.10 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

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

2.09.11 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

2.09.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.09.13 İlişkili Taraflar

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

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.09.16 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.09.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

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

2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK' nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK' nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ii) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan standartlar

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

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Yıllık İyileştirmeler 2018-2020

Değişikler Mayıs 2020 döneminde yayınlanmıştır.

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

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

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

Yukarıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolara olası etkisi değerlendirilmektedir.

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

Bulunmamaktadır.

3. İşletme Birleşmeleri

Bulunmamaktadır.

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

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

5. Bölümlere Göre Raporlama

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankadaki nakit	888.004	990.047
Vadesiz mevduatlar	242.275	989.676
Kullanımı kısıtlı banka mevduatları	645.729	371
	888.004	990.047

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibari toplam 645.729 TL bloke hesabı bulunmaktadır.(31.12.2020: 371 TL)

Şirket'in dönem sonları itibariyle vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

7. Finansal Yatırımlar

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Değerlemede kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
a) Banka Kredileri (*)	195.543.770	11.439.959
b) Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	307.758.237	493.102.115
c) Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	-	6.753.725
	503.302.007	511.295.799

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli finansal borçlar		
a) Banka Kredileri	259.207.189	384.111.253
	259.207.189	384.111.253

Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesi geçen	-	6.753.725
0-3 ay içerisinde ödenecek	301.749.458	386.336.815
4-12 ay içerisinde ödenecek	201.552.549	118.205.259
1 yıl ve daha uzun vadeli	259.207.189	384.111.253
	762.509.196	895.407.052

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Krediler

31.12.2021

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,78% - 22,25%	503.302.007	259.207.189
		<u>503.302.007</u>	<u>259.207.189</u>

31.12.2020

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

Finansal Kiralama Borçları

31.12.2021

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2021	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	16,50%	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>

31.12.2020

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

Kredi risklerinin teminatı için verilen gayrimenkul ipoteklerine ilişkin bilgi Not 22'de sunulmuştur.

9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

10. Ticari Alacak ve Borçlar

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	54.695.533	47.926.115
Alıcılar	19.797.328	2.644.317
Alacak senetleri	34.928.938	45.670.692
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(30.733)	(388.894)
Şüpheli ticari alacaklar	5.200.712	2.768.484
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(5.200.712)	(2.768.484)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	90.816.671	2.025.059
Alıcılar	90.816.671	2.025.059
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri-İlişkili Taraf	-	-
	145.512.204	49.951.174

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	2.768.484	2.194.885
Dönem gideri (Not 31)	2.432.228	924.431
Tahsilatlar (Not 31)	-	(350.832)
Kapanış bakiyesi	5.200.712	2.768.484

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	7.867.623	12.298.059
Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	(398.992)	(639.618)
	7.468.631	11.658.441

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

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Ticari Alacakların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alıcıların ve alacak senetlerinin vade detayı:		
Vadesi geçmiş	32.748.671	44.798.590
Vadesi 1-3 aya kadar olan alacaklar	111.144.621	2.500.665
Vadesi 3-12 aya kadar olan alacaklar	1.649.645	3.040.813
Vadesi 1-5 yıla kadar olan alacaklar	7.867.623	12.298.059
Vadesi 5 yıldan fazla olan alacaklar	-	-
	153.410.560	62.638.127

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	17.217.089	16.638.722
<i>Satıcılar</i>	3.455.948	7.348.154
<i>Borç senetleri</i>	13.761.141	9.605.735
<i>Eksi: Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri</i>	-	(315.167)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	461.038.265	254.666.980
<i>Satıcılar (Not 37)</i>	461.038.265	254.666.980
	478.255.354	271.305.702

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

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

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

Cari dönem TL cinsinden borçlar için reeskont oranı % 20, Dolar cinsinden olan borçlar için reeskont oranı ise % 0,34'tür.
(31.12.2020: TL % 17,25, USD % 0,34)

Ticari Borçların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ticari borçların ve borç senetlerinin vade detayı:		
Vadesi geçmiş	478.255.354	265.549.018
Vadesi 1-3 aya kadar olan borçlar	-	6.071.851
Vadesi 3-12 aya kadar olan borçlar	-	-
Vadesi 1-5 yıla kadar olan borçlar	-	12.463.010
Vadesi 5 yıldan fazla olan borçlar	-	-
	478.255.354	284.083.879

11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	100.274	16.657.816
Verilen depozito ve teminatlar (*)	-	14.548.909
Vergi dairesinden alacaklar (**)	51.188	1.491.787
Şüpheli diğer alacaklar	6.116.402	1.869.329
Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(6.116.402)	(1.869.329)
Diğer çeşitli alacaklar	27.418	617.120
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	36.520.838	16.535.950
	36.621.112	33.193.766

(*) 31 Aralık 2020 bakiyesi devam eden davalar ile ilgili mahkemelere yatırılan teminat tutarından oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2020 bakiyesinin 1.491.787 TL'si satışı yapılan fakat alacağın teminatı olarak tapu devrinin yapılmadığı gayrimenkuller için Şirket tarafından ödenen ve gayrimenkul sahiplerinden tahsil edilecek emlak vergisi tutarlarından oluşmaktadır.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Şüpheli diğer alacak karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	1.869.329	1.114.888
Dönem gideri	4.247.073	754.441
Tahsilatlar (Not 31)	-	-
Kapanış bakiyesi	6.116.402	1.869.329

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	315.377	5.602.198
	315.377	5.602.198

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	42.515.902	12.174.801
Ödenecek vergi ve fonlar	4.777.318	65.678
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	15.225.620	3.208.072
Alınan depozito ve teminatlar	1.634.992	1.629.808
Diğer çeşitli borçlar (*)	20.877.972	7.271.243
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	104.066.804	110.404.072
	146.582.706	122.578.873

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) Cari dönem bakiyesinin 6.763.352 TL'si Elexia Topkapı projesine ilişkin olarak müşterilerden yapılan tahsilatlardan oluşmaktadır. İptal olan bu projelere ilişkin tahsilatlar avans vasfını kaybettiğinden diğer borçlar hesabında raporlanmıştır. Cari dönem bakiyesinin 9.420.276 TL'si devam eden Innovia 4 projesine ilişkin olarak iptal edilen satışlar nedeniyle oluşan müşteri borçlarıdır.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	5.845.956	3.952.634
	5.845.956	3.952.634

31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır.

12. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

13. Stoklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yarı mamüller	1.001.669.168	990.123.105
Ticari mallar	99.316.371	39.519.188
	1.100.985.539	1.029.642.293

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	1.799.055
Dönem gideri	-	-
İptal edilen karşılık	-	(1.799.055)
Kapanış bakiyesi	-	-

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Açıklama	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler ve Ticari Alanlar	5.204.399	5.714.159
Innovia Konut Projesi 2. etap daireler ve Ticari Alanlar	73.468.017	7.339.286
Innovia Konut Projesi 3. etap daireler ve Ticari Alanlar	9.019.163	19.895.744
Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
Elexia Levent Projesi daireler	5.054.792	-
Innovia Konut Projesi 4 etap-5.etap arsa ve inşaat maliyetleri	912.176.909	934.537.096
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.416.207	16.416.207
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	73.076.052	39.169.801
Toplam	1.100.985.539	1.029.642.293

Elexia Levent Proje stokları müşterilere tapu devri yapılmış ancak henüz fiili teslim yapılmadığından TFRS 15 açısından henüz kar zarar hesaplarına intikal ettilmemiş bağımsız bölüm maliyetlerinden oluşmaktadır. Söz konusu dairelerin sözleşme bedelleri ertelenmiş gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir. Elexia Levent Hariç diğer daire ve ticari alan (Emtia) bağımsız bölüm stoklarının maliyeti 94.261.579 TL olup bu stokların Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 184.537.955 TL'dir.

Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:

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

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

1018 adet daire, 84 adet ticari ünitelerden oluşan Innovia 2. Etap 2.Faz'da satışı yapılan konut ve ticari ünitelerin 2012 yılından itibaren teslimatları yapılmıştır.

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

Fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 770.432 m² inşaat alanı ve yaklaşık 557.938 m² satılabilir alandan meydana gelmektedir. Kaba yapısı ilerlemiş durumda olmasına rağmen inşaatın yapımına 2018 yılı içerisinde ara verilmiştir. Ara verme kararı 25.09.2018 tarihli özel durum açıklaması ile Kamuyu Aydınlatma Platformuna bildirilmiştir.

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.12.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 52 adet konut, 2 adet hisseli konut ve 6 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 54 adet dairenin 34 adedi ve 6 ticari ünitenin tamamı yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 20 adet daire ise stoklarda takip edilmektedir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2021 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 18 adet tam 2 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 20.107.963 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2. Etap daireler ve ticari üniteler:

Innovia Konut Projesi 2.Etap'da 3682 konut ve 84 adet ticari alan bulunmaktadır. 31.12.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde 23 konut adet 25 ticari adet alan bulunmaktadır. 23 adet konutun 16 adedi ve 25 adet ticari alanın tamamı stoklarda izlenmektedir. Kiralık olarak değerlendirilen 7 adedi konut ise yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilmektedir. Stoklarda izlenen toplam 41 adet konut ve ticari alanın gerçeğe uygun değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 116.882.383 TL olarak tespit edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler ve Ticari alanlar :

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut ve 77 adet ticari alan bulunmaktadır. 31.12.2021 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde 51 konut adet 1 ticari adet alan bulunmaktadır. 51 adet konutun 46 adedi ve 1 adet ticari alan stoklarda izlenmektedir. Kiralık olarak değerlendirilen 5 adedi konut ise yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilmektedir. Stoklarda izlenen toplam 51 adet konut ve ticari alanın gerçeğe uygun değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30.982.610 TL olarak tespit edilmiştir.

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, 31.12.2021 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayıç değerinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen kısmı KDV hariç 2.126.862.000 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 itibarıyla yarı mamul olarak stok grubuna transfer edilmiştir. Gayrimenkulün transfer tarihindeki defter değeri 26.775.000 TL'dir.

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

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

31.12.2021 tarihi itibarı Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, projenin mevcut hali ile bugünkü rayıç değerinin Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına düşen kısmı KDV hariç 115.120.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazisi:

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

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

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarihi itibarı ile hazırlanan değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 38.485.700 TL olduğu belirlenmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 16.565.000 TL'dir.

İnnovia Terrace Daireler:

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

Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler

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

31.12.2021

Bulunmamaktadır.

31.12.2020

Bulunmamaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler

31.12.2021

Bulunmamaktadır.

31.12.2020

Bulunmamaktadır.

14. Canlı Varlıklar

Şirket'in dönem sonları itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	6.592.654
<i>Stok alımı için verilen sipariş avansları</i>	-	6.369.325
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	-	223.329
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not:37)	-	77.132.309
	-	83.724.963

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen Sipariş Avansları	21.884.200	194.642.242
<i>Stok alımı için verilen sipariş avansları-Diğer</i>	-	2.629.092
<i>Stok alımı için verilen sipariş avansları-İlişkili taraf (Not: 37)</i>	21.884.200	192.013.150
Gelecek aylara ait giderler	10.079	48.108.627
	21.894.279	242.750.869

İlişkili Taraflara verilen 21.284.200 TL'lik cari dönem bakiyesinin 15.784.000 TL'si Tuzla Elexia projesi için Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş. (Yeşil Global), 6.100.200 TL'si Elaxia Levent Projesi için Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (Zincir Gayrimenkul) verilen avans tutarıdır.

Tuzla Elexia Projesi; Yeşil Gyo'nun %91,38 oranında sahip olduğu Bağlı Ortağı Yeşil Global'in geliştirmiş olduğu projedir. Bu doğrultuda Yeşil Global ile Yeşil Gyo arasında yapılan ek protokole göre Yeşil Gyo, Yeşil Globelden satış vaadi sözleşme ile satın almış olduğu bağımsız bölümleri 3.kişilere satışını gerçekleştirdikten sonra tapu devirleri 3.kişilere Yeşil Global tarafından yapılacaktır. Dolayısı ile söz konusu taşınmazlar ile ilgili tapu şerhi yapılmamıştır. Toplam 57 adet bağımsız bölüm alınmış olup bugün itibari ile bu durumda 22 taşınmaz bulunmaktadır. Proje tamamlanmak üzere olup 2022 yılı içerisinde hak sahiplerine teslimleri gerçekleştirilecektir. Bu doğrultuda kalan 22 adet taşınmazın tapuları hak sahiplerine devir edilecektir. Söz konusu şirket portföyünde yer alan taşınmazların tapu devirleri bağlı ortağımız tarafından doğrudan 3. kişilere tapu devri yapılacağından bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

