

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ**  
**1 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU**

# YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR.....</b>	<b>6-70</b>
1. Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu .....	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar .....	7
3. İşletme Birleşmeleri .....	22
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	23
5. Bölümlere Göre Raporlama .....	24
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	25
7. Finansal Yatırımlar .....	25
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları .....	26
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	28
10. Ticari Alacak ve Borçlar .....	28
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	30
12. Türev Araçlar .....	31
13. Stoklar .....	31
14. Canlı Varlıklar.....	36
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler .....	36
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar .....	37
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller .....	39
18. Maddi Duran Varlıklar .....	41
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar .....	42
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar .....	43
21. Devlet Teşvik ve Yardımları .....	43
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler .....	43
23. Taahhütler .....	46
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar .....	46
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar .....	47
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler .....	47
27. Özkaynaklar .....	47
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti .....	50
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri .....	50
30. Niteliklerine Göre Giderler .....	51
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler).....	51
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	52
33. Finansman Gelirleri / Giderleri .....	52
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	53
35. Gelir Vergileri .....	53
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp.....	55
37. İlişkili Taraf Açıklamaları .....	55
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	56
39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar) .....	67
40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar .....	68
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	68
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü .....	70

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na;**

### Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Sınırlı Olumlu Görüş

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) ve bağlı ortaklığının (Hepsi birlikte grup olarak anılacaktır) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemek üzere görevlendirilmiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen konunun etkileri hariç olmak üzere ilişikteki finansal tablolar, Grubun 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Grubun ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmektedir. Ancak dönen varlıklar içerisinde ticari alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Dipnot 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Ayrıca grubun dönen varlıklar hesap grubu altında stoklar kaleminde yer alan ve inşaat tamamlanmadığından henüz devri gerçekleşmemiş olan İnnovia 4 stokları için alınan avansların tamamı uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. Dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılama oranı, ilişkili taraflardan olan alacak ve borçlar ile finansal tablolarda dönen varlıklar grubunda yer alan stoklardan, satışı yapılan (satış bedelleri uzun vadeli avanslarda gözüken ancak henüz teslim edilmeyen) ve imalatı durdurulan stok maliyet tutarları arındırılmış şekilde hesaplandığında ise net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Bununla beraber ilişikteki finansal tablolarda şirket sermayesinin yarısı yitirilmiş, kredilerinin ve vergi borçlarının bir kısmının ödeme vadesi geçmiş ve Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla İnnovia 4 inşaat yapım işlerini durdurduğunu açıklamıştır. Grubun aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde şirketin borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. İşletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir. Konuya ilişkin Grup Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not:41'de yer almaktadır.

31.12.2018 tarihi itibarıyla ilişikteki konsolide finansal tablolarda yer alan şerefiye tutarı 61.058.003 TL (Dip Not 19) için değer düşüklüğü testi yapılamamıştır. Şerefiye tutarının tamamının karşılıksız olduğunun düşünülmesi durumunda grubun aktif toplamı ve özkaynak toplamı 61.058.003 TL düşük, dönem zararı ise aynı tutarda yüksek olacaktır.

Grup 31.12.2018 tarihli finansal tablolarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller içerisinde yer alan Arifiye Yurt projesine ilişkin gayrimenkullerini 31.12.2018 tarihi itibarıyla De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporuna istinaden 26.03.2019 tarihli finansal tablolarında 51.364.400 TL bedelle göstermiştir. Söz konusu gayrimenkuller ekli finansal tablo dipnotlarının Raporlama Dönemi Sonrası olaylar başlıklı 40 nolu dipnotunda açıklandığı üzere 30.09.2019 tarihinde 111.000.000 TL + KDV bedelle satılmıştır. Grup satış işlemine istinaden 31.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ekli finansal tablolarda 111.000.000 TL' lik satış bedelini enflasyon oranı ile 30.09.2019 tarihinden 31.12.2018 tarihine indirgemiş ve söz konusu gayrimenkulü 102.379.634 TL bedelle ekli finansal tablolarda göstermiştir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün 31.12.2018 tarihi itibarıyla değerini gösteren ve kamuya açıklanan rapor gerçeğe uygun değer hesaplamasında dikkate alınmamıştır. 31.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan rapor dikkate alınmış olsaydı grubun aktif toplamı ve özkaynakları 51.015.234 TL daha düşük, dönem zararı ise aynı tutarda yüksek olacaktır.

## Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz. Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 17'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Grubun konsolide finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri dipnot 17'de açıklandığı üzere 278.789.584 TL'dir.</p> <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerlendirme firmasına değerletmiş olup konsolide finansal tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller grubun konsolide finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerlendirme firmaları tarafından değerlendirme yapılırken çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve konsolide finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerini sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, yetkinliklerini ve tarafsızlıklarını değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Grubun yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerlendirme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p>
Finansal Borçlar	
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 8'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Grubun konsolide finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 810.310.605 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup, grubun pasif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Grup finansal borçlarını etkin faiz yöntemi kullanarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden göstermektedir. Finansal borçların iskonto edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve mutabakatı tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Grubun finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Grubun finansal borçlar için hesaplanmış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir.</p> <p>Finansal borçlara ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.</p>

Stoklar	
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 13'e bakınız.	
<b>Kilit Denetim Konusu</b>	<b>Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>Grubun konsolide finansal tablolarında 1.306.193.213 TL tutarında stokları bulunmakta olup, Grubun aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır.</p> <p>Stoklar, Grup tarafından kısa vadede satış amaçlı elde tutulan konut ve ticari ünitelerden ve inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerine inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların içerdiği satın alım, dönüştürme - aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi ve değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadıkları gibi hususlar nedeniyle stoklar tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Denetim prosedürlerimiz stokların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır.</p> <p>Cari yılda Stoklar için gerçekleştirilen harcamalar (hammadde, borçlanma maliyetleri, hakedişler vb.) ilgili belgeleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Stoklar içerisinde yer alan borçlanma maliyetlerinin tavan aktifleştirme testleri ile mutabakatları yapılmıştır.</p> <p>Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir.</p> <p>Stoklara ilişkin konsolide finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

#### Dikkat Çekilen Hususlar

i) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki konsolide finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Not: 42'de açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket Yönetimi tarafından, portföy sınırlamalarına uyum hesaplamalarında Tebliğ'in 24. Maddesinin "a" bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadır" sınırlaması Not: 15'de yer alan Innovia Projesi için verilen toplam 58.461.239 TL avans tutarı dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2017: 67.085.434 TL Innovia Projesi Avansı). Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkayanağın 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırını aşmıştır.

ii) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait ve tamamı konuttan oluşan, Not: 13'de açıklanan stoklar hesabında yer alan defter değeri 1.683.111 TL ve Not:17'de açıklanan yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan defter değeri 3.179.049 TL olmak üzere toplam defter değeri 4.862.160 TL olan gayrimenkullerin tapu tescilleri Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. adına. Şirket Yönetimi tapu devirlerini doğrudan nihai tüketiciye yapmaktadır.

iii) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin bireysel finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Grup, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 18 Kasım 2019 tarihli sınırlı olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki konsolide finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

iv) 26 Mart 2019 tarihli bağımsız denetçi raporunda; ilgili tarihli görüşümüzde açıklanan nedenlerle görüş bildirmekten kaçınılmıştır. Türk Ticaret Kanunu uyarınca söz konusu görüşümüze istinaden şirket genel kurulunda yönetim kurulu tekrar seçilmiş ve altı ay içerisinde aynı döneme ilişkin rapor hazırlama yükümlülüğü doğmuştur. Bu sefer, 26 Mart 2019 tarihli bağımsız denetçi raporundaki görüş bildirmekten kaçınmanın dayanağı olan hususlar ile ilgili olarak şirket konsolide finansal tablolarında gerekli düzeltmeleri yapmış bulunmaktadır. Bu doğrultuda yapılan kontroller sonucunda 26 Mart 2019 tarihli bağımsız denetçi raporundaki görüş bildirmekten kaçınmanın dayanak oluşturan hususlar ortadan kalkmıştır.

### **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grubun finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Sorumluluğumuz, Şirketin konsolide finansal tablolarının Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGG) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak bağımsız denetiminin yürütülmesi ve bağımsız denetçi raporunun düzenlenmesidir. Ancak, *Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde belirtilen hususlardan dolayı tarafımızca, söz konusu finansal tablolara ilişkin denetim görüşüne dayanak oluşturacak yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilememiştir.

KGG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve diğer mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir.

### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 12 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'in esas sözleşmesinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Gülümser Tozar'dır.

**GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**  
**An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL**

**İstanbul, 18 Kasım 2019**

**Gülümser Tozar**  
**Sorumlu Denetçi**

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

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.583.621.973</b>	<b>1.483.434.315</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	<b>Not.6</b>	1.716.466	424.034
Finansal Yatırımlar	<b>Not.7</b>	-	-
Ticari Alacaklar	<b>Not.10</b>	108.454.285	65.350.486
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>51.141.033</i>	<i>63.811.071</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	<i>57.313.252</i>	<i>1.539.415</i>
Diğer Alacaklar	<b>Not.11</b>	12.844.709	6.109.051
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>12.844.709</i>	<i>6.109.051</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	-	-
Türev Araçlar	<b>Not.12</b>	-	-
Stoklar	<b>Not.13</b>	1.306.193.213	1.250.759.910
Canlı Varlıklar	<b>Not.14</b>	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	<b>Not.15</b>	69.950.309	78.675.117
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	<b>Not.25</b>	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	<b>Not.26</b>	84.411.803	82.064.529
<b>Toplam</b>		<b>1.583.621.973</b>	<b>1.483.434.315</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	<b>Not.34</b>	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>732.433.541</b>	<b>702.163.272</b>
Ticari Alacaklar	<b>Not.10</b>	23.742.610	60.578.963
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	<i>23.742.610</i>	<i>60.578.963</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	-	-
Diğer Alacaklar	<b>Not.11</b>	5.826.603	5.803.958
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	<i>5.826.603</i>	<i>5.803.958</i>
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	-	-
Finansal Yatırımlar	<b>Not.7</b>	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	<b>Not.16</b>	147.342.972	158.709.991
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	<b>Not.17</b>	278.789.584	212.684.211
Maddi Duran Varlıklar	<b>Not.18</b>	3.345.377	3.546.187
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	<b>Not.19</b>	61.078.110	69.902.696
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>Not.19</i>	<i>20.107</i>	<i>50.553</i>
<i>Şerefiye</i>	<i>Not.19</i>	<i>61.058.003</i>	<i>69.852.143</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	<b>Not.15</b>	204.306.497	182.812.169
Ertelenmiş Vergi Varlığı	<b>Not.35</b>	-	-
Diğer Duran Varlıklar	<b>Not.26</b>	8.001.788	8.125.097
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.316.055.514</b>	<b>2.185.597.587</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
	Geçmiş Cari Dönem 31.12.2018	Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2017
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>686.929.074</b>	<b>738.516.690</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	20.046.349	315.475.080
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	182.863.687	175.072.264
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Ticari Borçlar	210.079.361	205.112.896
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	41.882.468	28.900.248
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	168.196.893	176.212.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.260.089	2.599.112
Diğer Borçlar	208.523.091	22.274.231
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	25.279.400	15.759.209
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	183.243.691	6.515.022
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	277.505	176.902
Türev Araçlar	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	-	-
Ertelenmiş Gelirler	20.407.283	7.016.526
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	43.471.709	10.789.679
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	43.396.217	10.618.398
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	75.492	171.281
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>686.929.074</b>	<b>738.516.690</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.541.279.973</b>	<b>1.190.145.819</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	607.400.569	179.638.845
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Ticari Borçlar	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Diğer Borçlar	-	36.221.779
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	36.221.779
Türev Araçlar	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	-	-
Ertelenmiş Gelirler	919.794.626	960.683.799
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	919.794.626	960.683.799
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	62.397	178.624
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	62.397	178.624
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14.022.381	13.422.772
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>87.846.467</b>	<b>256.935.078</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>57.213.651</b>	<b>235.106.934</b>
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltme Farkları	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	(3.279.031)	(3.279.031)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	70.223	70.223
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	21.239.701	8.589.634
Net Dönem Karı veya Zararı	(195.935.524)	(5.392.174)
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>30.632.816</b>	<b>21.828.144</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.316.055.514</b>	<b>2.185.597.587</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.



