

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.12.2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket"), 31.12.2013 tarihi itibarıyla ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 01.01 – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 26 Mart 2013 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite 2013 yılında Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak sekiz defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Engin Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International

Emre Halit
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 03.03.2014

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-18
DİPNOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
DİPNOT 4	FİNANSAL BORÇLAR	20
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21-22
DİPNOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	23
DİPNOT 7	STOKLAR	23-25
DİPNOT 8	ERTELENMİŞ GELİRLER	25
DİPNOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-27
DİPNOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	28
DİPNOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
DİPNOT 12	KARŞILIKLAR,KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30-31
DİPNOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32
DİPNOT 14	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
DİPNOT 15	ÖZKAYNAKLAR	34-35
DİPNOT 16	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
DİPNOT 17	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	37
DİPNOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)	38
DİPNOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ	39
DİPNOT 20	FİNANSMAN GİDERLERİ	39
DİPNOT 21	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	39
DİPNOT 22	PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP	40
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	40-41
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	42-50
DİPNOT 25	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	51
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52-53

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

			<i>Yeniden düzenlenmiş^(*)</i>
		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
VARLIKLAR	Dipnot referansları	31.12.2013	31.12.2012
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	541.731	24.567.814
Ticari Alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23	52.035.280	1.753
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	117.292.106	138.716.938
Diğer Alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	35.802.434	2.536.581
Stoklar	7	304.180.500	510.117.348
Peşin Ödenmiş Giderler	14	200.576.653	175.145.799
Diğer Dönen Varlıklar	14	14.629.486	48.784.240
Toplam dönen varlıklar		725.058.190	899.870.473
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	154.247.226	114.845.167
Diğer Alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	2.665.639	366.264
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	18.941.126	19.013.157
Maddi Duran Varlıklar	10	830.403	1.015.168
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	182.493	219.633
Peşin Ödenmiş Giderler	14	98.654.924	102.529.400
Diğer Duran Varlıklar	14	7.943.827	--
Toplam duran varlıklar		283.465.638	237.988.789
Toplam Varlıklar		1.008.523.828	1.137.859.262

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.4

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2013 VE 31.12.2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2013	Yeniden düzenlenmiş ^(*) Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2012
			31.12.2012
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	138.848.573	135.410.532
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	33.244.992	8.171.945
Ticari Borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	23	16.319.801	88.496.673
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	12.380.502	8.427.771
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	1.106.972	422.066
Diğer Borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	2.372.960	1.878.779
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		17.841.273	3.756.611
Ertelenmiş Gelirler	8	15.713.796	302.596.952
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		237.828.869	549.161.329
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	4	71.184.528	71.339.913
Ticari Borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	1.853.106	1.889.039
Ertelenmiş Gelirler	8	442.197.229	299.094.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	281.997	198.380
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		515.516.860	372.521.829
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	15.a	235.115.706	235.115.706
Paylara ilişkin Primler/İskontolar	15.b	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Zararları	15.c	(18.942.178)	(33.972.927)
Net Dönem Karı		39.001.995	15.030.749
Toplam özkaynaklar		255.178.099	216.176.104
Toplam Kaynaklar		1.008.523.828	1.137.859.262

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.4

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.-31.12.2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Yeniden düzenlenmiş (*) Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	16	450.263.685	148.890.747
Satışların Maliyeti (-)	16	(413.666.851)	(119.161.459)
Brüt kar		36.596.834	29.729.288
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17	(13.846.969)	(7.532.516)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(12.762.085)	(11.123.365)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	30.547.352	5.121.652
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(638.325)	(571.046)
Faaliyet karı (zararı)		39.896.807	15.624.013
Finansman Gelirleri	19	875.636	1.280.767
Finansman Giderleri (-)	20	(1.770.448)	(1.874.031)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		39.001.995	15.030.749
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri	21	--	--
Dönem karı (zararı)		39.001.995	15.030.749
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		--	--
Toplam kapsamlı gelir		39.001.995	15.030.749

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.4

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Birikmiş karlar		Toplam özkaynaklar
			Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	
01 Ocak 2012 bakiyesi	235.115.706	2.576	(48.617.454)	14.644.527	201.145.355
Transferler	--	--	14.644.527	(14.644.527)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	15.030.749	15.030.749
31 Aralık 2012 bakiyesi	235.115.706	2.576	(33.972.927)	15.030.749	216.176.104
Transferler	--	--	15.030.749	(15.030.749)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	39.001.995	39.001.995
31 Aralık 2013 bakiyesi	235.115.706	2.576	(18.942.178)	39.001.995	255.178.099

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

		Yeniden düzenlenmiş (*)
	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2013	Bağımsız denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2012
Dipnot referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem Karı	39.001.995	15.030.749
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	522.646	576.067
Kıdem Tazminatı Karşılıkları ile İlgili Düzeltmeler	13 83.617	77.576
Faiz Gider ve Gelirleri, net	19,20 (285.338)	280.187
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	18.a (12.874)	(33.256)
Adat ve faiz gelirleri	18.a (22.818.392)	--
	16.491.654	15.931.323
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(70.010.754)	135.915.102
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	226.491.236	(84.120.957)
Diğer Dönen Varlıklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	34.154.754	(83.885.547)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(35.565.228)	(11.987)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(68.260.074)	8.150.018
Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	494.181	(555.707)
Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	14.084.662	2.434.633
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(143.095.518)	(36.083.027)
	(25.215.087)	(42.226.149)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10,11 (235.581)	(9.007.512)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	61.537	6.050.800
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	(5.021.249)	(100.681.651)
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler	102.081.784	445.018
Diğer Nakit Girişleri/ Çıkışları	(95.798.521)	100.236.633
	1.087.970	(2.956.712)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Borçlanmadan kaynaklanan girişleri	119.011.432	208.259.208
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(90.655.729)	(127.028.501)
Alınan Faiz	351.023	206.147
Ödenen Faiz	(28.605.692)	(17.676.041)
	101.034	63.760.813
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	(24.026.083)	18.577.952
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24.567.814	5.989.862
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	541.731	24.567.814

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

(*) Bakınız dipnot 2.4

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 Ticaret Sicil 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 30.10.2010 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş ("Yeşil İnşaat") ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmesine karar verilmiştir, söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirket, 12.06.2013 tarihinde Turkrating tarafından derecelendirme notu almıştır. Şirket'in uzun vadeli derecelendirme notu TR BBB (TR BBB olarak derecelendirilen borçlular veya borçlar diğer Türk Borçlulara ve borçlara kıyasla ortalama kredi kalitesini ifade eder), kısa vadeli derecelendirme notu TR A2' dir (TR A2 olarak derecelendirilen borçlular diğer borçlulara kıyasla güçlü borç ödeme kabiliyetini ifade eder).