Elaxia Levent Projesi Grup firmalarından Zincir Gayrimenkul'ün geliştirmiş olduğu projedir. Anılan projeden Şirket 53 adet taşınmaz almıştır. Bu doğrultuda Zincir Gayrimenkul ile Yeşil Gyo arasında yapılan ek protokole göre Yeşil Gyo, Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'den satış vaadi sözleşme ile satın alınan bağımsız bölümleri 3.kişilere satışını gerçekleştirdikten sonra tapu devirleri 3.kişilere Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından yapılacaktır. 31 Aralık 2021 itibari ile şirket aktifinde 14 adet taşınmaz bulunmaktadır. Proje tamamlanmak üzere olup 2022 yılı içerisinde hak sahiplerine teslimleri gerçekleştirilecektir. Bu doğrultuda kalan 14 adet taşınmazın tapuları hak sahiplerine devir edilecektir. Söz konusu şirket portföyünde yer alan taşınmazların tapu devirleri ilişkili taraf Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafından doğrudan 3. kişilere tapu devri yapılacağından bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	-	2.979.010
<i>Alınan sipariş avansları</i>	-	2.979.010
	-	2.979.010

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan sipariş avansları (*)	741.232.458	775.095.684
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Not:37)	99.718.161	104.146.929
	840.950.619	879.242.613

(*) Alınan avanslar Innovia 4.Etap, Arifiye, Elexia Tuzla ve Elexia Levent projesinden yapılan satışlar nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Özkaynak yöntemi ile değerlenen Müşterek Anlaşmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		
Zincir Yapı A.Ş.	167.400.020	48.970.914
	167.400.020	48.970.914
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler		
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	(288.586)	(288.486)
	(288.586)	(288.486)
İştirak Adı	Zincir Yapı A.Ş.	Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı
Dönem Başı	48.970.914	(288.486)
Kar/Zarar İle İlişkilendirilen	(17.063.473)	(100)
Sermaye Artırımındaki Şirket Payı	135.492.579	
31.12.2021	167.400.020	(288.586)
İştirak Adı	Zincir Yapı A.Ş.	Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı
Dönem Başı	121.739.860	(286.351)
Kar/Zarar İle İlişkilendirilen	(72.768.946)	(2.135)
31.12.2020	48.970.914	(288.486)

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 değerlemesi yapılan Zincir Yapı A.Ş.'nin 84.102.300 TL sermayesi içinde 21.025.575 adet, 21.025.575 TL nominal bedel ile %25 oranı ile ortak olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.025.575 adet payının 162.654.000 TL bedel ile satın alınarak Zincir Yapı A.Ş.'ye iştirak edilmesine karar verilmiş ve satın alım işlemi gerçekleştirilmiştir. Cari dönem içerisinde Zincir Yapı A.Ş. sermayesi % 459,62 oranında, 386.553.746 TL artırılarak, 470.656.046 TL'ye çıkarılmış olup söz konusu sermaye artırımını, şirket ortaklarının alacaklarına mahsuben gerçekleştirilmiştir. İş bu Sermaye artırımını ile Zincir Yapı A.Ş.' deki Yeşil GYO A.Ş. payı %33,26' ya çıkmıştır. Şirket 01.02.2021 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklaması ile bu durumu kamuyu aydınlatma platformuna bildirmiştir.

1 Şubat 2021 tarihinde tescil edilen sermaye artırımını sonrasında Grup'un payı %33,26'ya çıkmıştır. Değerleme net aktif yöntemine göre yapılmıştır. Net aktif yöntemine göre değerlendirilme yapılırken Zincir yapı'nın gayrimenkulleri gerçeğe uygun değeri değer emsal karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir.

Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2021 tarihi itibarıyla değeri Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 1 Mart 2022 tarihli rapora göre 2.571.922.892 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Zincir Yapı A.Ş.	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	1.297.212.618	1.246.579.113
Toplam Yükümlülükler	(1.317.609.997)	(1.601.822.742)
Net Varlıklar (Özkaynaklar) (*)	(20.397.379)	(355.243.629)
	1.01.2021	1.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Satışlar	284.682.353	1.681.737
Satışların Maliyeti	(205.111.938)	-
Brüt Kar/(Zarar)	79.570.415	1.681.737
Faaliyet Giderleri ve Diğer Gelir /Giderler	(99.020.598)	(2.686.536)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(19.450.183)	(1.004.799)
Finansman Gelirleri/(Giderleri), Net	(38.945.781)	(360.580.458)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	6.688.469	70.509.473
Net Dönem Karı/(Zararı)	(51.707.495)	(291.075.784)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Ana Ortaklık Payları	(51.707.495)	(291.075.784)

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

Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	31.12.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	102.447	102.431
Toplam Yükümlülükler	(703.818)	(703.603)
Net Varlıklar (Özkaynaklar)	(601.371)	(601.172)
	1.01.2021	1.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
Satışlar	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
Brüt Kar/(Zarar)	-	-
Faaliyet Giderleri ve Diğer Gelir /Giderler	(199)	(4.269)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(199)	(4.269)
Net Dönem Karı/(Zararı)	(199)	(4.269)

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2021 Bakiyesi	93.035.517	211.586.017	304.621.534
Girişler	70.000.000	56.337.800	126.337.800
Transfer	-	-	-
Çıkışlar	(70.000.000)	(184.173.817)	(254.173.817)
Değer Artışı/Azalışı	69.364.215	65.055.000	134.419.215
31.12.2021 Bakiyesi	162.399.732	148.805.000	311.204.732

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
01.01.2020 Bakiyesi	87.493.593	212.837.413	300.331.006
Girişler	-	-	-
Çıkışlar	-	(3.560.000)	(3.560.000)
Değer Artışı/Azalışı	5.541.924	2.308.604	7.850.528
31.12.2020 Bakiyesi	93.035.517	211.586.017	304.621.534

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

Innovia 1 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 34 adet konut 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 49.660.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Innovia 2 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 7 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 4.955.000 TL TL olarak tespit edilmiştir.

Innovia 3 Projesi Konut ve Ticari Alanlar:

31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde yer alan 5 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 3.190.000 TL TL olarak tespit edilmiştir.

Topkapı Yeşil Plaza:

Şirket 19.02.2021 tarihinde söz konusu gayrimenkulü 179.661.017 TL bedelle satmıştır.

İstanbul Tower 205:

Değer artış kazancı elde etmek amacıyla ilişkili taraf Zincir Yapı A.Ş.'den 55.190.000 TL bedelle natamam olarak satın alınan 10 adet diğer ticari alan'ının 31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 91.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. İlgili taşınmazların tapusu Zincir Yapı A.Ş.'de olup bu taşınmazlara tapu şerhi de konmamıştır.