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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2018 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2017 31.12.2017
	<b>Notlar</b>		
Hasılat	<b>Not.28</b>	17.260.711	73.376.927
Satışların Maliyeti (-)	<b>Not.28</b>	(3.576.147)	(46.724.426)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>13.684.564</b>	<b>26.652.501</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>13.684.564</b>	<b>26.652.501</b>
Pazarlama Giderleri (-)	<b>Not.29</b>	(1.860.005)	(5.330.406)
Genel Yönetim Giderleri (-)	<b>Not.29</b>	(15.018.597)	(10.173.511)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	<b>Not.31</b>	102.916.783	39.071.450
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	<b>Not.31</b>	(138.845.194)	(50.296.372)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>(39.122.449)</b>	<b>(76.338)</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		(11.467.722)	(1.093.047)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	<b>Not.32</b>	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	<b>Not.32</b>	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>(50.590.171)</b>	<b>(1.169.385)</b>
Finansman Gelirleri	<b>Not.33</b>	24.074.166	7.689.476
Finansman Giderleri (-)	<b>Not.33</b>	(168.142.171)	(17.129.900)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>(194.658.176)</b>	<b>(10.609.809)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>		<b>(599.609)</b>	<b>207.051</b>
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	<b>Not.35</b>	(599.609)	207.051
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(195.257.785)</b>	<b>(10.402.758)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		-	-
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(195.257.785)</b>	<b>(10.402.758)</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>		<b>(195.257.785)</b>	<b>(10.402.758)</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		677.739	(5.010.584)
Ana Ortaklık Payları		(195.935.524)	(5.392.174)
<b>Pay Başına Kazanç</b>		-	-
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	<b>Not.36</b>	(0,8334)	(0,0229)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	<b>Not.36</b>	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>(195.257.785)</b>	<b>(10.402.758)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>		<b>(195.257.785)</b>	<b>(10.402.758)</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		677.739	(5.010.584)
Ana Ortaklık Payları		(195.935.524)	(5.392.174)

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhrac Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer		Birikmiş Karlar			Özkaynaklar	
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
<b>01.01.2018 (Dönem Başı Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>8.589.634</b>	<b>(5.392.174)</b>	<b>235.106.934</b>	<b>21.828.144</b>	<b>256.935.078</b>
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	(5.392.174)	5.392.174	-	-	-
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Eklen Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	18.042.241	-	18.042.241	8.126.932	26.169.173
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	(195.935.524)	(195.935.524)	677.739	(195.257.785)
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	(195.935.524)	(195.935.524)	677.739	(195.257.785)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2018 (Dönem Sonu Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>21.239.701</b>	<b>(195.935.524)</b>	<b>57.213.651</b>	<b>30.632.816</b>	<b>87.846.467</b>
<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem</b>	<b>Notlar</b>	<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Geri Alınmış Paylar</b>	<b>Pay İhrac</b>	<b>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden</b>	<b>Diğer Yeniden Değerleme</b>	<b>Geçmiş Yıllar</b>	<b>Net Dönem Kar/Zararı</b>	<b>Ana Ortaklığa Ait</b>	<b>Kontrol Gücü</b>	<b>Özkaynaklar</b>
<b>01.01.2017 (Dönem Başı Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>21.998.992</b>	<b>(13.409.358)</b>	<b>240.499.108</b>	<b>26.838.728</b>	<b>267.337.836</b>
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	(13.409.358)	13.409.358	-	-	-
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Eklen Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	(5.392.174)	(5.392.174)	(5.010.584)	(10.402.758)
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	(5.392.174)	(5.392.174)	(5.010.584)	(10.402.758)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2017 (Dönem Sonu Bakıveler)</b>	<b>27</b>	<b>235.115.706</b>	<b>(3.279.031)</b>	<b>2.576</b>	<b>70.223</b>	<b>-</b>	<b>8.589.634</b>	<b>(5.392.174)</b>	<b>235.106.934</b>	<b>21.828.144</b>	<b>256.935.078</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
	Geçmiş Cari Dönem 01.01.2018	Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2017
Notlar	31.12.2018	31.12.2017
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		
Dönem Karı (Zararı)	(27.241.226)	(24.906.708)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(195.257.785)	(10.402.758)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(195.257.785)	(10.402.758)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>180.386.582</b>	<b>11.349.097</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	238.256	380.503
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	36.289.109	3.405.986
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10 766.023	407.323
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:13 35.523.086	898.867
Şerefiye Değer Düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		2.099.796
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	32.565.803	5.315.931
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22,24 (212.016)	243.407
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not 22 32.777.819	5.072.524
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	Not 22 -	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	166.389.969	17.207.866
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:32 -	(33.108)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33 168.142.171	15.168.116
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri	Not:10 (1.080.807)	774.558
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10 (671.395)	1.298.300
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(66.948.374)	(13.155.859)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not 31 (66.948.374)	(14.643.938)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	-	1.488.079
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	11.467.622	1.093.047
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	-	-
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	Not 16 11.467.622	1.093.047
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	599.609	(207.051)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	(215.412)	(2.691.326)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not 32 (215.412)	(2.691.326)
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	-	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>(12.370.023)</b>	<b>(25.637.610)</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	Not:7 -	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10 (6.362.073)	63.906.049
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11 (6.758.303)	(1.567.855)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış)		
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not:13 (111.493.076)	(109.352.333)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10 6.047.272	3.498.264
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11 150.027.081	50.042.587
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:15 (12.769.520)	(80.267.831)
Erteleilmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not:15 (27.498.416)	58.416.772
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20 (1.339.023)	377.998
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(2.223.965)	(10.691.261)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(2.347.274)	(11.960.006)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	123.309	1.268.745
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>(27.241.226)</b>	<b>(24.691.271)</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		
Ödenen Temettüpler		
Alınan Temettüpler		
Ödenen Faiz		
Alınan Faiz		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-	(215.437)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>56.551.413</b>	<b>11.544.188</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	Not:7 -	-
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:18,19 (7.000)	(1.253.211)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:18,19 -	1.092.586
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:17 1.058.413	18.624.441
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17 -	(6.919.628)
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	Not:15 -	-
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	55.500.000	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	-
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(28.017.755)</b>	<b>12.829.759</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	226.813.591
Kredilerden Nakit Girişleri	Not:8 -	218.593.000
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	Not:8 -	8.220.591
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(12.301.852)	(155.432.401)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:8 (821.522)	(2.579.289)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(11.480.330)	(152.853.112)
Ödenen Faiz	Not:8 (15.715.903)	(58.551.431)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	Not:27 -	-
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)</b>	<b>1.292.432</b>	<b>(532.761)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)</b>	<b>1.292.432</b>	<b>(532.761)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>Not:6 424.034</b>	<b>956.795</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>Not:6 1.716.466</b>	<b>424.034</b>

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**1. Grup’un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu**

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

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

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

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

Grup’un, 31.12.2018 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 17 kişi’dir. (31.12.2017: 75 kişi)

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

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

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

Yeşil Global’in kayıtlı adresi “Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No: 17/12 Zeytinburnu/İstanbul’dur.

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

**Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması**

İlişikteki konsolide finansal tablolar, yayınlanmak üzere 18 Kasım 2019 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket bireysel finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu bireysel finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar**

**2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK II-14.1 sayılı tebliğe göre hazırlanmış olup, KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname’nin (“KHK”) 9. maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kurur kararı ile onaylanan 2016 TMS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

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

**2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

**2.03 Konsolidasyon Esasları**

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıklardaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**31 Aralık 2018**

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**31 Aralık 2017**

<b>Bağlı Ortaklığın Adı</b>	<b>Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Doğrudan Pay</b>	<b>Ana Ortaklık Tarafından Sahip Olunan Dolaylı Pay</b>	<b>Toplam Pay</b>
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	%67,01	-	%67,01

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.’ de bulunan %12,59’ a tekabül eden 7.556.083 adet hissesini Yeşil Holding Anonim Şirketi’ ne 55.500.000 TL bedelle satmıştır. Satış işlemi sonucunda Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ nin Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.’ de ki pay oranı %54,42’ ye düşmüştür.

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

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

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

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

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

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Grup, 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarını, nakit akış ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, nakit akış ve özkaynaklar değişim tabloları ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

***TFRS 9 “Finansal araçlar” standardına ilk geçiş***

Grup, TMS 39’un yerini alan TFRS 9 “Finansal araçlar” standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Standardın geçiş etkisi kolaylaştırılmış metoda göre muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntem ile Grup, TFRS 9 standardına ilk geçişe ilişkin kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihindeki geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış, söz konusu konsolide finansal tablolar TMS 39’a uygun olarak sunulmuştur.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</b>
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen

  

<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</b>
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen
Finansal borçlar	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen	İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen

*TFRS 9 standardına geçişin etkilerine ilişkin açıklamalar*

TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli finansal tablolara etkisi bulunmamaktadır.

*TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standartlına ilk geçiş ve geçişin etkilerine ilişkin açıklamalar*

Şirket, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2018 tarihinde ilk defa uygulamanın kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak uygulamıştır. Şirket TFRS 15 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

**2.05 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

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

**Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)** Grup Yönetimi tarafından 2018 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- b) Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. **(Not.2.09.03-2.09.04)**
- c) Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. **(Not.10)** Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- d) Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. **(Not.13)** Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 37.798.828 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 2.275.542 TL)
- e) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir **(Not:17)**.

## 2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Grup, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmışır. Grup, TFRS 9 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapmamıştır.



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Grup, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2018 tarihinde ilk defa uygulamanın kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak uygulamıştır. Grup TFRS 15 uygulamasından kaynaklanan önemli bir etkiye sahip olmadığı için cari dönemde herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

TFRS 15 ve TFRS 9 standardı dışında cari dönemde kullanılan muhasebe politikaları 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları ile aynıdır.

### **2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

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

### **2.08 Netleştirme / Mahsup**

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

### **2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

#### *2.09.01 Gelir Kaydedilmesi*

Grup'un gelirleri aşağıdaki açıklanmıştır.

#### *Gayrimenkulün Satışı*

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

#### *Kira geliri*

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

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

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

Faiz Geliri- Etkin faiz yöntemi esasına göre,

Kira ve Telif Geliri- Tahakkuk esasına göre,

Temettü Geliri- Temettü tahsil etme hakkının ortaya çıktığı tarihte.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

*2.09.02 Stok Değerlemesi*

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 37.798.628 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 2.275.542 TL)

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

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

*2.09.03 Maddi Duran Varlıklar*

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

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>Oran (%)</b>	<b>Oran (%)</b>
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	20

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

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

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

*2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar*

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve 1 Ocak 2005'ten sonra satın alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür ve

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

*2.09.05 Kiralama İşlemleri*

***Kiracı Olarak Şirket:***

*Finansal Kiralama*

Tüm fayda ve risklerin üstlenildiği maddi varlıkların finansal kiralama yolu ile elde edilmesi Şirket tarafından finansal kiralama adı altında sınıflandırılır. Finansal kiralama gerçekleştirdikleri tarihte, kiralanılan varlığın piyasa değeri veya minimum finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değerinin düşük olanından aktifleştirilirler. Kira ödemeleri anapara ve faiz içeriyormuş gibi işleme konular. Anapara kira ödemeleri bilançoda yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca gelir tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

*Operasyonel Kiralama*

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

***Kiraya Veren Olarak Şirket:***

*Finansal kiralama*

Bulunmamaktadır.

*Satış ve geri kiralama işlemleri*

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

*Operasyonel Kiralama*

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

*2.09.06 Varlıklarda Değer Düşüklüğü*

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

*2.09.07 Borçlanma Maliyetleri*

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

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

*2.09.08 Finansal Araçlar*

*i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü*

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

olarak sınıflandırılır.

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

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların (ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden ölçülen ve önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

alacaklar haricinde) ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilerek ölçülür.