03.06.2013 tarihinde Şirket, JCR Euroasia Rating tarafından ulusal düzeyde yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirilmiştir. Şirket'in uzun vadeli ulusal kredi notu A - (Trk), kısa vadeli ulusal kredi notu ise A-1 (Trk), görünümü ise Stabil olarak açıklanmıştır.

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

Şirket'in, 31.12.2013 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 45 (31.12.2012: 41)' dir.

Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 03.03.2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 07 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru" suna uygun olarak hazırlanmıştır.

2.2. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.3. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Finansal tablolar Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

2.4. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket'in finansal tabloları Şirket'in mali durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimleri belirlemek amacıyla önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Ayrıca SPK'nın 07 Haziran 2013 tarih ve 20 /670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları yayımlanmıştır.Söz konusu formatlarla uyumlu olması için 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda aşağıda belirtilen sınıflamalar yapılmıştır:

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Diğer dönen varlıklar" hesabı altında muhasebeleştirilen 277.552.360 TL tutarındaki verilen avansların 175.022.960 TL'lik kısmı kısa vadeli, 102.529.400 TL'lik kısmı ise uzun vadeli "Peşin ödenmiş giderler" hesabına ve 122.839TL tutarındaki peşin ödenen giderler ise kısa vadeli "Peşin ödenmiş giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Kısa vadeli borçlanmalar" hesabı altında muhasebeleştirilen 8.171.945 TL tutarındaki finansal borçlar "Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları" hesabına sınıflandırılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı altında muhasebeleştirilen 86.332.229 TL tutarındaki hakediş tahakkukları "İlişkili taraflara ticari borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Diğer borçlar" hesabı altında muhasebeleştirilen 2.154.444 TL tutarındaki ortaklara borçlar bakiyesi "İlişkili taraflara ticari borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Diğer kısa vadeli yükümlülükler" hesabı altında muhasebeleştirilen 422.066 TL tutarındaki sosyal güvenlik katkıları "Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Diğer borçlar" hesabı altında muhasebeleştirilen 302.596.952 TL tutarındaki alınan avanslar "Ertelenmiş gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, uzun vadeli "Diğer borçlar" hesabı altında muhasebeleştirilen 299.094.497 TL tutarındaki alınan avanslar uzun vadeli "Ertelenmiş gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Finansman gelirleri" hesabı altında muhasebeleştirilen 202.263 TL tutarındaki ticari borç ve alacaklardan kaynaklanan kur farkı geliri ve faiz gelirleri "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Finansman giderleri" hesabı altında muhasebeleştirilen 148.206 TL tutarındaki ticari borç ve alacaklardan kaynaklanan kur farkı gideri ve faiz giderleri "Esas faaliyetlerden diğer giderler" hesabına sınıflandırılmıştır.

31.12.2012 tarihi itibarıyla, "Diğer faaliyet giderleri" hesabı altında muhasebeleştirilen 519.802 TL tutarındaki senet ve komisyon giderleri "Finansman giderleri" hesabına sınıflandırılmıştır.

2.5. Netleştirme / Mahsup

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

2.6. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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 tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

- Dipnot 2.8'de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler, yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.

2.8. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve benzeri karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. Gelirler, Katma Değer Vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmektedir. Gelirin oluşması için aşağıdaki koşulların yerine gelmesi gerekmektedir:

Gayrimenkulün Satışı

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

Kira geliri:

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

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödemesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değerdir.

Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

Stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Gayrimenkul inşaat projeleri:

Direk 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.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın ve oluşmuş olan değer kayıplarının düşülmesi ile gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak hesaplanmakta olup aşağıda gösterilmiştir:

	Yıl
Taşıt araçları	5
Döşeme ve demirbaşlar	4-5
Özel maliyetler	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım-onarım maliyetleri ile birlikte aktifleştirilmektedir. Sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre mali tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

	Yıl
Bilgisayar yazılımları	3-5

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, maliyet değerinin, kira gelirinden ve/veya değer artış kazancından fazla olması durumunda oluşan değer düşüklüğü, oluştuğu dönemdeki gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet modeli seçilmiş ve söz konusu model tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve ekspertiz şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri karşılaştırılarak hesaplanan değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş tarihi esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların tahmini ekonomik ömrü 50 yıldır.

Kiralama işlemleri

Finansal kiralama

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu ve mülkiyetin bütün önemli risklerinin ve getirilerinin fiili olarak kiralama süresi sonunda Şirket'e geçtiği sabit kıymetleri, konsolide bilançoda kira başlangıç tarihindeki makul değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonra amortismanına tabi tutulur.