Arifiye Arsalar

Sakarya İli Arifiye İlçesi Arifbey Mahallesi 257/1 Parsel, 264/1 Parsel ve 818 /10 parselde yer alan alan arsa ve tarla vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 12.530.000 TL olarak tespit edilmiştir.

İstanbul Esenyurt Arsalar

İstanbul İli Esenyurt İlçesi 2945/57 Parsel, 2945/58 parsel ve 2946//24 parsellerde yer alan arsa vasıflı 3 ayrı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 99.485.000 TL olartak tespit edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İstanbul Esenyurt Arsalar

İstanbul İli Esenyurt İlçesi 2947/54 Parselde yer alan arsa vasıflı gayrimenkulün rayiç değeri 31.12.2021 tarihi itibarı ile Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 50.384.733 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu arsa üzerinde Olcaylar inşaat tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile proje gerçekleştirilmektedir. Söz konusu kat karşılığı sözleşmesi ile 67 adet bağımsız bölüm elde edilecektir.

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

18. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2021)

Maliyet Bedeli	1.01.2021	Alım	Transfer	31.12.2021
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	583.880	-	-	583.880
Yapılmakta olan Yatırımlar	-	-	-	-
Toplam	1.588.301	-	-	1.588.301

Birikmiş Amortisman	Dönem		Transfer	31.12.2021
	1.01.2021	Amortismanı		
Demirbaşlar	(967.551)	(2.164)	-	(969.715)
Özel Maliyetler	(567.418)	(8.946)	-	(576.364)
Toplam	(1.534.969)	(11.110)	-	(1.546.079)
Net defter değeri	53.332			42.222

Önceki Dönem (31.12.2020)

Maliyet Bedeli	1.01.2020	Alım	Transfer	31.12.2020
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	583.880	-	-	583.880
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-
Toplam	1.588.301	-	-	1.588.301

Birikmiş Amortisman	Dönem		Transfer	31.12.2020
	1.01.2020	Amortismanı		
Demirbaşlar	(963.228)	(4.323)	-	(967.551)
Özel Maliyetler	(551.866)	(15.552)	-	(567.418)
Toplam	(1.515.094)	(19.875)	-	(1.534.969)
Net Değer	73.207			53.332

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

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Bulunmamaktadır. (31.12.2020: bulunmamaktadır.)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2021)

Maliyet Bedeli	1.01.2021	Alım (+)	Satım(-)	31.12.2021
Haklar	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	680.153	-	-	680.153
Toplam	680.153	-	-	680.153

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2021	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2021
Haklar	-	-	-	-
Marka	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	(675.509)	(3.684)	-	(679.193)
Toplam	(675.509)	(3.684)	-	(679.193)
Net Değer	4.644			960

Önceki Dönem (31.12.2020)

Maliyet Bedeli	1.01.2020	Alım (+)	Satım(-)	31.12.2020
Haklar	-	-	-	-
Marka	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	680.153	-	-	680.153
Toplam	680.153	-	-	680.153

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2020	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2020
Haklar	-	-	-	-
Diğer Maddi Olmayan Dur. V.	(671.424)	(4.085)	-	(675.509)
Toplam	(671.424)	(4.085)	-	(675.509)
Net Değer	8.729			4.644

20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personele ödenecek ücretler	113.736	65.779
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	-	49.919
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	-	33.239
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.	2.801.511	2.532.408
	2.915.247	2.681.345

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	Dava karşılığı	Cezai Şart Karşılığı	Emlak Vergisi Karşılığı	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla	273.708	42.138.355	49.398.628	-	91.810.691
İlave Ayrılan Karşılık (Not:31)	22.784	-	17.804.577	7.623.660	25.451.021
Konusu Kalmayan Karşılık (Not:31)	-	-	-	-	-
31 Aralık 2021 itibarıyla	296.492	42.138.355	67.203.205	7.623.660	117.261.712

	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	Dava karşılığı	Cezai Şart Karşılığı	Emlak Vergisi Karşılığı	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla	214.284	42.138.355	22.347.240	-	64.699.879
İlave Ayrılan Karşılık (Not:31)	59.424	-	27.051.388	-	27.110.812
Konusu Kalmayan Karşılık (Not:31)	-	-	-	-	-
31 Aralık 2020 itibarıyla	273.708	42.138.355	49.398.628	-	91.810.691

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

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Şarta bağlı olaylar- Dava Karşılığı:

31.12.2021

Şirket aleyhine açılan 1.805 adet davada toplam takip tutarı 318.293.814 TL olup dava türleri itibarıyla liste aşağıdaki gibidir.

Dava Türleri	Dava Adedi	Dava Bedeli
Alacak Davası	1.198	203.668.185
İflas Davası	44	29.190.343
İhtiyati Tedbir	4	681.639
İşçi Davası	11	133.907
Senet İptal Davası	23	5.169.041
Tapu İptal Tescil Davası	526	79.450.699
Genel Toplam	1.806	318.293.814

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

• İflas Davası: Şirket projelerinden taşınmaz almış müşterilerin yapmış oldukları ödemelerin iadesi için açmış olduğu diğer bir dava şeklidir. İflas davaları herhangi bir alacaklı tarafından borcun tahsil edilmesi için alacaklının kanundan doğan hakkını kullanmasına bağlı olarak borçlu kişi veya kurumlara açılabilen bir dava türüdür. Açılmış olan iflas davalarının tamamı,

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

alacaklı konumundaki davacılar ile uzlaşarak, davaya konu borç protokole bağlanmak suretiyle ödenmektedir. Davaya konu borcun ödenmesi neticesinde şirket aleyhine açılan tüm iflas davaları "davadan feragat" nedeniyle "davanın reddi" kararı ile sonuçlanmaktadır. Bu zamana kadar açılmış olan ve yukarıda bahsedildiği üzere borç şirk tarafından ödenerek davacı tarafından davadan feragat ile sonuçlanmakta olduğundan bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir.