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

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

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

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

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

*ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

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

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

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

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

*Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar*

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

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

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.09.10 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

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

2.09.11 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

2.09.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

#### *2.09.13 İlişkili Taraflar*

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

#### *2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler*

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

##### *Cari vergi*

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

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

##### *Ertelenmiş vergi*

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

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

#### *Dönem cari ve ertelenmiş vergisi*

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

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

#### *Vergi varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme*

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

#### *2.09.15 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı*

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

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

#### *2.09.16 Nakit Akış Tablosu*

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



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

*2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları*

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

*2.09.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

*Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller*

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

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

*Yapılmakta olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

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

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

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2.10 İşletmenin Sürekliliği**

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

## **2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler: SPK' nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK' nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

## **2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

### **31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

#### ***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### **TFRS 16 Kiralamalar**

KGK tarafından TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 16 Nisan 2018 tarihinde yayınlanmıştır. Bu Standart kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinin düzenlendiği mevcut UMS 17 "Kiralama İşlemleri" Standardının, UFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi" ve UMS Yorum 15 "Faaliyet Kiralamaları – Teşvikler" yorumlarının yerini almakta ve UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardında da değişiklikler yapılmasına neden olmuştur. TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir. TFRS 16, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olmakla birlikte TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını uygulamaya başlayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, TFRS 16'nın uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

KGK tarafından 24 Mayıs 2018'de gelir vergilerinin hesaplanmasına ilişkin belirsizliklerin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını belirlemek üzere TFRS Yorum 23 "Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler" Yorumu yayımlanmıştır. Belirli bir işlem veya duruma vergi düzenlemelerinin nasıl uygulanacağına veya vergi otoritesinin bir şirketin vergi işlemlerini kabul edip etmeyeceğine yönelik belirsizlikler bulunabilir. TMS 12 "Gelir Vergileri", cari ve ertelenmiş verginin nasıl hesaplanacağına açıklık getirmekle birlikte, ancak bunlara ilişkin belirsizliklerin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağına yönelik rehberlik sağlamamaktadır. TFRS Yorum 23, gelir vergilerinin muhasebeleştirilmesinde gelir vergilerine ilişkin belirsizliğin etkilerinin finansal tablolara nasıl yansıtılacağını açıklığa kavuşturmak suretiyle TMS 12'de yer alan hükümlere ilave gereklilikler getirmektedir. Bu Yorumun yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, TFRS Yorum 23'ün uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**TFRS 9’daki değişiklikler- Negatif Tazminata Yol Açan Erken Ödemeler**

KGK tarafından Aralık 2017’de finansal araçların muhasebeleştirilmesine yönelik açıklık kazandırmak üzere TFRS 9’un gerekliliklerini değiştirmiştir. Erken ödendiğinde negatif tazminata neden olan finansal varlıklar, TFRS 9’un diğer ilgili gerekliliklerini karşılaması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden veya gerçeğe uygun değer farkları diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülebilir. TFRS 9 uyarınca, sözleşmesi erken sona erdirildiğinde, henüz ödenmemiş anapara ve faiz tutarını büyük ölçüde yansıtan 'makul bir ilave bedel' ödenmesini gerektiren erken ödeme opsiyonu içeren finansal varlıklar bu kriteri karşılamaktadır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Grup, TFRS 9 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**TMS 28’deki değişiklikler- İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Dönemli Yatırımlar**

KGK tarafından Aralık 2017’de iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardan özkaynak yönteminin uygulanmadığı diğer finansal araçların ölçümünde de TFRS 9’un uygulanması gerektiğine açıklık getirmek üzere TMS 28’de değişiklik yapılmıştır. Bu yatırımlar, esasında, işletmenin iştiraklerdeki veya iş ortaklıklarındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan uzun dönemli elde tutulan paylardır. Bir işletme, TMS 28’in ilgili paragraflarını uygulamadan önce, bu tür uzun dönemli yatırımların ölçümünde TFRS 9’u uygular. TFRS 9 uygulandığında, uzun vadeli yatırımların defter değerinde TMS 28’in uygulanmasından kaynaklanan herhangi bir düzeltme yapılmaz. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Grup, TMS 28 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

***Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar***

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (“UFRS”) değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Grup, konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

***UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar***

***Yıllık iyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi***

**UFRS’deki iyileştirmeler**

Halihazırda yürürlükte olan standartlar için yayımlanan “UFRS’de Yıllık İyileştirmeler / 2015-2017 Dönemi” aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS’lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

***UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar***

UFRS 3 ve UFRS 11, işletme tanımını karşılayan müşterek bir operasyonda sahip olunan paylardaki artışı nasıl muhasebeleştireceğine açıklık getirmek üzere değiştirilmiştir. Müşterek taraflardan biri kontrol gücünü elde ettiğinde, bu işlem aşamalı olarak gerçekleşen işletme birleşmesi olarak dikkate alınarak satın alan tarafın önceden sahip olduğu payı gerçeğe uygun değeriyle yeniden ölçmesi gerekecektir. Taraflardan birinin müşterek kontrolü

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

devam ettiğinde (ya da müşterek kontrolü elde ettiğinde) daha önce sahip olunan payın yeniden ölçülmesi gerekmemektedir.

**UMS 12 Gelir Vergileri**

UMS 12 temettülerden kaynaklanan gelir vergilerinin (öz kaynak olarak sınıflandırılan finansal araçlara yapılan ödemeler de dahil olmak üzere) işletmenin dağıtılabilir kar tutarını oluşturan işlemlerle tutarlı olarak (örneğin; kâr veya zararda, diğer kapsamlı gelir unsurları içerisinde veya özkaynaklarda), muhasebeleştirilmesini açıklığa kavuşturmak üzere değiştirilmiştir.

**UMS 23 Borçlanma Maliyetleri**

UMS 23, finansman faaliyetlerinin tek bir merkezden yürütüldüğü durumlarda aktifleştirilebilir borçlanma maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan genel amaçlı borçlanma havuzuna, halihazırda geliştirme aşamasında olan veya inşaatı devam eden özellikli varlıkların finansmanı için doğrudan borçlanılan tutarların dahil edilmemesi gerektiğine açıklık kazandırmak üzere değiştirilmiştir. Kullanıma veya satışa hazır olan özellikli varlıkların – veya özellikli varlık kapsamına girmeyen herhangi bir varlığın - finansmanı için direkt borçlanılan tutarlar ise genel amaçlı borçlanma havuzuna dahil edilmelidir.

**UMS 19'daki değişiklikler-Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi**

UMSK tarafından 7 Şubat 2018'de, *Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yükümlülüklerin Yerine Getirilmesi* (UMS 19'daki Değişiklikler) başlıklı değişiklik yayımlanmıştır. Yapılan değişiklik, planda yaşanan bir değişikliğin veya küçülmenin yanı sıra yükümlülüklerin yerine getirilmesinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirilmektedir. Bir şirket bundan sonra dönemin hizmet maliyetini ve net faiz maliyetini belirlemek için güncellenen cari aktüeryal varsayımları kullanacak ve plana ilişkin herhangi bir yükümlülüğün yerine getirilmesinde ortaya çıkan kazanç veya zararların hesaplanmasında varlık tavanından kaynaklanan etkiyi dikkate almayacak olup, bu durumun etkileri diğer kapsamlı gelir içerisinde ayrı olarak ele alınacaktır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2019 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

Grup, UMS 19 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**Kavramsal Çerçeve (güncellenmiş)**

Güncellenen Kavramsal Çerçeve UMSK tarafından 28 Mart 2018 tarihinde yayımlanmıştır. Kavramsal Çerçeve; UMSK'ya yeni UFRS'leri geliştirirken finansal raporlamalarına rehberlik sağlayacak olan temel çerçeveyi ortaya koymaktadır. Kavramsal Çerçeve; standartların kavramsal olarak tutarlı olmasını ve benzer işlemlerin aynı şekilde ele alınmasını sağlamaya yardımcı olmakta ve böylece yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer taraflar için faydalı bilgiler sağlamaktadır. Kavramsal Çerçeve, şirketlere, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikaları geliştirmelerine ve daha geniş bir biçimde, paydaşların bu standartları anlamalarına ve yorumlamalarına yardımcı olmaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve ise önceki versiyonundan daha kapsamlı olup, UMSK'ya standartların oluşturulmasında gerekli olan tüm araçların sağlanmasını amaçlamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve finansal raporlamanın amacından başlayarak sunum ve açıklamalara kadar standart oluşturulmasının tüm yönlerini kapsamaktadır. Güncellenen Kavramsal Çerçeve, belirli bir işlem için herhangi bir UFRS'nin uygulanabilir olmadığı durumlarda muhasebe politikalarını geliştirmek için Kavramsal Çerçeve'yi kullanan şirketler için, erken uygulamaya izin verilmeyle birlikte, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinden itibaren geçerli olacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**3. İşletme Birleşmeleri**

İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında muhasebeleştirilir. İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntemde, iktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi, gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

düzeltilmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda, birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltme dâhil edilir.

Grup tarafından kontrol edilen işletmeler arasında gerçekleşen yasal birleşmeler TFRS 3 kapsamında değerlendirilmemektedir. Bu işlemler sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamaktadır. İştirak tutarı ile satın alınan şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan özkaynaklar içerisinde "ortak kontrol altındaki işletme birleşmeleri etkisi" olarak "Geçmiş yıllar karları" kalemi altında muhasebeleştirilir.

Grup'un kontrolünde olan bağlı ortaklıkların hisselerinin bir bölümünün satışı veya satın alınması işlemlerine (kontrolün el değiştirmedikleri işlemler) ilişkin oluşan kar veya zarar özkaynaklarda muhasebeleştirilir. TMS 27 (Revize) standardı 1 Temmuz 2009 tarihinde başlayan mali dönemlerden itibaren Grup'un kontrol etkisi üzerinde bir

değişiklik yaratmayan sahiplik oranlarındaki artış ya da azalışların özkaynakta muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmesi sırasında oluşan şerefiye itfaya tabi tutulmaz, bunun yerine yılda bir kez (31 Aralık tarihi itibarıyla) veya şartların değer düşüklüğünü işaret ettiği durumlarda daha sık aralıklarla değer düşüklüğü testine tabi tutulur.

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edenin payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark konsolide gelir tablosuyla ilişkilendirilmiştir.

**Cari Dönem İşletme Birleşmeleri (01.01.2018 – 31.12.2018)**

Bulunmamaktadır.

**Önceki Dönem İşletme Birleşmeleri (01.01.2017 – 31.12.2017)**

Bulunmamaktadır.

**4. Diğer İşletmelerdeki Paylar**

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

	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>1 Ocak Açılış</b>	<b>158.709.991</b>	<b>159.626.136</b>
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(11.367.019)	(891.145)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(100.603)	(201.902)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	100.603	176.902
<b>31 Aralık Kapanış Bilanço Net Değeri</b>	<b>147.342.972</b>	<b>158.709.991</b>

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**5. Bölümlere Göre Raporlama**

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

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

31 Aralık 2018	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Bağlı Ortaklık	Toplam
<b>Kira Geliri</b>	11.211.169	796.172	255.542	74.369	236.381	148.048	-	4.033.625	-	16.755.305
<b>Daire Satış Geliri</b>	-	-	-	-	-	455.666	-	-	49.740	505.406
<b>Toplam Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>11.211.169</b>	<b>796.172</b>	<b>255.542</b>	<b>74.369</b>	<b>236.381</b>	<b>603.714</b>	<b>-</b>	<b>4.033.625</b>	<b>49.740</b>	<b>17.260.711</b>
<b>Kira Maliyet</b>	(2.403.789)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.403.789)
<b>Daire Satış Maliyeti</b>	-	-	-	-	-	(226.600)	-	-	(945.758)	(1.172.358)
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>(2.403.789)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(226.600)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(945.758)</b>	<b>(3.576.147)</b>
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>8.807.379</b>	<b>796.172</b>	<b>255.542</b>	<b>74.369</b>	<b>236.381</b>	<b>377.114</b>	<b>-</b>	<b>4.033.625</b>	<b>(896.018)</b>	<b>13.684.565</b>