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralatılmasını 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" hesabında sınıflandırılmıştır ve faydalı ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Finansal yatırımlar

Şirket, finansal yatırımlarını, satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıkların alım ve satım işlemleri "Teslim tarihi"ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır. Alım satım amaçlı finansal varlıklar, bilançoya ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Alım satım amaçlı finansal varlıklardan kazanılan faizler, faiz gelirleri içerisinde ve elde edilen kar payları temettü gelirleri içerisinde gösterilmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Borçlanma maliyetleri

İnşa edilebilmesi veya satışa hazırlanabilmesi önemli bir zaman dilimi gerektiren varlık alımları veya yatırımları ile dolaysız olarak ilişkilendirilebilen ve inşaat veya üretim sırasında tahakkuk eden borçlanma maliyetleri ilgili varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Diğer borçlanma maliyetleri tahakkuk ettikleri dönemlerde giderleştirilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Pay başına kazanç

İlişikteki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Şarta bağlı varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Şarta bağlı varlıklar, ekonomik faydalar işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

Ertelenen vergiler

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket, yürürlükteki mevzuat uyarınca kurumlar vergisinden muaf tutulduğu için bu finansal tablolarda oluşan geçici farklar üzerinden ertelenen vergi hesaplanmamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul operasyonlarından kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2013 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 finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.9. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki (TFRS) Değişiklikler

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşiğin aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

UMSK, UFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13'ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

UMSK, Haziran 2013’de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yukarıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KKGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39’daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. İşletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu Standart’ın zorunlu bir geçerlilik tarihi olmayıp, halen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS’deki iyileştirmeler

UMSK, Aralık 2013’de ‘2010–2012 dönemi’ ve ‘2011–2013 Dönemi’ olmak üzere iki dizi ‘UFRS’nda Yıllık İyileştirmeler’ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gereçekleri”ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014’den itibaren geçerlidir.

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/ toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

UMS 16.35(a) ve UMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur: i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) Varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik, ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da UFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

UFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık ve finansal yükümlülüklerle değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Yukarıda listelenen yeni standartlar (madde 2.9.2), yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KGK tarafından yayımlanan ilke kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayımlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayımlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır ancak diğer kararlar 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanacaktır.

2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayımlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS'yi uygulamakla yükümlü olan şirketlerin hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayımlanmıştır. Şirket bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.3'de belirtilen sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükmüne bağlanmıştır. Söz konusu kararların Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararların Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu
- iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu

Söz konusu kararların Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2013	31.12.2012
Nakit	7.604	5.556
Bankalar		
- Vadesiz mevduat – TL	276.870	10.762.965
- Vadesiz mevduat – ABD\$	--	42.069
- Vadeli mevduat – TL	--	11.500.000
- Vadeli mevduat – ABD\$	--	2.058.939
Bloke hesap		
- Vadesiz mevduat – TL	255.768	198.135
Diğer hazır değerler	1.489	150
	541.731	24.567.814

31.12.2013 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31.12.2012: Ocak 2013). Vadeli mevduatların yıllık etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

-TL	--	%6-%7
-ABD\$	--	%1

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli finansal borçlar		
TL Banka kredileri	138.848.573	135.410.532
Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımları		
TL Banka kredileri	32.115.452	8.171.945
TL Finansal kiralama borçları	1.129.540	--
	33.244.992	8.171.945
	172.093.565	143.582.477
Uzun vadeli finansal borçlar		
TL Banka kredileri	67.716.888	71.339.913
TL Finansal kiralama borçları	3.467.640	--
	71.184.528	71.339.913
Finansal borçların vade dökümü aşağıdadır:		
0 - 3 ay	47.014.755	28.390.000
3- 12 ay	125.078.810	115.192.477
	172.093.565	143.582.477
1-2 yıl	27.393.416	--
2-3 yıl	26.356.353	42.704.110
3-4 yıl	17.434.759	15.805.509
4-5 yıl	--	12.830.294
	71.184.528	71.339.913
	243.278.093	214.922.390

Finansal borçların detayı ve ipotek bilgileri aşağıdaki gibidir:

31.12.2013:

Teminatlı krediler (1): Innovia 1. Etap daireler 1. Derece'den 10.820.175 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (2): Innovia 1. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 6.975.000 TL, Innovia 2. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 48.411.000 TL Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 370.000 ve 1. Derece'den 977.000 TL Tekirdağ Arsa'sı ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (3): Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 9.353.000 TL 2.Etap daireler 2.495.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (4): Innovia 2. Etap daire ve ticari alanlar 1. Derece'den 5.339.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (5): Innovia 1. Etap daireler 1. Derece'den 541.800 TL, Innovia 2. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 1.411.245 TL Innovia 3. Etap daireler 1. Derece'den 12.497.662 TL değerinde ipotek edilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
-Diğer taraflardan	6.744.988	7.442.814
- İlişkili taraflardan (dipnot 23)	52.035.280	1.753
Alacak senetleri		
- Diğer taraflardan	110.547.118	131.274.124
	169.327.386	138.718.691
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri		
- Diğer taraflardan	154.247.226	114.845.167
Ticari alacakların vadesel dökümü aşağıdadır:		
Vadesi gelen alacaklar	12.356.064	7.869.913
1 - 3 ay	30.308.007	24.088.752
3 - 6 ay	26.209.187	26.939.439
6 -12 ay	100.454.128	79.820.587
	169.327.386	138.718.691
1 -2 yıl	86.368.295	63.873.835
2-3 yıl	31.612.616	34.595.667
3-4 yıl	19.965.983	12.038.220
4-5 yıl	10.728.322	3.418.657
5 yıldan fazla	5.572.010	918.788
	154.247.226	114.845.167
	323.574.612	253.563.858

Vadesi gelen alacakların karşılığında satışa konu gayrimenkulün satış sözleşmesinde, tapu devri ve gayrimenkul teslimatı sözleşme bedelinin tamamının tahsilatı şartına bağlandığından Şirket yönetimi, bu alacaklara ilişkin herhangi bir tahsilat riski öngörmemiştir ve karşılık ayırmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
- Diğer taraflara	5.849.624	5.798.292
- İlişkili taraflara (dipnot 23)	--	88.496.673
Borç Senetleri		
- İlişkili taraflara (dipnot 23)	16.474.000	--
- Diğer taraflara	6.738.955	2.629.479
	29.062.579	96.924.444
Ertelenmiş finansman geliri (-)		
- İlişkili taraflara (dipnot 23)	(154.199)	--
- Diğer	(208.077)	--
	28.700.303	96.924.444
Uzun vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
- Diğer taraflara	1.889.039	1.889.039
Borç Senetleri		
- Diğer taraflara	54.580	--
	1.943.619	1.889.039
Ertelenmiş finansman geliri	(90.513)	--
	1.853.106	1.889.039
Ticari borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
1 - 3 ay	18.094.166	4.342.842
3 - 6 ay	4.222.419	2.678.434
6 -12 ay	6.745.994	89.903.168
	29.062.579	96.924.444
1-2 yıl	1.943.619	1.889.039
	31.006.198	98.813.483