- İhtiyati Tedbir:Şirketimizden taşınmaz alan müşterilerin alacaklarını garanti almak adına açmış olduğu dava türüdür.
- İşe İade Davası: İşe iade davası olarak şirket aleyhine açılan davalardır.
- Senet İptal Davası : Innovia projelerinden daire alımı için müşteriler tarafından ödenen tutarların iadesi ve henüz vadesi gelmemiş senetlerin ödeme yükümlülüğünün durdurulması için açılan davalardan oluşmaktadır. İlgili tutar Şirket'in finansal tablolarında alınan avanslar (ertelenmiş gelirler) hesabında yükümlülük olarak taşınmasından ötürü bu davalar la ilgili önemli bir kaynak çıkışı öngörülmemektedir.
- Tapu Tescil Davası:Projenin taşınmaz almış olan müşterilerin satın almış olduğu taşınmazın bedelinin tamamını ödemeleri sonrasında tapularını kendi adlarına tescil edilmesi için açmış oldukları dava türüdür.
- Yukarıdaki 1.806 adet davanın faiz ve vekalet ücreti v.b. yükümlülükler dahil güncel değeri ise 531.618.869 TL'dir. Bu değer her bir davanın en olumsuz şekilde sonuçlanması halinde ödenecek maksimum tutarların toplamını ifade etmekte olup yukarıdaki açıklamalardan da da görüleceği üzere bu tutarla ilgili yükümlülüklerin önemli bir kısmı hali hazırda mali tablolarda ertelenmiş gelirler v.b. hesaplarda zaten yer almaktadır. Ayrıca açılan davaların önemli bir kısmı ile dava aşamasında sulh yoluna gidilmekte ve dava tutarlarında önemli indirimler sağlanabilmektedir. Konu ile ilgili bir diğer önemli husus ise sulh veya dava yoluyla çözülecek davalar nedeniyle iade alınacak bağımsız bölümler Şirket tarafından güncel değer ile tekrar satışa sunulacak ve Şirket'e önemli kaynak girişi olacaktır. Bu durum dikkate alındığında dava süreci sonunda olası kaynak giriş ve çıkışları arasında Şirket açısından önemli olumsuzluk olmayacağı öngörülmektedir. Bu nedenle mali tablolarda hali hazırda yer almakta olan yükümlülükler iade alınacak bağımsız bölümlerin yeniden satışından sağlanacak ek faydalar dikkate alınarak toplam 42.138.355 TL tutarında bir dava karşılığı tahmini bir tutar olarak mali tablolara yansıtılmıştır.

31.12.2020

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31.12.2021	Para Birimi	Döviz Tutar	TL Karşılık
Verilen İpotekler ve Rehinler	TL	1.523.181.500	1.523.181.500
Verilen İpotekler ve Rehinler	EURO	63.225.000	953.856.608
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	41.075.054	41.075.054
Toplam			2.518.113.162

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

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31.12.2021		31.12.2020	
	Döviz Tutar	TL Karşılık	Döviz Tutar	TL Karşılık
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı		2.518.113.162	1.260.184.579	1.260.184.579
Verilen İpotekler (ERUO)	63.225.000	953.856.608	-	-
Verilen İpotekler (TL)	1.523.181.500	1.523.181.500	1.214.705.500	1.214.705.500
Verilen Diğer Gayrinakdi Krediler (TL)	41.075.054	41.075.054	45.479.079	45.479.079
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	11.322.000	11.322.000
lehine verilmiş olan TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	11.322.000	11.322.000
Verilen İpotekler (TL)	-	-	11.322.000	11.322.000
Toplam		2.518.113.162		1.271.506.579

Şirket'in 31.12.2021 tarihi itibarıyla vermiş olduğu Diğer TRİ'leri bulunmamaktadır. (31.12.2020: Şirket özkaynakları negatif olduğu için hesaplanmamıştır.)

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı

31.12.2021

Bulunmamaktadır.

31.12.2020

Bulunmamaktadır.

23. Taahhütler

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

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	407.205	282.947
	407.205	282.947

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Yıllık iskonto oranı (%)	4,09	4,44

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL (31 Aralık 2020: 7.638,96 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	282.947	97.439
Hizmet maliyeti	349.641	167.482
Faiz maliyeti	23.025	18.026
Ödenen kıdem tazminatları	(248.408)	-
30 Haziran itibarıyla karşılık	407.205	282.947

25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar

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

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

v

Vadeli hesap faiz gelirlerinden kesilen stopaj vergilerinden oluşmaktadır.

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

26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	1.457.280	25.945.953
Verilen personel avansları	5.500	23.390
Verilen iş avansları	31.769	7.996
Diğer çeşitli dönen varlıklar	-	1.479
	1.494.549	25.978.818

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

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	-	8.220.591
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)	-	(547.627)
	-	7.672.964

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

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

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

27. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

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

Detayları 19.06.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı tutanağından da açıklandığı üzere, Şirket'in Yeşil Plaza'nın ½'sinin (Not:15) ve Zincir Yapı A.Ş. hisselerinin %25'lik payının (Not:3,4,16) alımı işlemlerinin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (II-23.1) 5. maddesi uyarınca önemli nitelikteki işlemler kapsamında olması ve yine 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesi uyarınca Şirket'in genel kuruluna katılıp ta sözkonusu önemli nitelikteki işlemlerle ilgili kararlara olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olması nedeniyle, 31.12.2015 itibariyle Şirket tarafından 5.412.030 TL nominal değerli Şirket payları 3.279.031 TL bedel karşılığı geri alınmıştır. Ayrılma hakkı kullanım süresi 26.06.2015 günü başlamış ve 09.07.2015 tarihi saat 17:00 itibariyle sona ermiştir.

iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

v) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	70.223	70.223
	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 ulaşmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

viii) *Geçmiş Yıl Karları/Zararları*

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

viii) Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Olağanüstü Yedekler	-	-
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(341.413.078)	(151.731.933)
	(341.413.078)	(151.731.933)

ix) *Kontrol Gücü Olmayan Payları*

Bulunmamaktadır.

x) *Diğer Hususlar*

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

x) Özkaynaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sermaye	235.115.706	235.115.706
Geri Alınan Paylar (-)	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	70.223	70.223
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	(341.413.078)	(151.731.933)
Net Dönem Karı	(128.147.794)	(189.681.145)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	(237.651.398)	(109.503.604)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Toplam Özkaynaklar	(237.651.398)	(109.503.604)