31 Aralık 2017	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Arsalar	Bağlı Ortaklık	Toplam
<b>Kira Geliri</b>	5.822.761	881.692	254.349	84.303	228.897	110.267	-	1.792.722	-	-	9.174.991
<b>Daire Satış Geliri</b>	-	2.585.002	-	3.662.895	3.845.160	6.637.814	-	45.000.000	-	-	61.730.871
<b>Diğer</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.471.065	2.471.065
<b>Toplam Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>5.822.761</b>	<b>3.466.694</b>	<b>254.349</b>	<b>3.747.198</b>	<b>4.074.057</b>	<b>6.748.081</b>	<b>-</b>	<b>46.792.722</b>	<b>-</b>	<b>2.471.065</b>	<b>73.376.927</b>
<b>Kira Maliyet</b>	(1.080.590)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.080.590)
<b>Daire Satış Maliyeti</b>	-	(1.755.003)	-	(2.304.732)	(2.567.006)	(3.640.691)	-	(32.106.582)	-	-	(42.374.014)
<b>Diğer</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.269.822)	(3.269.822)
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>(1.080.590)</b>	<b>(1.755.003)</b>	<b>-</b>	<b>(2.304.732)</b>	<b>(2.567.006)</b>	<b>(3.640.691)</b>	<b>-</b>	<b>(32.106.582)</b>	<b>-</b>	<b>(3.269.822)</b>	<b>(46.724.426)</b>
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>4.956.988</b>	<b>1.711.691</b>	<b>254.349</b>	<b>1.442.466</b>	<b>1.507.051</b>	<b>3.107.390</b>	<b>-</b>	<b>14.686.140</b>	<b>-</b>	<b>(798.757)</b>	<b>26.652.501</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Hasılat, satışların maliyeti, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Hasılat	17.260.711	73.376.927
- Bölüm Gelirleri	17.260.71	73.376.927
- Dağıtılamayan Gelirler	-	-
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>17.260.711</b>	<b>73.376.927</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Satışların Maliyeti	(3.576.147)	(46.724.426)
- Bölümlere Ait Satışların Maliyeti	(3.576.147)	(46.724.426)
- Dağıtılamayan Giderler	-	-
<b>Toplam Satışların Maliyeti</b>	<b>(3.576.147)</b>	<b>(46.724.426)</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Varlıklar		
Bölüm Varlıkları	1.991.436.497	1.850.860.856
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Varlıklar	324.619.016	334.736.731
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.316.055.513</b>	<b>2.185.597.587</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Yükümlülükler		
Bölüm Yükümlülükleri	1.960.591.875	1.842.999.410
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Yükümlülükler	267.617.172	85.663.099
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>2.228.209.047</b>	<b>1.928.662.509</b>

**6. Nakit ve Nakit Benzerleri**

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kasa	2.112	22.207
Bankalar	1.714.354	332.955
-Vadesiz Mevduat	1.712.236	325.936
-Bloke Vadesiz Mevduat	2.118	7.019
Diğer	-	68.872
<b>Toplam</b>	<b>1.716.466</b>	<b>424.034</b>

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup’un 31.12.2018 tarihi itibari ile 2.887 TL’lik bloke hesabı bulunmaktadır.(31.12.2017: 7.019 TL)

Grup’un dönem sonları itibariyle vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

**7. Finansal Yatırımlar**

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

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kısa Vadeli Banka Kredileri	16.192.562	312.870.797
Kısa Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	3.853.787	2.604.283
<b>Toplam</b>	<b>20.046.349</b>	<b>315.475.080</b>

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

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaları Kısa Vadeli Kısımları	182.863.687	175.072.264
<b>Toplam</b>	<b>182.863.687</b>	<b>175.072.264</b>

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Uzun Vadeli Banka Kredileri	606.239.517	176.406.767
Uzun Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	1.161.052	3.232.078
<b>Toplam</b>	<b>607.400.569</b>	<b>179.638.845</b>

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

<b>Krediler</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Vadesi Geçmiş	26.910.443	-
0-3 ay	47.432.806	390.331.771
4-12 ay	124.713.001	97.611.291
13-36 ay	606.239.516	176.406.767
<b>Toplam</b>	<b>805.295.766</b>	<b>664.349.829</b>

<b>Finansal Kiralama</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Vadesi Geçmiş	1.249.314	-
0-3 ay	688.744	688.647
4-12 ay	1.915.729	1.915.636
13-36 ay	1.161.053	3.232.078
<b>Toplam</b>	<b>5.014.839</b>	<b>5.836.361</b>

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

**Krediler**

**31.12.2018**

<b>Nev’i</b>	<b>Döviz Cinsinden Tutar</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Etkin Faiz Oranı (%)</b>
TL Krediler	805.295.766	805.295.766	3,49-33,12
<b>Toplam Krediler</b>		<b>805.295.766</b>	

**31.12.2017**

<b>Nev’i</b>	<b>Döviz Cinsinden Tutar</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Etkin Faiz Oranı (%)</b>
TL Krediler	664.349.829	664.349.829	10,61-25,28
<b>Toplam Krediler</b>		<b>664.349.829</b>	



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Finansal Kiralama Borçları**

**31.12.2018**

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	5.014.839	5.014.839	16,5
<b>Toplam Finansal Kiralamalar</b>		<b>5.014.839</b>	

**31.12.2017**

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	5.836.361	5.836.361	16,5
<b>Toplam Finansal Kiralamalar</b>		<b>5.836.361</b>	

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

**31.12.2018**

	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
<b>BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b>	-	<b>600.000</b>
2.ETAP	-	600.000
<b>DENİZBANK</b>	<b>29.405.622</b>	<b>177.611.000</b>
1.ETAP	7.210.213	23.040.000
2.ETAP	19.349.243	149.643.000
3.ETAP	1.787.656	1.020.000
TEKŞRDAĞ BARBAROS	1.058.509	3.908.000
<b>DOĞAN FAKTORİNG A.Ş.</b>	<b>29.613.208</b>	<b>34.000.000</b>
1.ETAP	1.606.133	6.000.000
2.ETAP	982.247	-
3.ETAP	6.347.605	8.000.000
ARİFİYE ARSA	10.834.280	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.842.943	10.000.000
<b>HALKBANK</b>	<b>654.375.476</b>	<b>1.258.104.000</b>
ESENYURT ARSA	34.765.341	68.000.000
2.ETAP	3.163.610	17.244.000
3.ETAP	28.586.247	31.660.000
4.ETAP	331.355.566	612.000.000
ARİFİYE ARSA	51.763.004	36.000.000
PLAZA 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	160.347.342	226.000.000
TOPKAPI ARSA	26.504.099	172.200.000
TUZLA ARSA	17.890.267	95.000.000
<b>ŞEKERBANK</b>	<b>2.020.593</b>	<b>30.690.000</b>
2.ETAP	1.072.594	12.015.000
3.ETAP	947.999	18.675.000
<b>VAKIFBANK</b>	<b>42.236.682</b>	<b>170.630.000</b>
1.ETAP	14.236.244	27.240.000
1.ETAP	4.756.249	48.000.000
2.ETAP	13.125.730	17.850.000
3.ETAP	3.120.273	41.140.000
MANİSA	4.973.568	27.000.000
SARIYER	2.024.619	9.400.000
<b>Genel Toplam</b>	<b>757.651.581</b>	<b>1.671.635.000</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2017	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
<b>BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b>	-	<b>600.000</b>
2.ETAP	-	600.000
<b>DOĞAN FAKTORİNG</b>	<b>7.727.967</b>	<b>14.000.000</b>
1.ETAP	7.727.967	14.000.000
<b>DENİZBANK</b>	<b>36.542.000</b>	<b>67.391.000</b>
1.ETAP	7.000.000	23.040.000
2.ETAP	26.915.000	41.377.000
3.ETAP	1.650.000	1.020.000
TEKİRDAĞ ARSA	977.000	1.954.000
<b>HALKBANK</b>	<b>657.340.222</b>	<b>1.258.104.000</b>
2.ETAP	2.920.000	27.574.000
3.ETAP	26.105.000	21.330.000
4. ETAP	305.839.954	612.000.000
YEŞİL PLAZA	134.500.000	226.000.000
ARİFİYE ARSA	36.885.294	36.000.000
ESENYURT-ARSA	34.499.974	68.000.000
TOPKAPI ARSA	70.000.000	172.200.000
TUZLA ARSA	46.590.000	95.000.000
<b>ŞEKERBANK</b>	<b>2.720.000</b>	<b>32.902.500</b>
2.ETAP	1.745.000	12.015.000
3.ETAP	975.000	20.887.500
<b>VAKIFBANK</b>	<b>65.987.000</b>	<b>142.390.000</b>
1.ETAP	40.826.000	64.850.000
2.ETAP	3.110.000	40.000.000
3.ETAP	3.040.000	1.140.000
SARIYER	5.500.000	9.400.000
MANİSA FABRİKA BİNA VE ARSA	13.511.000	27.000.000
<b>Genel Toplam</b>	<b>770.317.189</b>	<b>1.515.387.500</b>

**9. Diğer Finansal Yükümlülükler**

Bulunmamaktadır.

**10. Ticari Alacak ve Borçlar**

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

Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Ticari Alacaklar	50.718.112	2.515.017
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	<i>48.883.000</i>	<i>836.915</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>1.835.112</i>	<i>1.678.102</i>
Alacak Senetleri	58.034.019	63.189.621
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	<i>8.430.250</i>	<i>702.500</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>49.603.769</i>	<i>62.487.121</i>
Alacak Reeskontu(-)	(297.846)	(354.152)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>(297.846)</i>	<i>(354.152)</i>
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.533.043	767.020
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(1.533.043)	(767.020)
<b>Toplam</b>	<b>108.454.285</b>	<b>65.350.486</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Açılış	<b>767.020</b>	<b>688.642</b>
Dönem Gideri	766.023	159.363
Konusu Kalmayan Karşılık	-	(80.985)
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
<b>Kapanış</b>	<b>1.533.043</b>	<b>767.020</b>

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Alacak Senetleri	25.335.045	62.786.487
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	25.335.045	62.786.487
Alacak Reeskontu (-)	(1.592.435)	(2.207.524)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	(1.592.435)	(2.207.524)
<b>Toplam</b>	<b>23.742.610</b>	<b>60.578.963</b>

Alacak reeskontu yalnızca satışı yapıp müşteriye teslim edilen gayrimenkullere isabet eden alacak senetlerine yapılmıştır. Cari dönem reeskont oranı % 23,44’dır. (31.12.2017: % 14,57)

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

<b>Kısa Vadeli</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Vadesi Gelen Alacaklar	26.727.377	5.159.045
1-3 Ay	62.202.982	15.276.194
3-6 Ay	8.398.062	14.731.682
6-12 Ay	11.423.709	30.537.717
<b>Toplam</b>	<b>108.752.130</b>	<b>65.704.638</b>

<b>Uzun Vadeli</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
1-2 Yıl	9.702.309	34.879.732
2-3 Yıl	3.934.694	11.513.085
3-4 Yıl	2.532.760	4.166.235
4-5 Yıl	2.541.457	2.669.940
5 Yılden Fazla	6.623.825	9.557.495
<b>Toplam</b>	<b>25.335.045</b>	<b>62.786.487</b>

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Satıcılar	8.513.974	20.223.739
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>3.959.728</i>	<i>12.715.523</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>4.554.246</i>	<i>7.508.216</i>
Borç Senetleri	204.690.712	186.933.675
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>166.867.000</i>	<i>165.036.347</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>37.823.712</i>	<i>21.897.328</i>
Borç Prekontu (-)	(3.125.325)	(2.044.518)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)(*)</i>	<i>(2.629.835)</i>	<i>(1.539.222)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>(495.490)</i>	<i>(505.296)</i>
<b>Toplam</b>	<b>210.079.361</b>	<b>205.112.896</b>

Grup'un dönem sonları itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

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

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır. Cari dönem TL cinsinden borçlar için reeskont oranı % 23,44 dolar cinsinden olan borçlar için reeskont oranı ise % 3,01'dir (31.12.2017 : TL % 19,56 USD % 2,11).

#### 11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12.844.709	6.109.051
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar(*)</i>	<i>11.305.754</i>	<i>4.497.853</i>
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	<i>22.464</i>	<i>29.493</i>
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	<i>1.416.480</i>	<i>1.416.480</i>
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	<i>(1.416.480)</i>	<i>(1.416.480)</i>
<i>Diğer (**)</i>	<i>1.516.491</i>	<i>1.581.705</i>
<b>Toplam</b>	<b>12.844.709</b>	<b>6.109.051</b>

(\*) Söz konusu tutarın tamamı devam eden davalar ile ilgili mahkemelere yatırılan teminat tutarıdır.

(\*\*) Söz konusu bakiyenin tamamı satışı yapılan fakat alacağın teminatı olarak tapu devrinin yapılmadığı gayrimenkuller için Şirket tarafından ödenen ve gayrimenkul sahiplerinden tahsil edilecek emlak vergisi tutarlarından oluşmaktadır.

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

	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Açılış</b>	<b>1.416.480</b>	<b>1.087.535</b>
Dönem Gideri	-	328.945
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
<b>Kapanış</b>	<b>1.416.480</b>	<b>1.416.480</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Diğer Alacaklar	5.826.603	5.803.958
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)</i>	5.826.603	5.803.958
<b>Toplam</b>	<b>5.826.603</b>	<b>5.803.958</b>

(\*) Verilen Depozito ve Teminatlardan meydana gelmektedir.