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli diğer alacaklar		
KDV alacağı	35.074.923	2.112.185
Cari hesaplardan alacaklar		
Diğer çeşitli alacaklar		
- Diğer taraflardan	727.511	424.396
	35.802.434	2.536.581
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.665.639	366.264
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	1.359.041	1.370.510
Diğer çeşitli borçlar		
- Diğer taraflara	1.013.919	508.269
	2.372.960	1.878.779

DİPNOT 7 STOKLAR

Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	295.000	295.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	230.167	232.492
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	--	2.473.328
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	2.854.891	40.181.755
Innovia Konut Projesi 3. etap inşaat maliyetleri	11.435.174	287.902.204
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	274.349.619	172.919.983
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	14.179.818	5.931.506
Diğer	835.831	181.080
	304.180.500	510.117.348

Innovia Konut Projesi:

Innovia konut projesinin 1.073 konut, 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşan 1. etabı tamamlanmış ve daire sahiplerine teslim edilmiştir. 2009 yılında satışa sunulan ve satışı büyük ölçüde tamamlanmış bulunan 2. etap 1.faz ise, 2.664 konuttan ve 41 adet ticari alandan oluşmakta olup, konutların teslimleri 2011 yılında yapılmıştır.

2. etap 2. faz 1.018 daire ve 226 adet ticari alandan oluşmakta olup, Aralık 2012' de teslimatları yapılmıştır. 3. etap, 3.293 konut ve 77 adet ticari alandan oluşmaktadır, 27 Ağustos 2013 tarihinde teslimatlar başlamış olup 31 Aralık 2013 sonu itibari ile teslimatları yapılmıştır. Dizayn çalışmaları tamamlanıp, hafriyat, fore kazık ve iksa işleri, temel ve kaba yapı işleri devam eden 4. Etap ise, 652.810 m² inşaat alanı ve 479.326,20 m² satılabilir alandan meydana gelmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 1.073 konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu dairelerden 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet daire ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 887 adet dairenin tamamı satılmış olup 31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile Şirket stoklarında 3 adet hisseli daire bulunmaktadır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2013 tarih 2013/7979 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in portföyünde bulunan 3 adet hisseli dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 386.820 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. faz daireler

Innovia Konut Projesi 2. etap 1. fazda toplam 2.664 daire bulunmaktadır. Bu dairelerden 462 adedi arsa sahiplerine ait olup, 16 adet dairede ise Şirket'in hissesi bulunmaktadır. Toplam satılabilir 2.202 daireden 2.202 adedi satılmıştır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile Şirket stoklarında 9 adet hisseli daire bulunmaktadır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 24.12.2013 tarih 2013/7986 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in portföyünde bulunan 9 adet hisseli dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 277.326 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2 etap. 1. faz ticari alanlar

Innovia Konut Projesi 2. etap 1. faz toplam 41 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla stoklarda ticari ünite bulunmamaktadır.

Innovia Konut Projesi 2. etap 2.faz daire ve ticari alanlar:

Daireler:

Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz toplam 1.018 adet daire 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 188 adet daire arsa sahiplerine aittir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 1.018 dairenin teslimatı yapılmıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 7 adet ticari ünite stoklarda yer almakta olup, 25.12.2013 tarih ve 2013/7982 rapor numarası ile Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, ticari ünitelerin toplam piyasa değeri KDV hariç 3.450.000 TL'dir.

Ticari alanlar:

2. Etap 2.Faz bünyesinde yer alan 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 39 adedi arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 187 adet ticari üniteden 28 adedi satılmış olup,

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış olan M Çarşındaki 7 adet ticari ünite stoklarda yer almakta olup, 25.12.2013 tarih ve 2013/7982 rapor numarası ile Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna göre, ticari ünitelerin toplam piyasa değeri KDV hariç 3.450.000 TL'dir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kalan 152 adet ticari ünitelerin tamamlanması halinde, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 25.12.2013 tarih ve 2013/7982 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre, satılmayan toplam 159 adet ticari ünitelerin piyasa değeri KDV hariç 57.980.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Innovia Konut Projesi 3. Etap inşaat maliyetleri:

Innovia Konut Projesi 3. Etap toplam 3.293 adet daire 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 448 adet daire ve 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28.12.2013 tarih, 2013/7973 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre 31.12.2013 tarihi itibarıyla 104 adet tam, 16 adet hisseli daire olmak üzere 120 adet bağımsız ünite yer almaktadır. 31.12.2013 tarihi itibarı ile 120 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 12.130.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

652.810 m² inşaat alanı ve 479.326,20 m² satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 27.12.2013 tarih ve 2013/7977 nolu Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 701.650.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 Adet Parsel Arazisi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2184 Ada, 1 no'lu, 2185 Ada, 1 no'lu, 2186 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2192 Ada, 1 no'lu 2205 Ada, 1 no'lu, 2433 Ada, 1 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 ve 2 no'lu, 2439 Ada, 1 ve 2 no'lu, 2440 Ada, 1 no'lu ve 2441 Ada, 1 no'lu 2442 Ada, 1 ve 2 no'lu 2443 Ada, 1 no'lu olmak üzere toplam 20 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, inşaat alanı 64.534,50 m² dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2013 tarih ve 2013/7984 no'lu değerleme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç 21.210.000 TL olduğu belirlenmiştir. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri ise 56.025.000 TL olarak belirlenmiştir.