28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satış gelirleri, net		
Gayrimenkul satışları	127.397.707	3.169.005
Kira gelirleri	4.844.589	9.887.020
Diğer	329.728	-
Toplam gelirler	132.572.024	13.056.025
Satış iadeleri	(38.190)	(529)
Satış gelirleri, net	132.533.834	13.055.496
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satışların maliyeti		
Satılan ticari mallar maliyeti	(45.403.410)	-
Verilen hizmet maliyeti	-	(2.475.811)
	(45.403.410)	(2.475.811)
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri		
Şirket' in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.		
	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri (-)	(27.524.058)	(5.488.876)
Pazarlama giderleri (-)	(194.411)	(116.279)
	(27.718.469)	(5.605.155)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Personel Ücret ve Giderleri	2.434.278	1.667.344
Huzur Hakkı Gideri	199.423	202.294
İzin Karşılığı	22.784	-
Vergi Resim Harç (*)	10.301.929	252.271
Şehir içi Yol Giderleri- Seyahat	20.167	43.455
Temsil ve Ağırılama Giderleri	-	93
Aidat Giderleri	619.917	67.372
Kiralama Giderleri	434.291	279.200
Araç Yakıt Gideri	14.089	-
Müşavirlik ve Denetim ve Danışmanlık Giderleri	1.075.814	549.238
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Giderleri	86.598	87.627
Ofis Giderleri	714.156	538.155
Hukuk Dava Giderleri (**)	10.702.659	728.978
Bilgi İşlem	8.286	22.834
Amortisman Ve Tükenme Payları	14.794	188.372
Noter	63.664	51.712
Sigortalama Giderleri	669.209	429.933
Diğer Giderler	142.000	379.998
	27.524.058	5.488.876

(*) Tutarın 9.281.256 TL'si emlak vergisi giderlerinden oluşmaktadır.

(**) Tutarın tamamı karar ilam harç ve masraflarından oluşmaktadır.

b) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Personel Giderleri	169.148	115.229
Tapu Harç Gideri	1.476	945
Reklam ve İlan	18.000	-
Ofis Gideri	5.787	105
	194.411	116.279

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler:

Grup'un KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıda belirtilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Bağımsız Denetim Ücreti	285.000	117.500
Diğer Hizmet Ücretleri	-	71.600
	285.000	189.100

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Amortisman ve itfa giderleri		
Genel yönetim giderleri	14.794	188.372
Pazarlama giderleri	-	-
Araştırma ve geliştirme giderleri	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
	14.794	188.372

30. Niteliklerine Göre Giderler

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

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Pazarlama Giderleri		
Personel Gideri	169.148	115.229
Tapu Harç Gideri	1.476	945
Ofis Gideri	5.787	105
Genel Yönetim Giderleri		
Personel Ücret ve Giderleri	2.434.278	1.667.344
Huzur Hakkı Gideri	199.423	202.294
İzin Karşılığı	22.784	-
Vergi Resim Harç (*)	10.301.929	252.271
Şehir içi Yol Giderleri- Seyahat	20.167	43.455
Temsil ve Ağırlama Giderleri	-	93
Aidat Giderleri	619.917	67.372
Kiralama Giderleri	434.291	279.200
Araç Yakıt Gideri	14.089	-
Müşavirlik ve Denetim ve Danışmanlık Giderleri	1.075.814	549.238
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Giderleri	86.598	87.627
Ofis Giderleri	714.156	538.155
Hukuk Dava Giderleri (**)	10.702.659	728.978
Bilgi İşlem	8.286	22.834
Amortisman Ve Tükenme Payları	14.794	188.372
Noter	63.664	51.712
Sigortalama Giderleri	669.209	429.933
Diğer Giderler	142.000	379.998
	27.718.469	5.605.155

(*) Tutarın 9.281.559 TL'si emlak vergisi giderlerinden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla tutarın tamamı karar ilam harç ve masraflarından oluşmaktadır.

31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	134.419.216	7.850.528
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	67.744.960	28.337
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden diğer gelirler	-	3.296.000
Vade farkı gelirleri	-	21.722
Önceki dönem reeskont gider iptali	1.028.512	1.487.404
Cari dönem reeskont geliri	-	5.399.227
Kur Farkı Gelirleri	85.131	11.608.321
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Stok Değer Düşüklüğü)	-	1.799.055
Konusu Kalmayan Karşılıklar (Şüpheli Alacak Karşılığı)	-	350.832
Diğer gelirler	666.825	560.826
	203.944.644	32.402.252

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	-
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	(372.666)	(185.509)
Ticari alacaklarına ilişkin değer düşüklüğü karşılık giderleri	(6.679.300)	(1.678.872)
Kur Farkı Giderleri	(146.859.348)	(45.841.740)
Önceki dönem reeskont gelir iptali	(5.399.227)	(4.859.067)
Cari dönem reeskont gideri	(429.725)	(1.028.512)
Cezai şart ve iptal edilen satışlara ilişkin giderler (*)	(78.998.374)	(49.398.628)
Diğer giderler (**)	(11.369.936)	-
	(250.108.576)	(102.992.328)

(*) Satışı gerçekleştirilen bağımsız bölümlere ilişkin olarak müşterilere ve arsa sahiplerine geç teslim nedeniyle oluşan kira v.b. cezai yükümlülükler ile iptal edilen satışlara ve projelere ilişkin olarak müşterilere geri ödenecek anapara ve faiz yükümlülüklerini protokole bağlanmış satış iptallerine ilişkin ödemeleri, avukatlık v.b. ve, iptal edilen projelere ilişkin muhtelif giderlerlerden oluşmaktadır.

(**) Tutarın 11.288.932 TL'si 7326 Sayılı Kanun kapsamında yapılandırılan vergi ve sgk harç ve benzeri yükümlülüklerle ilişkin tahakkuk eden anapara ve faiz farklarından oluşmaktadır.

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Şirket' in dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelirleri bulunmamaktadır.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</u>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	-
Finansal varlık değer azalış giderleri	-	(13.532)
	-	(13.532)

33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Finansman gelirleri		
İlişkili taraf faiz gelirleri (Not: 37)	32.009.653	30.359.421
Diğer finansman gelirleri	-	-
	32.009.653	30.359.421

Şirket’in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	(156.270.737)	(80.595.845)
İlişkili taraf faiz giderleri	-	(843.937)
Banka Komisyon Giderleri	(71.160)	(200.625)
	(156.341.897)	(81.640.407)

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla faiz giderlerinin tamamı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

Şirket’in dönemler itibariyle aktifleştirmiş olduğu faiz bulunmamaktadır.