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	25.279.400	15.759.209
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	<i>1.471.993</i>	<i>1.441.368</i>
<i>Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler</i>	<i>273.105</i>	<i>5.646.816</i>
<i>Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.</i>	<i>16.580.008</i>	<i>6.945.241</i>
<i>Diğer</i>	<i>6.954.294</i>	<i>1.725.784</i>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	183.243.691	6.515.022
<b>Toplam</b>	<b>208.523.091</b>	<b>22.274.231</b>

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Diğer	-	-
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not:37)	-	36.221.779
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>36.221.779</b>

31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

## 12. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

## 13. Stoklar

Grup’un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Yarı Mamüller	1.296.239.541	1.205.056.552
Emtia	47.752.300	47.978.900
Diğer	-	-
Stok Değer Düşüklüğü(-)	(37.798.628)	(2.275.542)
<b>Toplam</b>	<b>1.306.193.213</b>	<b>1.250.759.910</b>

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

	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Açılış	2.275.542	1.439.390
Dönem Gideri	35.649.419	956.873
Konusu Kalmayan Karşılık	(126.333)	(58.006)
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	(62.715)
<b>Kapanış</b>	<b>37.798.628</b>	<b>2.275.542</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Açıklama</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	7.046.724	7.046.724
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	1.076.517	1.076.517
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	1.252.000	1.252.000
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	5.411.316	5.411.316
Innovia Konut Projesi 3. etap daire ve ticari alanlar	19.895.743	20.122.343
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	940.839.582	847.366.835
Innovia Projeleri Birleşme Gerçeğe Uygun Değer Farkı	8.049.386	9.208.733
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.416.207	16.403.549
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	47.352.046	35.644.809
Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
Innovia Terrace	6.500.000	6.500.000
Topkapı Projesi	139.699.699	146.972.620
Diğer	230.000	-
Tuzla / Beylikdüzü Projesi İnşaat Maliyeti	128.300.541	132.745.785
Sütlüce Projesi	3.794.833	4.144.774
Dolapdere Projesi	11.557.247	12.569.447
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(37.798.628)	(2.275.542)
<b>Toplam</b>	<b>1.306.193.213</b>	<b>1.250.759.910</b>

31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle portföyde yer alan toplam 1.683.111 TL tutarında 7 adet konut ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul A.Ş.'den alınmış olup, ilgili gayrimenkullerin tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.761.168 TL'dir.

Defter değeri 41.252.299 TL olan daire ve ticari alan (Emtia) stoğunun 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri kdv hariç 63.689.972 TL'dir.

Defter değeri 6.500.000 TL olan 18 adet Innovia Terrace daireleri Temmuz 2017 döneminde alınmış olup, bu gayrimenkullere ilişkin, daireler henüz inşaat aşamasında iken De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 28.12.2017 tarihli değerleme raporunda gayrimenkullerin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri 10.105.970 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkullerin tapu devirleri henüz alınmamıştır. Şirket cari dönemde söz konusu gayrimenkulleri bağlı ortaklığı olan Yeşil Global A.Ş.'ye satmıştır.

***Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:***

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

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

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

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

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

***Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:***

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.12.2018 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 72 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 73 adet dairenin 45 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 25 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 25 adet tam ve 3 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 10.555.669 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 1.Faz'da 2664 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 462 adedi arsa sahiplerine ait olup, 8 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2202 adet konuttan 31.12.2018 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 12 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 15 adet dairenin 5 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 7 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda takip edilen 7 adet tam 3 adet hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 1.720.227 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar***

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.12.2018 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 4 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 4 adet ticari alanın tamamı stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 4 adet ticari alanın De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.165.440 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler***

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz'da 1018 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 188 adedi arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 830 adet konuttan 31.12.2018 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 18 adet konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 18 adet dairenin 3 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 15 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 15 adet tam dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.182.007 TL'dir.

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

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

Hali hazırda portföyde bulunan yapımı tamamlanan 3 adet ticari ünitenin 1 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 2 adedi ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 2 adet ticari ünitenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.628.116 TL'dir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

***Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31.12.2018 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 80 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 80 adet tam 3 adet hisseli dairenin 10 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 70 tam 3 hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 70 adet tam 3 hisseli dairenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 17.397.330 TL'dir.

***Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:***

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari üniteden 36 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 39 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan 39 adet ticari ünite stoklarda takip edilmektedir. 39 adet ticari ünitenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 14.061.655 TL'dir.

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

770.433 m<sup>2</sup> inşaat alanı ve yaklaşık 557.938,79 m<sup>2</sup> satılabilir alandan meydana gelen Innovia 4. Etap projesinin, 31.12.2018 tarihi itibarı De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, projenin tamamlanmış hali ile bugünkü rayiç değeri KDV hariç 915.675.930 TL olarak belirlenmiştir.

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

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

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

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

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



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarihi itibarı ile hazırlanan değerlendirme raporunda; arsaların değerinin 20 parsel için toplam KDV hariç Yeşil GYO A.Ş.'nin hissesinin 18.884.181 TL olduğu belirlenmiştir.

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

***Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:***

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

Taşınmazın, De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31.12.2018 tarihi itibarı ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre tamamlanması halinde tespit edilmiş değeri KDV hariç 5.725.420 TL'dir.

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

İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi Merkez Efendi Mahallesi'nde yer alan 2945 Ada 51 Parsel 6.342,68 m<sup>2</sup>'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parsel ayrıştırılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2019 tarihli, 2019/026 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 98.311.540 TL olduğu belirtilmiştir.

***İnnovia Terrace Daireler:***

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

Defter değeri 6.500.000 TL olan 18 adet Innovia Terrace daireleri Temmuz 2017 döneminde alınmış olup, bu gayrimenkullere ilişkin, daireler henüz inşaat aşamasında iken De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 28.02.2018 tarih 2018/47 numaralı değerlendirme raporunda gayrimenkullerin tamamlanması halinde gerçeğe uygun değeri 10.105.970 TL olarak tespit edilmiştir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla gayrimenkullerin tapu devirleri henüz alınmamıştır.

***İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Dolapdere Projesi)***

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi İnönü Mah.Taksim Cadde'sinde yer alan 539 Ada 36 Parsel 853 m<sup>2</sup>'lik arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2019 tarihli, 2019/030 no'lu değerlendirme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 4.630.000 TL olduğu belirtilmiştir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

***İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Sütlüce Projesi)***

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Örnektepe Mahallesinde yer alan 3500 Ada 9-11-18-19 nolu 4 adet Parsel 984 m2 arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.02.2019 tarihli, 2019/029 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 2.625.000 TL olduğu belirtilmiştir.

***İstanbul İli Tuzla İlçesi (Tuzla Projesi)***

İstanbul İli Tuzla İlçesi Evliya Çelebi Mahallesi Sahil Bulvarında yer alan 7454 Parsel 17.064 m2 arsa alanına sahip olan projenin De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.02.201 tarihli, 2019/031 no'lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 98.742.217 TL olduğu belirtilmiştir.

**Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler**

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

**31.12.2018**

Bulunmamaktadır.

**31.12.2017**

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla geliştirilmekte olan Arifiye Projesine ait Arifiye Yurt projesi tamamlanmış olup kullanıma sunulmuştur. Arifiye Yurt projesi Kredi Yurtlar Kurumu'na kiralanmış olup, kullanıma hazır hale geldiği tarih itibarıyla stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere transfer edilmiştir. Transfer tarihindeki projenin toplam defter değeri 32.106.582 TL (Arsa: 11.020.827 TL / Bina: 21.085.755 TL) gerçeğe uygun değeri ise 45.000.000 TL'dir. Transfer tarihinde projenin gerçeğe uygun değeri olan 45.000.000 TL kar veya zarar tablosunda hasılat, transfer tarihindeki projenin defter değeri 32.106.582 TL ise kar veya zarar tablosunda satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir.

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler**

**31.12.2018**

Bulunmamaktadır.

**31.12.2017**

Bulunmamaktadır.

**14. Canlı Varlıklar**

Grup'un dönem sonları itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

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

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Gelecek Aylara Ait Giderler	230.230	942.905
Verilen Sipariş Avansları	69.720.049	77.732.182
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	60.427.366	67.675.921
<i>Diğer</i>	9.292.683	10.056.261
Şüpheli Diğer Varlıklar	64.699	64.699
Şüpheli Diğer Varlıklar Karşılığı (-)	(64.669)	(64.669)
<b>Toplam</b>	<b>69.950.309</b>	<b>78.675.117</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
Açılış	64.699	64.699
Dönem Gideri	-	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
<b>Kapanış</b>	<b>64.699</b>	<b>64.699</b>

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

Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Gelecek Yıllara Ait Giderler	87.801.975	89.948.947
Verilen Sipariş Avansları	116.504.522	92.863.222
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	<i>112.820.430</i>	<i>87.679.131</i>
<i>Diğer</i>	<i>3.684.092</i>	<i>5.184.091</i>
<b>Toplam</b>	<b>204.306.497</b>	<b>182.812.169</b>

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

Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	20.407.283	7.016.526
<i>Gelecek Aylara Ait Gelirler</i>	<i>1.233.500</i>	<i>2.070.000</i>
<i>Alınan Avanslar</i>	<i>19.173.783</i>	<i>4.946.526</i>
<b>Toplam</b>	<b>20.407.283</b>	<b>7.016.526</b>

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

Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	919.794.626	960.683.799
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Alınan Avanslar</i>	<i>919.794.626</i>	<i>960.683.799</i>
<b>Toplam</b>	<b>919.794.626</b>	<b>960.683.799</b>

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

## 16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen Müşterek Anlaşmalar aşağıdaki gibidir:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
<b>1 Ocak Açılış</b>	<b>158.709.991</b>	<b>159.626.136</b>
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket’e Düşen Pay	(11.367.019)	(891.145)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket’e Düşen Pay	(100.603)	(201.902)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	100.603	176.902
<b>31 Aralık Kapanış Bilanço Net Değeri</b>	<b>147.342.972</b>	<b>158.709.991</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Varlıklar	989.439.349	878.690.631
Toplam Yükümlülükler	951.219.606	794.263.892
<b>Net Varlıklar (Özkaynaklar)</b>	<b>38.219.743</b>	<b>84.426.739</b>
	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Satışlar	2.123.386	1.766.123
Satışların Maliyeti	(2.569.832)	(1.831.599)
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	<b>(446.446)</b>	<b>(65.476)</b>
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(18.708.864)	639.853
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>	<b>(19.155.310)</b>	<b>574.377</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	783.521	-
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	(30.295.401)	(3.574.240)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	3.199.113	(564.717)
<b>Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>(45.468.077)</b>	<b>(3.564.580)</b>

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

	31.12.2018	31.12.2017
Toplam Varlıklar	100.640	87.471
Toplam Yükümlülükler	(680.651)	(466.275)
<b>Net Varlıklar (Özkaynaklar)</b>	<b>(580.011)</b>	<b>(378.804)</b>

	01.01.2018	31.12.2018
Satışlar	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
<b>Brüt Kar/(Zarar)</b>	-	-
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(201.206)	(201.206)
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>	<b>(201.206)</b>	<b>(201.206)</b>
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	-	-
<b>Dönem Karı/(Zararı)</b>	<b>(201.206)</b>	<b>(201.206)</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar(-)</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>Transfer(+/-)</b>	<b>31.12.2018</b>
Arazi ve Arsalar	36.523.291	-	-	2.891.978	-	39.415.269
Binalar	176.160.920	-	(843.001)	64.056.396	-	239.374.315
<b>Toplam</b>	<b>212.684.211</b>	<b>-</b>	<b>(843.001)</b>	<b>66.948.374</b>	<b>-</b>	<b>278.789.584</b>

31 Aralık 2018 itibarıyla portföyde yer alan toplam maliyeti 1.965.413 TL olan 9 adet konut ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul A.Ş.'den alınmış olup, ilgili gayrimenkullerin tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin 31.12.2018 tarihi itibarıyla De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.179.049 TL'dir.