DİPNOT 8 ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Ertelenmiş konut satış gelirleri	15.713.796	302.596.952
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Ertelenmiş konut satış gelirleri	442.197.229	299.094.497

Kısa vadeli ertelenmiş konut gelirleri, Innovia projesinin 3. Etapında yapılan konut satışları nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ertelenmiş konut gelirleri, Innovia projesinin 4. etapında yapılan konut satışları nedeniyle alınan tutarlardan oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Güzelşehir- Büyükçekmece Alışveriş Merkezi	Tekirdağ 3 adet parsel	Innovia Projesi- Kreş Binası	Innovia 1 Projesi- ticari alanlar	Innovia 1 Projesi daireler	Arifiye Arsa	Toplam
01.01.2012	6.570.000	855.000	1.574.653	1.975.535	5.865.472	--	16.840.660
Girişler	--	--	--	--	--	8.110.000	8.110.000
Çıkışlar	--	--	--	--	(5.925.147)	--	(5.925.147)
Amortisman girişi	--	--	(32.136)	(39.895)	(116.245)	--	(188.276)
Amortisman çıkışı	--	--	--	--	175.920	--	175.920
31.12.2012	6.570.000	855.000	1.542.517	1.935.640	--	8.110.000	19.013.157
01.01.2013 bakiyesi	6.570.000	855.000	1.542.517	1.935.640	--	8.110.000	19.013.157
Amortisman girişi	--	--	(32.136)	(39.895)	--	--	(72.031)
31.12.2013	6.570.000	855.000	1.510.381	1.895.745	--	8.110.000	18.941.126

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 7.393 m² kullanım alanına sahip proje halindeki Güzelşehir alışveriş merkezinde taşınmazların toplam net kullanım alanı 3.731,63 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27.12.2013 tarih 2013/7978 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.810.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazi:

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m² yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2013 tarihli, 2013/7976 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 1.225.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia Projesi-Kreş Binası:

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

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2013 tarihli, 2013/7980 no'lu değerleme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 2.575.000 TL, aylık kira bedelinin KDV hariç 9.820 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

30.12.2013 tarihli 2013/7981 rapor numarası ile düzenlenen Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 771 m² ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 2.230.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak 9.940 TL değer takdir edilmiştir.

Arifiye Arsa:

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23.12. 2013 tarihli, 2013/7985 no'lu değerleme raporunda; Şirket hissesine denk düşen 59.900,02 m²'lik arsa değeri KDV hariç 13.695.000 TL olduğu belirtilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2013	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2013
Maliyet					
Taşıt araçları	486.369	--	(104.709)	--	381.660
Döşeme ve demirbaşlar	839.786	57.291	--	--	897.077
Özel maliyetler	393.947	109.281	--	--	503.228
	1.720.102	166.572	(104.709)	--	1.781.965
Birikmiş amortisman					
Taşıt araçları	76.464	94.084	(56.046)	--	114.502
Döşeme ve demirbaşlar	497.771	124.245	--	--	622.016
Özel maliyetler	130.699	84.345	--	--	215.044
	704.934	302.674	(56.046)	--	951.562
Net kayıtlı değer	1.015.168				830.403

	01.01.2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31.12.2012
Maliyet					
Arsa ve arazi	2.047.856	--	--	(2.047.856)	--
Taşıt araçları	214.167	659.603	(387.401)	--	486.369
Döşeme ve demirbaşlar	785.065	54.721	--	--	839.786
Özel maliyetler	393.947	--	--	--	393.947
	3.441.035	714.324	(387.401)	(2.047.856)	1.720.102
Birikmiş amortisman					
Taşıt araçları	117.532	78.016	(119.084)	--	76.464
Döşeme ve demirbaşlar	380.322	117.449	--	--	497.771
Özel maliyetler	51.910	78.789	--	--	130.699
	549.764	274.254	(119.084)	--	704.934
Net kayıtlı değer	2.891.271				1.015.168

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2013	Girişler	31.12.2013
Maliyet			
Bilgisayar yazılımları	529.442	69.009	598.451
	529.442	69.009	598.451
İtfa payı			
Bilgisayar yazılımları	309.809	106.149	415.958
	309.809	106.149	415.958
Net kayıtlı değer	219.633		182.493
	01.01.2012	Girişler	31.12.2012
Maliyet			
Bilgisayar yazılımları	346.254	183.188	529.442
	346.254	183.188	529.442
İtfa payı			
Bilgisayar yazılımları	196.272	113.537	309.809
	196.272	113.537	309.809
Net kayıtlı değer	149.982		219.633

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Borç karşılıkları

Yoktur (31.12.2012: Yoktur).

b) Koşullu Varlıklar

Şirket'in 31.12.2013 ve 31.12.2012 tarihleri itibarıyla yürürlükte olan sigorta poliçelerinde yer alan teminat tutarları aşağıda gösterilmiştir:

Aktifin cinsi 31.12.2013	Sigorta yapan şirket	Sigortaya esas alınan tutar (TL)	Aktife kayıtlı net tutar (TL)	Sigorta başlangıç tarihi	Sigorta bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	1.000.000	563.245	12.02.2013	08.02.2014
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.630.000	6.570.000	29.03.2013	29.03.2014
Innovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	685.300		28.01.2013	28.01.2014
Innovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890	1.895.745	28.01.2013	28.01.2014
Innovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	935.000	1.510.381	28.01.2013	28.01.2014
	Sbn -Ray				
Innovia 3 Projesi	Sigorta	15.668.677		02.12.2013	02.12.2014
Innovia 3 Projesi	Dask	32.767.500	11.435.174	02.12.2013	02.12.2014
Körfüz Villa Projesi	Aviva	74.000.000	14.179.818	01.06.2012	01.06.2014
Kasa	Axa	250.000	7.604	08.02.2013	08.02.2014
Innovia-4 All Risk Poliçe	Axa	589.009.059	274.349.619	20.07.2013	20.07.2016
		718.400.426	310.511.586		

Aktifin cinsi 31.12.2012	Sigorta yapan şirket	Sigortaya esas alınan tutar (TL)	Aktife kayıtlı net tutar (TL)	Sigorta başlangıç tarihi	Sigorta bitiş tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	660.000	342.015	26.04.2012	26.04.2013
Taşıtlar	Axa	16.500	64	09.04.2012	09.04.2013
Taşıtlar	Axa	443.740	409.841	04.07.2012	04.07.2013
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.300.000	6.570.000	29.03.2012	29.03.2013
Innovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	685.300		28.01.2013	28.01.2014
Innovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890	1.935.640	28.01.2013	28.01.2014
Innovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	935.000	1.542.517	28.01.2013	28.01.2014
Innovia 3 Projesi	Aviva	423.367.500	287.902.204	12.03.2011	12.03.2013
Körfüz Villa Projesi	Aviva	74.000.000	5.931.506	01.06.2012	01.06.2014
Kasa	Axa	550.000	5.556	26.04.2012	26.04.2013
		504.412.930	304.639.343		

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

c) Taahhüt ve yükümlülükler

Şirket'in Teminat/Rehin/İpotek (TRİ) pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş		99.190.882		73.970.916
-TL	99.190.882	99.190.882	73.970.916	73.970.916
B. Tam konsolidasyon kapsamında dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
Toplam		99.190.882		73.970.916

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31.12.2013 tarihi itibarıyla %0'dır (31.12.2012: %0).