34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

35. Gelir Vergileri

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

36. Pay Başına Kazanç / Kayıp

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Pay başına kazanç		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	235.115.706	235.115.706
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı /(zararı)	(128.147.794)	(189.681.145)
Devam eden faaliyetlerden elde edilen pay başına (zarar)/kazanç	(0,5450)	(0,8068)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. İlişkili Taraf Açıklamaları

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

	31 Aralık 2021							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	59.603.805	-	-	-	-	-	-	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	93.618	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	13.263.760	-	-	-	-	-	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	4.739.677	-	-	-	-	-	-
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	-	-	61.568.200	-	-	-
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	135.000	-	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	81.063.172	-	-	-
Yeşil Global Enerji A.Ş.	-	18.517.401	-	-	-	-	-	-
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	-	-	-	-	178.286	-	-	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	31.212.866	-	-	-	-	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçekolak	-	-	-	-	318.228.607	10.024.360	-	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	93.813.826	-	-
	90.816.671	36.520.838	-	-	461.038.265	104.066.804	-	-

	31 Aralık 2020							
	Alacaklar				Borçlar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
İlişkili taraflarla olan bakiyeler								
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	2.560.700	-	-	74.666.434	-	-	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	5.190.140	-	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	13.975.250	-	-	-	-	12.463.010	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	-	-	464.003	-	-
Yeşil Global Enerji A.Ş.	1.950.000	-	-	-	-	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçekolak	-	-	-	-	180.000.546	11.400.000	-	-
Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Tic. A.Ş.	75.059	-	-	-	-	-	-	-
İlişkili taraf reeskontu	-	-	-	-	-	-	(5.084.060)	-
Şahıs ortaklar	-	-	-	-	-	93.349.929	-	-
	2.025.059	16.535.950	-	-	254.666.980	110.404.072	7.378.950	-

İlişkili taraf Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne olan 12.256.000 çek-senetli borç tutarı ticari alacaklara mahsup edilmiştir. Grup tarafından faktöring işlemine konu edilen bu çek-senetlerin 8.700.000 TL’si Yeşil Gyo A.Ş.’nin kendi çek- senetlerinden bakiye 3.556.000 TL’si ise Yeşil Gyo’nun ciro ettiği muhtelif şirket çek-senetlerinden oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2021								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Verilen Avanslar				Alınan Avanslar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	15.784.000	-	-	-	99.718.161	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	6.100.200	-	-	-	-	-
	-	-	21.884.200	-	-	-	99.718.161	-

31 Aralık 2020								
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Verilen Avanslar				Alınan Avanslar			
	Kısa vadeli		Uzun vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	75.166.182	-	-	-	-	-	-	-
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	44.868.000	-	-	-	104.146.929	-
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	134.990.550	-	-	-	-	-
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	590.487	-	-	-	-	-	-	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	11.099.600	-	-	-	-	-
Emel Yeşil Küçükçolak	1.375.640	-	-	-	-	-	-	-
	77.132.309	-	190.958.150	-	-	-	104.146.929	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 Ocak - 31 Aralık 2021

İlişkili taraflardan alımlar	Hizmet alımları	Faiz gideri	Kira gideri	Gayrimenkul-demirbaş alımı	Hakediş Maliyet	Geç teslim ceza bedeli	Yansıtma giderleri	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	20.605.000	61.002.434	-	29.880	-	81.637.314
Yeşil Holding A.Ş.	137.111	-	-	-	-	-	-	-	137.111
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	70.000.000	-	-	-	-	70.000.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	-	55.190.000	-	-	-	-	55.190.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	200.000	-	-	-	-	-	200.000
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	68.925.000	-	-	157.787	-	69.082.787
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	121.806	-	-	-	-	-	-	-	121.806
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	-	-	-	27.921	-	27.921
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	-	-	3.852.000	-	-	-	-	3.852.000
	258.917	-	200.000	218.572.000	61.002.434	-	215.588	-	280.248.939

1 Ocak - 31 Aralık 2020

İlişkili taraflardan alımlar	Hizmet alımları	Faiz gideri	Kira gideri	Gayrimenkul-demirbaş alımı	Menkul Kıymet alımı	Geç teslim ceza bedeli	Yansıtma giderleri	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	33.706	33.706
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	101.585	101.585
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	843.937	-	-	-	-	-	125.346	969.283
Yeşil Global Enerji A.Ş.	-	-	162.000	130.862.564	-	-	-	-	131.024.564
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	94.762	-	-	-	-	-	-	-	94.762
Yüksekdağ Madencilik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs ortaklar	-	-	594.240	-	-	-	-	-	594.240
	94.762	843.937	756.240	130.862.564	-	-	-	260.637	132.818.140

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 Ocak - 31 Aralık 2021								
İlişkili taraflara satışlar	Mal satışları	Hizmet satışları	Faiz geliri	Kira geliri	Gayrimenkul-demirbaş satışı	Geç teslim ceza bedeli	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	11.660.236	60.000	62.081.830	-	1.426.629	75.228.695
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	5.000	-	-	-	5.000
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	20.008.035	80.000	-	-	-	20.088.035
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
Körfez Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	288.135.593	-	-	288.135.593
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	54.633.898	-	-	940.000	-	-	-	55.573.898
Yeşil Global Enerji A.Ş.	-	-	341.382	-	-	-	-	341.382
İtech İvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	-	8.000	-	-	-	8.000
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	2.874.290	-	-	-	2.874.290
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	-	2.000	-	-	-	2.000
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	35.250.000	-	-	-	-	-	-	35.250.000
	89.883.898	-	32.009.653	3.973.290	350.217.423	-	1.426.629	477.510.893

1 Ocak - 31 Aralık 2020								
İlişkili taraflara satışlar	Mal satışları	Hizmet satışları	Faiz geliri	Kira geliri	Gayrimenkul-demirbaş satışı	Yansıtma gelirleri	Diğer	Toplam
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	7.493.230	360.000	6.757.442	999.228	-	15.609.900
Yeşil Holding A.Ş.	-	-	4.962.160	-	-	-	-	4.962.160
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	-	-	-	32.500	-	-	-	32.500
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	-	480.000	-	-	250.000	730.000
Yeşil Nasa İnşaat Yatırım Taahhüt A.Ş.	-	-	-	12.000	-	-	-	12.000
Zincir Yapı A.Ş.	-	-	10.594.438	-	-	-	-	10.594.438
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	-	-	-	4.793.114	-	-	-	4.793.114
Yeşil Global Enerji A.Ş.	-	-	7.309.593	-	-	-	-	7.309.593
İtech İvention İnovasyon Ve Teknoloji A.Ş.	-	-	-	36.000	-	-	-	36.000
Terra Power Enerji A.Ş.	-	-	-	12.000	-	-	-	12.000
Optimum Tesis ve Yönetim A.Ş.	-	-	-	1.572.078	-	-	-	1.572.078
Gop Yeşil Proje Yapı A.Ş.	-	-	-	12.000	-	-	-	12.000
	-	-	30.359.421	7.309.692	6.757.442	999.228	250.000	45.675.783

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	547.737	346.745
	547.737	346.745