<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2017</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar(-)</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>Transfer(+/-)</b>	<b>31.12.2017</b>
Arazi ve Arsalar	28.223.500	-	-	(2.721.036)	11.020.827	36.523.291
Binalar	152.453.678	6.919.628	(23.799.115)	19.500.974	21.085.755	176.160.920
<b>Toplam</b>	<b>180.677.178</b>	<b>6.919.628</b>	<b>(23.799.115)</b>	<b>16.779.938</b>	<b>32.106.582</b>	<b>212.684.211</b>

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla geliştirilmekte olan ve daha önce stoklar grubunda muhasebeleştirilen Arifiye Projesine ait Arifiye Yurt projesi tamamlanmış olup kullanıma sunulmuştur. Arifiye Yurt projesi Kredi Yurtlar Kurumu'na kiralanmış olup, kullanıma hazır hale geldiği tarih itibarıyla stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere transfer edilmiştir. Transfer tarihindeki projenin toplam defter değeri 32.106.582 TL (Arsa: 11.020.827 TL / Bina: 21.085.755 TL) gerçeğe uygun değeri ise 45.000.000 TL'dir. Transfer tarihinde projenin gerçeğe uygun değeri olan 45.000.000 TL kar veya zarar tablosunda hasılat, transfer tarihindeki projenin defter değeri 32.106.582 TL ise kar veya zarar tablosunda satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer değişimi 12.893.418 TL kar veya zarar tablosunda hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu gayrimenkul 30.09.2019 tarihinde 111.000.000 TL + KDV bedelle satılmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan çıkışların 15.933.115 TL'si satışı yapılan gayrimenkuller olup, satış işleminden kaynaklanan 2.691.325 TL satış karı kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Çıkışların 7.866.000 TL'si ise cari yılda sat ve geri kirala finansal kiralama işlemleri kapsamında finansal kiralama şirketine yapılan satışlardan kaynaklanmakta olup, ilgili varlıkların satış tutarları ile defter değerleri arasındaki fark 2.136.000 TL zarar, kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler olarak muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2017 itibarıyla portföyde yer alan toplam maliyeti 1.965.413 TL olan 9 adet konut ilişkili taraf olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul A.Ş.'den alınmış olup, ilgili gayrimenkullerin tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. Söz konusu gayrimenkullerin 31.12.2017 tarihi itibarıyla De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.537.025 TL'dir.

**Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazi:**

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m<sup>2</sup>'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m<sup>2</sup> yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 14.12.2017 tarihli, 2017/190 no'lu değerleme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 4.335.826 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 m<sup>2</sup> kreş binasıdır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2017 tarihli, 2017/201 no'lu değerleme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 4.290.415 TL, aylık kira bedelinin şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 8.720 TL olduğu belirtilmiştir.

**Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:**

28.12.2017 tarihli 2017/198 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 771 m<sup>2</sup>' ye denk gelen 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 5.705.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 22.440 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 1 Projesi-Konut:**

28.12.2017 tarihli 2017/197 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 47 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 21.499.000 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 47 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 69.289 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 2 Projesi-Konut:**

28.12.2017 tarihli 2017/203 rapor numarası ile düzenlenen De-ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etaptaki 5 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 1.817.325 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 5 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 6.375 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:**

28.12.2017 tarihli 2017/205 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 1 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 416.070 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 1 adet ticari ünitenin aylık kira bedeli olarak KDV hariç 2.065 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:**

28.12.2017 tarihli 2017/203 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 3 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 833.175 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 3 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 3.245 TL değer takdir edilmiştir.

**Innovia 3 Projesi-Konut:**

28.12.2017 tarihli 2017/208 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi'nde 3. Etaptaki 10 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 3.294.506 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda 10 adet konutun aylık kira bedeli olarak KDV hariç 11.003 TL değer takdir edilmiştir.

**Topkapı Yeşil Plaza:**

28.12.2017 tarihli 2017/215 rapor numarası ile düzenlenen De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın toplam piyasa değeri KDV hariç 107.049.219 TL'dir. Söz konusu değerleme raporunda Topkapı Yeşil Plazanın şirket hissesine isabet eden aylık kira bedeli olarak KDV hariç 934.448 TL değer takdir edilmiştir.

**Arifiye Yurt:**

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla geliştirilmekte olan ve daha önce stoklar grubunda muhasebeleştirilen Arifiye Projesine ait Arifiye Yurt projesi tamamlanmış olup kullanıma sunulmuştur. Arifiye Yurt projesi Kredi Yurtlar Kurumu'na kiralanmış olup, kullanıma hazır hale geldiği tarih itibarıyla stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere transfer edilmiştir. Transfer tarihindeki projenin toplam defter değeri 32.106.582 TL (Arsa: 11.020.827 TL / Bina: 21.085.755 TL) gerçeğe uygun değeri ise 45.000.000 TL'dir. Transfer tarihinde projenin gerçeğe uygun değeri olan

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

45.000.000 TL kar veya zarar tablosunda hasılat, transfer tarihindeki projenin defter değeri 32.106.582 TL ise kar veya zarar tablosunda satışların maliyeti olarak muhasebeleştirilmiştir. Dolayısıyla, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer değişimi 12.893.418 TL kar veya zarar tablosunda hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 14.12.2017 tarihli, 2017-193 no'lu değerlendirme raporunda; Projenin değeri KDV hariç 47.281.780 TL olduğu belirtilmiştir.

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

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 78.458 m<sup>2</sup>'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 2 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27.02.2019 tarihli, 2019/028 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 14.040.000 TL olduğu belirtilmiştir.

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

Manisa ili, Saruhanlı İlçesi Kumçay mevkiinde yer alan 25.773 m<sup>2</sup>'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 6 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27.02.2019 tarihli, 2019/027 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 638.871 TL olduğu belirtilmiştir.

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

İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Uskumru Köyü Kayışkiran mevkiinde yer alan 4.375 m<sup>2</sup>'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak 1 parsel ayrılmıştır. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27.02.2019 tarihli, 2019/025 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 4.375.000 TL olduğu belirtilmiştir.

**Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

**18. Maddi Duran Varlıklar**

**Cari Dönem (31.12.2018)**

<b>Varlık Maliyeti</b>				<b>Değer</b>	
<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>Alım (+)</b>	<b>Satım (-)</b>	<b>Düşüklüğü</b>	<b>31.12.2018</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	2.099.796	-	-	-	2.099.796
Taşıtlar	49.000	-	-	-	49.000
Demirbaşlar	1.745.128	-	-	-	1.745.128
Özel Maliyetler	920.778	7.000	-	-	927.778
Diğer Maddi Duran Varlıklar	67.500	-	-	-	67.500
Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.924.474	-	-	-	2.924.474
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(2.099.796)	-	-	-	(2.099.796)
<b>Toplam</b>	<b>5.706.880</b>	<b>7.000</b>			<b>5.713.880</b>

**Birikmiş Amortisman(-)**

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>Dönem Amortismanı (-)</b>	<b>Satım (+)</b>	<b>Transfer(+/-)</b>	<b>31.12.2018</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(12.270)	(9.800)	-	-	(22.070)
Demirbaşlar	(1.491.290)	(88.008)	-	-	(1.579.298)
Özel Maliyetler	(598.621)	(101.014)	-	-	(699.635)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(58.512)	(8.988)	-	-	(67.500)
<b>Toplam</b>	<b>(2.160.693)</b>	<b>(207.810)</b>			<b>(2.368.503)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>3.546.187</b>				<b>3.345.377</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Önceki Dönem (31.12.2017)**

<b>Varlık Maliyeti</b>				<b>Değer</b>	
<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2017</b>	<b>Alım (+)</b>	<b>Satım (-)</b>	<b>Düşüklüğü</b>	<b>31.12.2017</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	3.192.382	-	(1.092.586)	(2.099.796)	-
Taşıtlar	49.000	-	-	-	49.000
Demirbaşlar	1.728.181	16.948	-	-	1.745.129
Özel Maliyetler	879.083	41.695	-	-	920.778
Diğer Maddi Duran Varlıklar	67.500	-	-	-	67.500
Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.748.322	1.176.152	-	-	2.924.474
<b>Toplam</b>	<b>7.664.468</b>	<b>1.234.795</b>	<b>(1.092.586)</b>	<b>(2.099.796)</b>	<b>5.706.881</b>

<b>Birikmiş Amortisman(-)</b>		<b>Dönem</b>			
<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2017</b>	<b>Amortismanı (-)</b>	<b>Satım (+)</b>	<b>Transfer(+/-)</b>	<b>31.12.2017</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(2.470)	(9.800)	-	-	(12.270)
Demirbaşlar	(1.373.103)	(118.187)	-	-	(1.491.290)
Özel Maliyetler	(499.656)	(98.964)	-	-	(598.620)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(45.013)	(13.500)	-	-	(58.513)
<b>Toplam</b>	<b>1.917.771</b>	<b>(240.451)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.160.693)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>5.746.697</b>				<b>3.546.187</b>

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

**19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

**Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

**Cari Dönem (31.12.2018)**

<b>Varlık Maliyeti Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>Alım (+)</b>	<b>Satım (-)</b>	<b>Transfer (+/-)</b>	<b>31.12.2018</b>
Haklar	44.616	-	-	-	44.616
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
<b>Toplam</b>	<b>724.769</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>724.769</b>

<b>Birikmiş Amortisman(-)</b>		<b>Dönem</b>		<b>Transfer</b>	
<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>Amortismanı (-)</b>	<b>Satım (+)</b>	<b>(+/-)</b>	<b>31.12.2018</b>
Haklar	(38.220)	(5.313)	-	-	(43.533)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(635.996)	(25.133)	-	-	(661.129)
<b>Toplam</b>	<b>(674.216)</b>	<b>(30.446)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(704.662)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>50.553</b>				<b>20.107</b>

**Önceki Dönem (31.12.2017)**

<b>Varlık Maliyeti Hesap Adı</b>	<b>01.01.2017</b>	<b>Alım (+)</b>	<b>Satım (-)</b>	<b>Transfer (+/-)</b>	<b>31.12.2017</b>
Haklar	44.616	-	-	-	44.616
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	661.736	18.417	-	-	680.153
<b>Toplam</b>	<b>706.352</b>	<b>18.417</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>724.769</b>



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Birikmiş Amortisman(-) Hesap Adı	Dönem		Transfer		31.12.2017
	01.01.2017	Amortismanı (-)	Satım (+)	(+/-)	
Haklar	(31.702)	(6.518)	-	-	(38.220)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(597.957)	(38.039)	-	-	(635.996)
<b>Toplam</b>	<b>(629.659)</b>	<b>(44.557)</b>	-	-	<b>(674.216)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>76.693</b>				<b>50.553</b>

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

**Şerefiye**

Satın alma sonucu oluşan Şerefiye aşağıdaki gibidir:

	Transfer Sonrası Tutar (TL) 31.12.2017	Hisse Satışı Sonucu Kalan (*)
Toplam transfer edilen bedel	283.254.005	
Artı: Kontrol Gücü Olmayan Paylara Ait Net Varlıklar	110.901.517	
Eksi: Tanımlanabilir net varlıkların gerçeğe uygun değeri	324.303.379	
<b>Şerefiye</b>	<b>69.852.143</b>	<b>61.058.003</b>
Transfer edilen nakit	283.254.005	
Geçmiş yıllarda transfer edilen nakit	(940.000)	
İktisap edilen nakit ve nakit benzeleri	(85.751)	
<b>Satın almadan kaynaklanan net nakit çıkışı (Nakit akım tablosu için)</b>	<b>282.228.254</b>	

(\*) Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.’ de bulunan %12,59’ a tekabül eden 7.556.083 adet hissesini Yeşil Holding Anonim Şirketi’ ne 55.500.000 TL bedelle satmıştır. Satış işlemi sonucunda Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ nin Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.’ de ki pay oranı %54,42’ ye düşmüştür. Hisse satış işlemi sonrası şerefiye içerisinde % 12,59’ luk satılan hisseye isabet eden değer Şerefiye tutarından düşülerek geçmiş yıl zararlarında muhasebeleştirilmiştir.

**20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

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

Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2017
Personele Borçlar	427.740	298.072
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	279.412	550.101
Ödenecek SSK	60.539	1.437.818
Kamuya Olan Ertilenmiş veya Tak.Yük.	492.398	313.121
<b>Toplam</b>	<b>1.260.089</b>	<b>2.599.112</b>

**21. Devlet Teşvik ve Yardımları**

Bulunmamaktadır.

**22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

*i) Karşılıklar*

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Dava Karşılığı	43.396.217	10.618.398
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar(İzin Karşılığı)	75.492	171.281
<b>Toplam</b>	<b>43.471.709</b>	<b>10.789.679</b>

*ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler*

**Sarta bağlı olaylar:**

**31.12.2018**

31.12.2018 itibariyle Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 43.396.217 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirketin aleyhine açılan davalara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından şirkete 10.07.2018 tarihinde tutarı 47.737.025 TL olan ceza kesilmiştir. Ceza tebligatı şirkete 16.07.2018 tarihinde ulaşmıştır. Söz konusu para cezası 6502 sayılı Tüketicinin korunması hakkında kanununun 77 ve 78. Maddeleri uyarınca kesilmiş olup, şirket kesilen para cezasının iptali ve yürütmenin durdurulması talebinde bulunmuştur. Şirket davanın lehe sonuçlanacağını düşündüğünden finansal tablolarda söz konusu tutar için karşılık ayrılmamıştır.