31.12.2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in aleyhine 7.999.443 TL tutarında dava açılmıştır, ayrıca Şirket'in yürüttüğü 82.610 TL tutarında 3 adet icra takibi bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Kısa Vade	31.12.2013	31.12.2012
Sosyal güvenlik katkıları	1.106.972	422.066
Uzun Vade		
Kıdem tazminatı karşılığı	281.997	198.380

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2013 tarihi itibarıyla 3.254,44 TL/yıl tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30.09.2013 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2013 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %1,07 (2012:%5) enflasyon oranı ve %1,10 (2012:%9,25) iskonto oranı varsayımına göre, %2,42 (2012:% 4,05) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	198.380	120.804
Faiz maliyeti	19.838	12.080
Hizmet maliyeti	63.779	65.496
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	281.997	198.380

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2013	31.12.2012
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	14.561.637	48.605.988
Personel avansları	--	118.751
İş avansları	52.406	28.742
Peşin ödenen vergi ve fonlar	15.443	30.759
	14.629.486	48.784.240
Diğer duran varlıklar		
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	7.985.621	--
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı(-)	(41.794)	--
	7.943.827	--
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	200.554.800	175.022.960
Peşin ödenen giderler	21.853	122.839
	200.576.653	175.145.799
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	98.654.924	102.529.400

(*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 17 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.

Kısa vadeli verilen avanslar, Innovia projesinin 3. etap inşası için yükleniciye verilen tutarlardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli avanslar, Innovia projesinin 4. etap inşası için verilen tutarlardan oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş sermaye

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Ortaklar	%		Pay Tutarı	
Kamil Engin Yeşil	58,64%	54,81%	137.862.811	128.862.811
Halka Açık Sermaye	23,93%	21,51%	56.245.641	50.566.677
Rudolph Younes	1,73%	1,73%	4.070.672	4.070.672
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri tic. A.Ş.	11,80%	15,63%	27.748.809	36.748.809
Emel Yeşil Küçükçolak	0,33%	2,75%	782.000	6.460.964
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32%	2,32%	5.455.000	5.455.000
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	0,83%	0,83%	1.944.445	1.944.445
Diğer	0,42%	0,42%	1.006.328	1.006.328
	100,00%	100,00%	235.115.706	235.115.706

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (Birmilyar Türk Lirası) olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 (Bir milyar) adet paya bölünmüştür.

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

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı Türk Lirası Bir Kuruş) olup 619.863,26 TL'lık kısmı hamiline A grubu, 234.495.842,75 TL'lık kısmı ise hamiline B grubu hisselerdir. Bu sermaye 1 TL itibari değerinde 235.115.706,01 adet hisseye ayrılmıştır.

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

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

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

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

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

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yürürlükte bulunan SPK tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Paylara ilişkin Primler/ İskontolar"ın yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltilmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Paylara ilişkin Primler/ İskontolar" dan kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 09 Ocak 2009 tarihli 1/6 sayılı toplantısında alınan kararı gereğince, payları borsada işlem gören anonim ortaklıkların asgari kar dağıtım oranı %20 olarak uygulanacaktır. Buna göre bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, 2008 yılı faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtılmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Ayrıca, 25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

b) Paylara ilişkin Primler/ İskontolar

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.

	31.12.2013	31.12.2012
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576

c) Geçmiş yıllar zararları

Geçmiş Yıl Zararları	(18.942.178)	(33.972.927)
----------------------	---------------------	---------------------

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Konut ve Ticari Alan Satışı	449.775.223	147.658.756
Kira Geliri	488.462	1.119.454
Diğer Gelirler	--	112.537
Hasılat	450.263.685	148.890.747
Konut ve Ticari Alan Maliyeti	(413.561.303)	(118.990.751)
Kira Maliyeti	(105.548)	(170.708)
Satışların Maliyeti	(413.666.851)	(119.161.459)
Brüt Kar	36.596.834	29.729.288

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Genel yönetim Giderleri		
Personel gideri	4.259.511	4.391.129
Danışmanlık ve denetim gideri	992.275	1.867.348
Huzur hakkı ücreti gideri	151.200	130.900
Kira gideri	540.380	460.863
Ofis giderleri	868.742	529.061
Amortisman ve itfa gideri	522.646	576.067
Araç gideri	425.235	456.199
Bilgi işlem gideri	17.293	33.447
Temsil gideri	133.502	263.899
Seyahat gideri	106.141	56.842
Vergi, resim ve harç gideri	2.671.072	1.681.362
SPK kayda alma ücret ve harç gideri	60.769	53.954
Noter ve resmi takip gideri	176.954	57.513
Sigorta gideri	354.347	87.255
Diğer	1.482.018	477.526
	12.762.085	11.123.365
Pazarlama ve Satış Giderleri		
Satış komisyonları	5.224.653	2.081.678
Reklam gideri	3.875.423	2.041.102
Satış tapu harçları	2.074.193	1.500.078
Personel gideri	1.237.444	995.180
Satış ofisi kira gideri	525.928	405.193
Ofis gideri	341.662	261.799
Pazar araştırma ve haberleşme gideri	567.666	247.486
	13.846.969	7.532.516