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

38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Faktörleri

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam Borçlar	2.355.016.581	2.277.908.303
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(888.004)	(990.047)
Net Borç	2.354.128.577	2.276.918.256
Toplam Özkaynak	(237.651.398)	(109.503.604)
Toplam Sermaye	2.116.477.179	2.167.414.652
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	111,23%	105,05%

Kredi Riski

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	90.816.671	62.164.164	36.520.838	415.651	242.275
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	39.014.539	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	90.816.671	29.415.493	36.520.838	415.651	242.275
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	32.748.671	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	30.498.339	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	5.200.712	-	6.116.402	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(5.200.712)	-	(6.116.402)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2020					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.025.059	59.584.556	16.535.950	16.657.816	989.676
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	57.207.371	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.025.059	16.811.025	16.535.950	16.657.816	989.676
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	42.773.531	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		41.261.772			
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.768.484	-	1.869.329	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.768.484)	-	(1.869.329)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Likidite Riski

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

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem 31.12.2021

<u>Sözleşme uyarınca / Beklenen vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca</u>		<u>Vadesi geçen (I)</u>	<u>3 aydan kısa (II)</u>	<u>3-12 ay arası (III)</u>	<u>1-5 yıl arası (IV)</u>
		<u>nakit</u>	<u>çıkışlar toplamı</u>				
		<u>(I+II+III+IV)</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Banka kredileri	762.509.196	854.583.052	-	292.751.812	205.599.693	356.231.547	
Finansal kiralama	-	-	-	-	-	-	
Ticari borçlar	478.255.354	478.255.354	478.255.354	-	-	-	
Diğer borçlar	152.428.662	152.428.662	141.576.770	5.005.936	-	5.845.956	
Toplam yükümlülük	1.393.193.212	1.485.267.068	619.832.124	297.757.748	205.599.693	362.077.503	

Önceki Dönem 31.12.2020

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yabancı Para Riski

Döviz Pozisyonu Tablosu							
	31.12.2021			31.12.2020			
	TL Karşılığı	Usd	Euro	TL Karşılığı	Usd	Euro	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	106.475	7.988	-	560.733	75.320	871	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	106.475	7.988	-	560.733	75.320	871	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	106.475	7.988	-	560.733	75.320	871	-
10. Ticari Borçlar	326.847.937	24.521.565	-	180.000.546	24.521.565	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	26.658	2.000	-	14.682	2.000	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	326.874.595	24.523.565	-	180.015.228	24.523.565	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	326.874.595	24.523.565	-	180.015.228	24.523.565	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(326.768.120)	(24.515.577)	-	(179.454.495)	(24.448.245)	871	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) pozisyonu (1+2a+3+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(326.768.120)	(24.515.577)	-	(179.454.495)	(24.448.245)	871	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-	-	-
25. İhracat	-	-	-	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021

Kar / Zarar

	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(32.676.812)	32.676.812
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	(32.676.812)	32.676.812
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülük	-	-
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	-	-
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7- GBP Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
9- GBP net etki (7+8)	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(32.676.812)	32.676.812

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Faiz Oranı Riski

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit Faizli Araçlar		
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	762.509.196	895.407.052

Değişken Faizli Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar
Finansal Yükümlülükler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde; diğer değişkenler sabit kaldığında, TL para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan daha yüksek olsaydı ya da söz konusu faiz 100 baz puan daha düşük/yüksek olsaydı diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yükümlülüklerin tamamı sabit faizli olduğundan vergi öncesi kar değişmeyecektir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
31 Aralık 2021							
<u>Finansal varlıklar</u>							
Nakit ve nakit benzerleri	242.275		-		888.004	888.004	6
Ticari alacaklar	-	152.980.835	-	-	145.512.204	145.512.204	10, 37
Finansal varlıklar	-	-	-	-	-	0	7
Diğer alacaklar	-	36.936.489	-	-	36.936.489	36.936.489	11, 37
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Finansal borçlar		-	-	762.509.196	762.509.196	762.509.196	8
Ticari borçlar		-	-	478.255.354	478.255.354	478.255.354	10, 37
Diğer borçlar		-	-	152.428.662	152.428.662	152.428.662	11, 37
31 Aralık 2020							
<u>Finansal varlıklar</u>							
Nakit ve nakit benzerleri	989.676	-	-	-	989.676	989.676	6
Ticari alacaklar		61.609.615	-	-	61.609.615	61.609.615	10, 37
Finansal varlıklar		-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar		38.795.964	-	-	38.795.964	38.795.964	11, 37
<u>Finansal yükümlülükler</u>							
Finansal borçlar		-	-	895.407.052	895.407.052	895.407.052	8
Ticari borçlar		-	-	278.684.652	278.684.652	278.684.652	10, 37
Diğer borçlar		-	-	59.444.133	59.444.133	59.444.133	11, 37

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 değerlerinin 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.

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

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

40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sonra eren dönemde Şirket 128.147.794 TL zarar etmiş ve özvarlıkların tamamı kaybedilmiştir. Aynı tarih itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak-borçlar ve uzun vadeli avans alınarak satılan stoklar hariç olmak üzere, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmıştır. Ayrıca yükümlülüklerinin önemli bir bölümünün vadesi geçmiştir. Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla inşaat yapım işlerini durdurmuştur. Şirket'in sürekliliğinin devamına ilişkin şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğu işaret eden bu durum ile ilgili grup yönetiminin plan, beklenti ve niyetlerine ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır. Diğer taraftan söz konusu durum, Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. maddesinde yer alan bir şirketin borca batık durumda bulunduğu şüphesinin uyandıran işaretler konusundaki düzenleme kapsamına girdiğinden, yönetim kurulunun anılan maddede belirtilen tedbirleri almasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede,

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Şirket bünyesindeki vergi ve sgk borçları 7326 sayılı kanun kapsamında yapılandırılmıştır.

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

42 -Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

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

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)		
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.412.190.271	1.334.263.827
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	490.937.574	372.508.468
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	36.520.838	16.535.950
Diğer Varlıklar		177.716.500	445.096.454
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	2.117.365.183	2.168.404.699
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	762.509.196	888.653.327
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31		6.753.725
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	104.066.804	110.404.072
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-237.651.398	-109.503.604
Diğer Kaynaklar		1.488.440.581	1.272.097.179
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.117.365.183	2.168.404.699

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	İlgili Düzenleme	30.06.2021	31.12.2020
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	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)	112.015.000	-
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	41.075.054	45.749.079
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	-

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2021	31.12.2020	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)	66,70%	61,53%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	23,19%	17,18%	≤ %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)	5,29%		≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-338,14%	-859,48%	≤ %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