**31.12.2017**

31.12.2017 itibariyle Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 10.618.398 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

*iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler*

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>Döviz Cinsi</b>	<b>TL TUTARI</b>	<b>TL TUTARI</b>
Verilen Teminat Mektupları	TL	-	135.000
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.671.635.000	1.488.387.500
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	150.368.000	160.657.530
<b>TOPLAM</b>		<b>1.822.003.000</b>	<b>1.649.180.030</b>

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

*iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı*

**31.12.2018**

Aktifin Cinsi	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
2.Etap Dükkan	Mapfre	983.881	3.885.770	02.08.2018	02.08.2019
2.Etap Konut	Axa-HDI-Halk Sigorta	5.981.652	5.914.448	30.10.2018	30.10.2019
İnnovia 1 Projesi Kres	Halk Sigorta	1.030.000	1.606.789	01.03.2018	01.03.2019
İnnovia 1 Projesi Dükkan	Sampo Japan	1.215.000	1.994.773	07.02.2018	07.02.2019
Innovia 3 Projesi Konut ve Ticari	Genarali-HDI-Halk	6.262.991	21.797.131	13.09.2018	13.09.2019
Innovia-4 All Risk Poliçe	Axa	589.009.059	957.030.587	20.07.2018	20.07.2019
Güzelşehir Avm	Groupama Sig. A.Ş.	5.885.525	6.570.000	22.01.2018	22.01.2019
Yeşil Plaza	Halk Sigorta	50.000.000	93.144.038	07.10.2018	07.10.2019
Sakarya Arifiye	Halk Sigorta	62.500.000	43.619.643	14.01.2018	14.01.2019
<b>TOPLAM</b>		<b>722.868.108</b>	<b>1.135.563.179</b>		

**31.12.2017**

Aktifin Cinsi	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
2.Etap Dükkan	Mapfre	983.881	9.439.520	02.08.2017	02.08.2018
2.Etap Konut	Axa-HDI-Halk Sigorta	5.981.652	6.634.317	30.10.2017	30.10.2018
İnnovia 1 Projesi Kres	Halk Sigorta	1.030.000	1.606.789	01.03.2017	01.03.2018
İnnovia 1 Projesi Dükkan	Sampo Japan	1.215.000	1.994.773	07.02.2017	07.02.2018
Innovia 3 Projesi Konut ve Ticari	Genarali-HDI-Halk	6.262.991	20.934.074	13.09.2017	13.09.2018
Innovia-4 All Risk Poliçe	Axa	589.009.059	803.256.821	20.07.2017	20.07.2018
Yeşil Plaza	Halk Sigorta	50.000.000	93.144.038	07.10.2017	07.10.2018
Sakarya Arifiye	Halk Sigorta	62.500.000	43.619.643	14.01.2017	14.01.2018
<b>TOPLAM</b>		<b>716.982.583</b>	<b>980.629.975</b>		

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

Dönem sonları itibarıyla Grup'un teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2018	31.12.2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.810.546.000	1.627.723.030
i. Teminat Mektupları		
ii. İpotek	1.660.178.000	1.477.065.500
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	150.368.000	150.657.530
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	135.000
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	11.457.000	21.322.000
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	11.457.000	21.322.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		-
<b>Toplam</b>	<b>1.822.003.000</b>	<b>1.649.180.030</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**23. Taahhütler**

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

**24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

<b>Uzun Vadeli</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	62.397	178.624
<b>Toplam</b>	<b>62.397</b>	<b>178.624</b>

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

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Yıllık iskonto oranı (%)	4,87	4,21

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, ekli konsolide finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL (31 Aralık 2017: 5.001,76 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 31.12.2018 ve 31.12.2017 tarihleri itibarıyla Grup'un personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Açılış	178.624	195.539
Cari Hizmet Maliyeti	8.303	32.436
Faiz Maliyeti	13.737	11.241
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	(33.898)	37.196
Ödeme /Faydaların Kısılması /İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	(95.823)	195.193
Ödeme (-)	(8.546)	(292.981)
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>62.397</b>	<b>178.624</b>

(\*) 31.12.2018 tarihi itibarıyla hesaplanan aktüeryal kayıp tutarı 33.898 TL olup, bu tutar, Kar veya Zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

<b>Kısa Vadeli</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	51.188	51.188
<b>Toplam</b>	<b>51.188</b>	<b>51.188</b>

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

**26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler**

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Devreden KDV	84.382.173	82.030.446
Personel Avansları	-	21.612
İş Avansları	7.290	12.471
Diğer (*)	22.340	-
<b>Toplam</b>	<b>84.411.803</b>	<b>82.064.529</b>

(\*)Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.'ne yansıtılan aralık ayı tarihli elektrik bedeli faturasıdır.

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümler (*)	8.220.591	8.220.591
Finansal kiralama yöntemi ile geri kiralanan bağımsız ticari bölümlerin amortismanı (-)(**)	(218.803)	(95.494)
<b>Toplam</b>	<b>8.001.788</b>	<b>8.125.097</b>

(\*) Grup sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 19 adet bağımsız ticari bölümü önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri uzun vadeli diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. (31 Aralık 2017: 19 Adet)

(\*\*) Cari dönem amortisman gideri 123.309 TL olup, tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2017: 95.494 TL)

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

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

**27. Özkaynaklar**

i) *Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi*

<b>Hissedar</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>	
	<b>Pay Oranı %</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Pay Oranı %</b>	<b>Pay Tutarı</b>
Kamil Engin Yeşil	26,58	62.489.435	28,22	66.349.923
Diğer Halka Açık Sermaye	61,84	145.404.193	60,2	141.543.705
Rudolph Younes	1,73	4.070.672	1,73	4.070.672
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	5,01	11.779.567	5,01	11.779.567
Yeşil GYO A.Ş. (Ayrılma Hakkı Kapsamında Geri Alınan)	2,30	5.412.530	2,30	5.412.530
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32	5.455.000	2,32	5.455.000
Diğer	0,22	504.309	0,22	504.309
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>235.115.706</b>	<b>100,00</b>	<b>235.115.706</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

*ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları*

Bulunmamaktadır.

*iii) Geri Alınmış Paylar*

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

*iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar*

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
<b>Toplam</b>	<b>2.576</b>	<b>2.576</b>

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

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	70.223	70.223
<b>Toplam</b>	<b>70.223</b>	<b>70.223</b>

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

Bulunmamaktadır.

*vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler*

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

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

*viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları*

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	21.239.701	8.589.634
<b>Toplam</b>	<b>21.239.701</b>	<b>8.589.634</b>

*ix) Kontrol Gücü Olmayan Payları*

Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve konsolide bilançonun özsermaye hesap grubunda, "Kontrol Gücü Olmayan Pay" hesap grubu adıyla gösterilir. Grup'un 31.12.2018 tarihi itibariyle Kontrol Gücü Olmayan Payları 25.666.567 TL'dir. (31.12.2017: 21.828.144 TL)

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

*x) Diğer Hususlar*

Şirket’in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

<b>Hesap Adı</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Ödenmiş Sermaye	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltmesi Farkları	-	-
Geri Alınmış Paylar	(3.279.031)	(3.279.031)
Karşılık İştirak Sermaye Düzeltmesi	-	-
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	70.223	70.223
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	-	-
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	21.239.701	8.589.634
Net Dönem Karı/(Zararı)	(195.935.524)	(5.392.174)
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı</b>	<b>57.213.651</b>	<b>235.106.934</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	30.632.816	21.828.144
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>87.846.467</b>	<b>256.935.078</b>

**28. Hasılat ve Satışların Maliyeti**

Grup’un dönem sonları itibariyle Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıda açıklanmıştır.

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Yurtiçi Satışlar	505.406	64.201.936
Diğer Gelirler	17.186.599	9.174.991
Satıştan İadeler (-)	(394.160)	-
Diğer İndirimler(-)	(37.134)	-
<b>Hasılat</b>	<b>17.260.711</b>	<b>73.376.927</b>
Satışların Maliyeti(-)	(3.576.147)	(46.724.426)
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>	<b>13.684.564</b>	<b>26.652.501</b>

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Pazarlama Giderleri (-)	(1.860.005)	(5.330.406)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(15.018.597)	(10.173.511)
<b>Toplam</b>	<b>(16.878.602)</b>	<b>(15.503.917)</b>



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**30. Niteliklerine Göre Giderler**

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

Hesap Adı	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
<b>Pazarlama Giderleri (-)</b>	<b>(1.860.005)</b>	<b>(5.330.406)</b>
Personel Gideri	(928.181)	(1.057.964)
Tapu Harç Gideri	(371.110)	(1.136.579)
Reklam ve İlan Gideri	(155.743)	(1.175.427)
Satış Komisyon Gideri	-	(97.014)
Ofis Gideri	(112.847)	(446.665)
Kira ve Aidat Gideri	(18.474)	(360.032)
Yemek	(20.623)	(126.401)
Amortisman ve İtfa Payları	(69.557)	(74.104)
İzin Karşılığı	(2.535)	(21.495)
Noter Giderleri	(12.468)	(474.012)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	-	(135.395)
Diğer	(168.467)	(225.318)
<b>Genel Yönetim Gideri (-)</b>	<b>(15.018.597)</b>	<b>(10.173.511)</b>
Personel Gideri	(2.552.261)	(2.274.797)
Huzur Hakkı Gideri	(163.594)	(152.460)
İzin Karşılığı	-	(56.001)
Seyahat Gideri	(4.064)	(6.597)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(874.139)	(1.109.795)
Temsil ve Ağırhama Giderleri	-	(3.600)
Kiralama Gideri	(550.356)	(42.249)
Araç Gideri	(114.798)	(114.319)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(630.987)	(330.156)
Ofis Gideri	(1.275.796)	(1.361.258)
Bilgi İşlem Gideri	(87.735)	(106.452)
Amortisman ve İtfa Payları	(196.558)	(215.227)
Sigorta Gideri	(1.320.796)	(622.898)
Noter Tescil İlan Gideri	(387.991)	(134.793)
Hukuk Dava Gideri	(5.292.343)	(1.636.467)
Kıdem Tazminatı Gideri	-	(45.851)
Aidat Giderleri	(704.246)	(1.194.905)
Diğer	(862.933)	(765.686)
<b>Toplam</b>	<b>(16.878.602)</b>	<b>(15.503.917)</b>

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

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

Hesap Adı	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2017 31.12.2017
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>102.916.783</b>	<b>39.071.450</b>
Konusu Kalmayan Karşılık (Kıdem Karşılığı)	116.227	7.579
Konusu Kalmayan Karşılık (Şüpheli Alacak Karşılığı)	-	80.985
Konusu Kalmayan Karşılık (İzin Karşılığı)	98.324	32.611
Konusu Kalmayan Karş (Dava Karşılığı)	-	246.295
Konusu Kalmayan Karşılık (Stok Değer Düşüklüğü)	126.333	58.006
Sözleşme Fesih Ceza Geliri	879.030	1.285.054
Kira Gelirleri	852.000	768.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Farkı	66.948.374	12.188.127
İnşaat Gecikme Ceza Bedeli	9.436.069	14.045.987
Cari Dönem Reeskont Geliri	3.125.325	2.044.518
Yatırım Amaçlı Duran Varlık Satış Karı	215.412	2.691.326
Önceki Dönem Reeskont İptali	2.561.676	1.263.376
Kur Farkı Geliri	18.266.926	3.541.895
Vade Farkı Geliri	118.586	221.119
Diğer	172.501	596.572

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)</b>	<b>(138.845.194)</b>	<b>(50.296.372)</b>
Şüpheli Alacak Karşılığı	(766.023)	(488.308)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	-	(10.437.607)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(1.890.281)	(2.561.676)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(2.044.518)	(2.159.498)
Kur Farkı Gideri	(55.784.549)	(9.707.786)
Dava Karşılık Gideri	(32.777.819)	(5.318.819)
Stok Değer Düşüklüğü	(35.649.419)	(956.873)
İzin Karşılığı Gideri	-	-
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü	-	(2.099.796)
Vergi SSK Gecikme Zammı Karşılığı	-	(422.337)
Sat Geri Kirala Zararı	-	(1.488.079)
Sözleşme Cezayi Şart Gideri	(9.436.069)	(14.045.987)
Diğer	(496.516)	(609.606)
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler) , Net</b>	<b>(35.928.411)</b>	<b>(11.224.922)</b>

**32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler**

Grup’un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Gelir ve Giderleri bulunmamaktadır.