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / (GİDERLER)

a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Altyapı sistem kurulum geliri	--	83.000
Innovia markası kullandırım hakkı geliri	--	1.900.000
Sözleşme fesih ceza gelirleri	6.128.770	2.805.130
Adat ve faiz gelirleri	22.818.392	--
Kur farkı gelirleri	1.390.172	202.263
Maddi duran varlık satış karı	12.874	33.256
Diğer	197.144	98.003
	30.547.352	5.121.652

b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

Kur farkı giderleri	284.640	148.206
Cezai şart ödemesi	353.685	422.840
	638.325	571.046

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Kambiyo karları	71.824	746.253
Faiz geliri	351.023	206.147
Müşteri senet vade farkı bedeli ve diğer finansman gelirleri	452.789	328.367
	875.636	1.280.767

DİPNOT 20 FİNANSMAN GİDERLERİ

Kambiyo zararları	45.008	638.705
Kredi faizleri ve kullanım masrafları	65.685	486.334
Senet protesto ve komisyon giderleri	1.554.704	566.797
Diğer	105.051	182.195
	1.770.448	1.874.031

DİPNOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

21 Haziran 2006 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak 2006 yılı kazançlarına da uygulanmak üzere yürürlüğe giren 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu) 5. maddesi ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur. Ancak aynı kanunun 15. maddesi gereği Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden muaf tutulan bu kazançları üzerinden %15 kurum stopajı yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan, söz konusu kesinti oranını kanunda belirtilen hadler çerçevesinde belirleme konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiş bulunmaktadır. Aynı kanunun geçici birinci maddesinin (4) numaralı fıkrasında ise, "Bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemeler, bu kanunda belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." hükmü yer almaktadır. Bakanlar Kurulunca kesinti oranları belirlenmediği için ekli finansal tablolarda cari dönem vergi karşılığı ve ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ / KAYIP

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Hissedarlara ait net kar	39.001.995	15.030.749
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	235.115.706	235.115.706
Pay başına kazanç	0,166	0,064

DİPNOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2013	31.12.2012
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	51.971.655	--
Yeşil Holding A.Ş.	63.625	1.753
	52.035.280	1.753

b) İlişkili taraflara verilen kısa ve uzun vadeli avanslar

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	190.639.506	263.542.914
Yeşil Kundura Sanayi A.Ş.	--	1.265.549
	190.639.506	264.808.463

c) İlişkili taraflara kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	16.319.801	86.332.229
Yeşil Holding A.Ş.	--	10.000
Engin Yeşil	--	2.154.444
	16.319.801	88.496.673

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

d) İlişkili taraflara satışlar

	01.01- 31.12.2013	01.01- 31.12.2012
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	81.857.822	28.339.895
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	75.588.328	--
Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	187.200	140.673
Yeşil Holding A.Ş.	36.489	1.486
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	1.600.000
Yeşil Kundura Sanayi ve Ticaret A.Ş.	--	65.549
	157.669.839	30.147.603

e) İlişkili taraflardan alımlar

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	255.460.010	160.038.646
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	5.069.255	--
Online Gayrimenkul Yön.Hizm. Tic. A.Ş.	2.683.898	1.159.594
Yeşil Holding A.Ş.	--	23.305
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	12.919.250
	263.213.163	174.140.795

f) İlişkili taraflardan kur farkı ve faiz gelirleri

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	24.084.465	110.489
Yeşil Kundura Sanayi A.Ş.	41.569	--
	24.126.034	110.489

g) İlişkili taraflardan kur farkı ve faiz giderleri

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	55.743	74.417
Ortaklardan Olan Alacaklara İşletilen Faiz Giderleri	--	83.556
	55.743	157.973

h) Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılara sağlanan faydalar

1 Ocak - 31 Aralık 2013 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.183.193 TL'dir. 151.200 TL ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.12.2013 itibarıyla Şirket'in 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişimlerin faiz getiren yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz oranı riski faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir.

	31.12.2013	31.12.2012
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar-vadeli mevduatlar	--	13.558.939
Finansal yükümlülükler	243.278.093	214.922.390
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar-alım satım amaçlı finansal varlıklar	--	--
Finansal yükümlülükler	--	--

Şirket'in bilanço tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama yıllık etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

2013 (%)	USD	EURO	TL
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	--
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	--	--	% 12,00
2012 (%)	USD	EURO	TL
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	% 6,00
Yükümlülükler			
Finansal borçlar	--	--	%11,75

31 Aralık 2013 tarihindeki değişken faizli kredilerin yenilenme tarihlerindeki faizi 100 baz puan daha yüksek olup diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, değişken faizli kredilerden oluşan yüksek/düşük faiz gideri sonucu vergi öncesi dönem karı 77.192 TL (31.12.2012: 55.449 TL) daha düşük/yüksek olacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2013	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(12.356.064)	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	104.936.042	--	35.802.434	534.127	--	7.604
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	12.356.064	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(12.356.064)	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--
31.12.2013 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	117.292.106	--	35.802.434	534.127	--	7.604

Maruz kalınan azami kredi riskinin belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Türev araçlar	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(7.869.913)	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.753	130.847.025	--	2.536.581	24.562.258	--	5.556
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	7.869.913	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	(7.869.913)	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--
31.12.2012 itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.753	138.716.938	--	2.536.581	24.562.258	--	5.556

Maruz kalınan azami kredi riskinin belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

a. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklar ile koşulları yeniden görüşülmüş bulunan alacakların kredi kalitesine ilişkin detaylar

	31.12.2013	31.12.2012
Grup 1	11.548.910	13.871.869
Grup 2	116.833.503	111.643.577
Grup 3	12.356.063	7.869.913
	140.738.476	133.385.359

Grup 1 - Yeni müşteriler (3 aydan kısa süredir müşteri olanlar).

Grup 2 - Önceki dönemlerde tahsilat gecikmesi yaşanmamış mevcut müşteriler (3 aydan uzun süredir müşteri olanlar).

Grup 3 - Önceki dönemlerde tahsilat gecikmesi yaşanmış, ancak gecikmeli olsa da tahsilat yapılmış mevcut müşteriler.

b. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31.12.2013	31.12.2012
0-1 ay arası	7.115.969	2.306.054
1-3 ay arası	1.893.047	1.874.403
3-12 ay arası	2.283.993	3.320.817
1-5 yıl arası	1.063.055	368.639
	12.356.064	7.869.913

c. Ticari alacakların coğrafi dağılımı

Şirket'in ticari alacaklarının tamamı yurtiçi alacaklardan oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmekte ve Şirket likidite ihtiyacını kısa vadeli finansal araçlarını nakde çevirerek örneğin ticari alacakların tahsilatı ile fonlamada esnekliği sağlamaya çalışmaktadır.

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan uzun
31.12.2013						
Beklenen vadeler						
Ticari borçlar	31.006.198	31.006.198	18.094.166	10.968.413	1.943.619	--
Diğer borçlar	2.372.960	2.372.960	--	2.372.960	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	33.379.158	33.379.158	18.094.166	13.341.373	1.943.619	--

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan uzun
31.12.2013						
Sözleşme uyarınca vadeler						
Banka kredileri	238.680.913	266.922.985	146.617.651	30.611.148	89.694.186	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	4.597.180	4.597.180	--	--	4.597.180	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	243.278.093	271.520.165	146.617.651	30.611.148	94.291.366	--

	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan uzun
31.12.2012						
Beklenen vadeler						
Ticari borçlar	98.813.483	98.813.483	4.342.842	92.581.602	1.889.039	--
Diğer borçlar	1.878.779	1.878.779	--	1.878.779	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	100.692.262	100.692.262	4.342.842	94.460.381	1.889.039	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2012	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan Kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme uyarınca vadeler						
Banka kredileri	214.922.390	245.820.018	134.348.780	13.422.615	98.048.623	--
Finansal kiralama yükümlülükleri	--	--	--	--	--	--
Türev olmayan finansal yükümlülükler	214.922.390	245.820.018	134.348.780	13.422.615	98.048.623	--

Döviz kuru riski

Şirket, ağırlıklı olarak ABD\$, GBP ve EURO cinsinden borçlu veya alacaklı bulunan meblağların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kur riskine maruz kalmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para varlıklar ve borçların döviz tutarı ve TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Varlıklar	6.745.234	8.732.365
Yükümlülükler	(927.101)	(4.730.493)
Net yabancı para pozisyonu	5.818.133	4.001.872

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2013	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO	GBP
1. Ticari alacaklar	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	6.579.756	718.470	1.718.483	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	6.579.756	718.470	1.718.483	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.579.756	718.470	1.718.483	--
10. Ticari Borçlar	991.585	51.865	128.303	143.569
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	991.585	51.865	128.303	143.569
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	991.585	51.865	128.303	143.569
19. Finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	5.588.171	666.605	1.590.180	(143.569)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(991.585)	(51.865)	(128.303)	(143.569)
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2012	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO	GBP
1. Ticari alacaklar	1.335.007	--	--	465.030
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.101.008	1.178.620	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	5.296.350	729.090	1.699.483	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	8.732.365	1.907.710	1.699.483	465.030
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	8.732.365	1.907.710	1.699.483	465.030
10. Ticari Borçlar	651.329	49.865	126.604	92.206
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	4.079.164	35.000	51.363	1.357.107
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	4.730.493	84.865	177.967	1.449.313
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	4.730.493	84.865	177.967	1.449.313
19. Finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Finansal durum tablosu dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	4.001.872	1.822.845	1.521.516	(984.283)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (TFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	2.784.686	1.128.755	(126.604)	372.824
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2013				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı	Yabancı paranın	Yabancı	Yabancı
	paranın değer	değer	paranın değer	paranın değer
	kazanması	kaybetmesi	kazanması	kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	142.274	(142.274)	142.274	(142.274)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	142.274	(142.274)	142.274	(142.274)
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	466.956	(466.956)	466.956	(466.956)
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	466.956	(466.956)	466.956	(466.956)
GBP kurunun ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP döviz net varlık/yükümlülüğü	(50.413)	50.413	(50.413)	50.413
8- GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Varlıkları Net etki (7+8)	(50.413)	50.413	(50.413)	50.413
Toplam(3+6+9)	558.817	(558.817)	558.817	(558.817)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2012				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı	Yabancı paranın	Yabancı	Yabancı
	paranın değer	değer	paranın değer	paranın değer
	kazanması	kaybetmesi	kazanması	kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	324.940	(324.940)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	324.940	(324.940)	--	--
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EURO net varlık/yükümlülüğü	357.815	(357.815)	--	--
5- EURO riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	357.815	(357.815)	--	--
GBP kurunun ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP döviz net varlık/yükümlülüğü	(282.568)	282.568	--	--
8- GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Varlıkları Net etki (7+8)	(282.568)	282.568	--	--
Toplam(3+6+9)	400.187	(400.187)	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket’in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır. Şirket’in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket’in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket’in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	541.731	24.567.814
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule		630.275.177	806.682.865
B Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)		
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
Diğer Varlıklar		377.706.920	306.608.583
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	1.008.523.828	1.137.859.262
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	243.278.093	214.922.390
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	2.154.444
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	255.178.099	216.176.104
Diğer Kaynaklar		510.067.636	704.606.324
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.008.523.828	1.137.859.262

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul			
A1 Ödemeleri için Tutulan Kısımları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	541.731	24.567.814
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,		--	--
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)	855.000	855.000
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait			
K olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2013 (TL)	31.12.2012 (TL)	Asgari/Azami oran %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--	≤10%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ^(*)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	%62	%71	≥51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,1	%2,2	≤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 Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,1	%0,1	≤20%
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--	≤10%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%95	%100	≤500%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%0,1	%2,2	≤10%

^(*) SPK’nın Seri: II, No: 14.1 sayılı “ Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51’i oranında yatırım yapmak zorundadırlar“ sınırlaması dipnot 14’de belirtilen ve Innovia Projesi için verilen avanslar tutarı 299.209.724 TL dahil edilerek hesap edilmiştir.