**33. Finansman Gelirleri / Giderleri**

Grup’un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Adat Faiz Gelirleri	24.074.166	7.643.874
Faiz Gelirleri (*)	-	33.108
Kur Farkı Geliri	-	12.494
<b>Toplam</b>	<b>24.074.166</b>	<b>7.689.476</b>

(\*) 24.074.166 TL tutarındaki adet faiz gelirlerinin 6.432.044 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ye, 9.764.691 TL’si Yeşil Holding A.Ş.’ ye, 7.059.453 TL’ si Zincir Yapı A.Ş.’ye ve 817.978 TL’ si ise Yeşil Kundura A.Ş.’ ye verilen tutarlar için hesaplanan adet gelirlerinden oluşmaktadır.

Grup’un dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Faiz Gideri (*)	(5.456.610)	(1.431.315)
Faiz Gideri	(162.194.389)	(15.201.224)
Kur Farkı Gideri	-	(17.959)
Banka Masraf Gideri	(490.210)	(439.156)
Diğer	(962)	(40.246)
<b>Toplam</b>	<b>(168.142.171)</b>	<b>(17.129.900)</b>

(\*) 5.456.610 TL tutarındaki faiz giderinin 1.819.634 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.’ye ve 3.636.976 TL’si Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon A.Ş. tarafından hesaplanan adet giderlerinden oluşmaktadır. (31.12.2017: Yeşil Holding: 9.143)

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz tutarları aşağıdaki gibidir.

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Dönemin Faiz Giderlerinden Stoklar ile İlişkilendirilen Kısım	28.144.438	53.334.699
<b>Toplam</b>	<b>28.144.438</b>	<b>53.334.699</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Bulunmamaktadır.

**35. Gelir Vergileri**

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

	31.12.2018	31.12.2017
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler (-)	-	-
<b>Toplam Ödenecek Net Vergi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Grup’un vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
<b>Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)</b>	<b>(555.404)</b>	<b>(4.755.059)</b>
<b>Matraha İlaveler</b>	<b>523.882</b>	<b>666.666</b>
<i>Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler</i>	523.882	666.666
<b>Matrahtan İndirimler (-)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Mahsup Edilecek Geçmiş Yıl Zararları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)</b>	<b>(31.522)</b>	<b>(4.088.393)</b>
<b>Vergi Karşılığı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

*i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı*

Türkiye’deki geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanıp tahakkuk ettirilmektedir. Buna uygun olarak Şirket’in bağlı ortaklığı olan Yeşil Global İnşaat Turizm Anonim Şirketi’nin 2018 yılı kazançlarının geçici vergi döneminde vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplanmıştır.

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

Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 20. maddesi uyarınca, Kurumlar Vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 25 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

*Gelir Vergisi Stopajı:*

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

*ii) Ertelenmiş Vergi:*

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

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

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

**Yıllar İtibariyle Birikmiş Ertelenmiş Vergi Varlığı /  
(Yükümlülüğü)**

Hesap Adı	31.12.2018		31.12.2017	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Sabit Kıymetler	38.420.709	7.684.142	41.281.057	8.256.211
Şüpheli Alacak Karşılığı	963.480	211.966	585.244	128.754
Gelecek Aylara Ait Giderler	(13.519.091)	(2.974.200)	13.519.091	(2.974.200)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	15.260	3.052	41.455	8.291
Kredi İskontosu	1.212.455	266.740	607.602	133.672
İzin Karşılığı	17.884	3.934	15.349	3.377
Dava Karşılığı	1.257.862	276.730	2.236.803	492.097
Stoklar	(88.625.544)	(19.497.620)	88.535.175	(19.477.739)
Reeskont Gideri	(198)	(44)	6.190	(1.362)
Reeskont Geliri	13.269	2.919	36.939	8.127
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>		<b>(14.022.381)</b>		<b>(13.422.772)</b>
		<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>	
		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)		(13.422.772)	(13.629.822)	
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(599.609)	207.051	
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Giriş		-	-	
<b>Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>		<b>(14.022.381)</b>	<b>(13.422.772)</b>	

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>Vergi Karşılığının Mutabakatı:</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar/(zarar)	(194.658.176)	(10.609.809)
Durdurulan faaliyetlerden elde edilen kar/(zarar)	-	-
Vergilendirilebilir kar/(zarar)	(194.658.176)	(10.609.809)
Gelir vergisi oranı %22	42.824.798	2.121.962
Vergi etkisi:	-	-
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(302.132)	(133.333)
- Vergiye tabi olmayan gelirler(*)	(42.278.899)	893.657
- Kullanılmayan cari yıl mali zarar	(849.201)	(817.679)
- Kullanılmayan geçmiş yıl mali zarar	-	-
- Yasal vergi oranındaki değişimin etkisi	-	(1.971.571)
- Diğer	5.825	114.015
<b>Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı Gideri</b>	<b>(599.609)</b>	<b>207.051</b>

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

**36. Pay Başına Kazanç / Kayıp**

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Dönem Karı / (Zararı)	(195.935.524)	(5.392.174)
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706
<b>Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)</b>	<b>(0,8334)</b>	<b>(0,0229)</b>

**37. İlişkili Taraf Açıklamaları**

<b>İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Yeşil Kundura San.ve Tic.A.Ş.	6.272.445	803.576
Yeşil Holding A.Ş.	46.929.663	-
Yeşil İnşaat A.Ş.	2.158.000	35.145
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-
Yepar Ayakkabı San. ve Tic.Ltd.Şti.	-	2.066
Zincir Yapı A.Ş.	340.788	340.787
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	150.083	-
Yeşil Yüksekdağ Adi Ortaklığı	261.257	189.841
Wowwo E Ticaret Telek. Ve Teknoloji A.Ş.	-	-
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	995.330	168.000
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	71.533	-
Yüksekdağ Madencilik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	134.153	-
<b>Toplam</b>	<b>57.313.252</b>	<b>1.539.415</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
<b>İlişkili Taraflara Verilen Kısa ve Uzun Vadeli Avanslar:</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı End. A.Ş.) (*)	58.461.239	67.085.434
Emel Yeşil Küçükçolak	1.375.640	-
Zincir Yapı A.Ş. (**)	67.186.830	40.825.077
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti. (Yüksekdağ Madencilik A.Ş.)(****)	18.290.487	18.290.487
Yüksekdağ Gayrimenkul A.Ş.(****)	-	1.220.454
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (***)	27.933.600	27.933.600
<b>Toplam</b>	<b>173.247.796</b>	<b>155.355.052</b>

**31.12.2018 Dönemi İle İlgili Açıklamalar**

(\*) Söz konusu tutar Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ne (Birleşme öncesi Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.) inşaatı devam eden İnnovia projesi için verilen avans tutarıdır. Söz konusu avans tutarı için cari yılda toplam 6.432.044 TL adet hesaplanmış olup (Faiz Oranı: %19,50) tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

(\*\*) Söz konusu tutar gayrimenkul alımı için Zincir Yapı A.Ş.’ye verilen avans tutarı olup, 31.12.2018 tarihi itibarıyla yıllık %19,50 faiz oranı üzerinden toplam 7.059.453 TL adet hesaplanmış ve finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

(\*\*\*) 29.08.2016 tarihli Özel Durum Açıklamasında da bildirilen Elexia projesinden maddi duran varlık alımı için verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*) Söz konusu tutar Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’ye satılan gayrimenkulden kaynaklanan alacak olup söz konusu alacak karşılığında gayrimenkul edinimi yapılacaktır. Tutar 2018 yılı içerisinde çek alınarak tahsil edilmiştir.

(\*\*\*\*) Söz konusu tutar Yüksekdağ Madencilik A.Ş.’ye verilen gayrimenkul alımı avansıdır.

**31.12.2017 Dönemi İle İlgili Açıklamalar**

(\*) Söz konusu tutar Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ne (Birleşme öncesi Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.) inşaatı devam eden İnnovia projesi için verilen avans tutarıdır. Söz konusu avans tutarı için cari yılda toplam 4.430.986 TL adet hesaplanmış olup (Faiz Oranı: %14,45) tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

(\*\*) Söz konusu tutar gayrimenkul alımı için Zincir Yapı A.Ş.’ye verilen avans tutarı olup, 31.12.2017 tarihi itibarıyla yıllık %14,45 faiz oranı üzerinden toplam 3.064.170 TL adet hesaplanmış ve finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

(\*\*\*) 29.08.2016 tarihli Özel Durum Açıklamasında da bildirilen Elexia projesinden maddi duran varlık alımı için verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır.

(\*\*\*\*) Söz konusu tutar Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım A.Ş.’ye satılan gayrimenkulden kaynaklanan alacak olup söz konusu alacak karşılığında gayrimenkul edinimi yapılacaktır.

(\*\*\*\*) Söz konusu tutar Yüksekdağ Madencilik A.Ş.’ye verilen gayrimenkul alımı avansıdır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b><u>İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli</u></b>	<b><u>01.01.2018</u></b>	<b><u>01.01.2017</u></b>
<b><u>Ticari Borçlar</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>
Şahıs Ortak	-	-
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (*)	37.861.500	31.010.000
Emel Yeşil Küçükçolak (***)	129.005.500	92.492.890
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	-	4.811.591
Yeşil Holding A.Ş.	-	439.110
Zincir Yapı A.Ş.(**)	-	47.580.641
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	250.000	250.000
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	288.295	186.579
Wowwo E Ticaret Telek. Ve Teknoloji A.Ş.	3.421.433	981.059
Borç Reeskontu (-)	(2.629.835)	(1.539.222)
<b>Toplam</b>	<b>168.196.893</b>	<b>176.212.648</b>

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Birleşme öncesi Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.) firmasına yapmış olduğu inşaat işleri karşılığında ödenmiş olan avans bedeli içerisinde vadesi gelmediğinden ödenmemiş 37.861.500 TL senet tutarı bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 31.010.000 TL)

(\*\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Zincir Yapı A.Ş. firmasına verilen avans bedeli içerisinde vadesi gelmediğinden ödenmemiş senet tutarı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2017: 47.580.641 TL)

(\*\*\*) Söz konusu bakiye Yeşil Plaza alımı nedeni ile vadesi gelmemiş verilen senetlerin bakiyesinden oluşmaktadır.

<b><u>İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli</u></b>	<b><u>01.01.2018</u></b>	<b><u>01.01.2017</u></b>
<b><u>Diğer Borçlar</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>
Şahıs Ortaklar	103.439.691	36.221.779
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	37.609.035	-
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	12.176.430	6.295.105
Yeşil Holding A.Ş.	29.808.131	219.917
<b>Toplam</b>	<b>183.243.691</b>	<b>42.736.801</b>

<b><u>İlişkili Taraflara Satımlar</u></b>	<b><u>01.01.2018</u></b>	<b><u>01.01.2017</u></b>
<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>	
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.	-	-
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.(*)	17.733.950	42.112.197
Yeşil Holding A.Ş.(**)	65.266.815	267.381
Yeşil Kundura A.Ş.(**)	6.334.529	2.299.040
Zincir Yapı A.Ş.(***)	7.059.453	3.078.355
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	843.500	-
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. Dış Tic. A.Ş.	180.000	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.(**)	3.361.500	5.456.880
<b>Toplam</b>	<b>100.779.747</b>	<b>53.213.853</b>

**31.12.2018 Dönemi İle İlgili Açıklamalar**

(\*) Bakiyenin 6.432.044 TL’lik kısmı faiz geliri, 9.436.069 TL’si geç teslim ceza bedeli, geri kalan tutar 1.865.837 TL kira ve gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

(\*\*) Tutarların tamamı kira ve gider yansıtılmalarından oluşmaktadır. Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.’ye yapılan satışların 3.358.000 TL’si kira, 3.500 TL’ si kira ve gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

(\*\*\*) Zincir Yapı A.Ş.’ye yapılan satışların tamamı adat faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**31.12.2017 Dönemi İle İlgili Açıklamalar**

(\*) Bakiyenin 4.579.704 TL'lik kısmı faiz geliri, 19.509.811 TL'si gayrimenkul satış geliri, 14.045.987 TL'si geç teslim ceza bedeli, geri kalan tutar 3.976.694 TL kira ve gider yansıtılmalarından oluşmaktadır.

(\*\*) Tutarların tamamı kira ve gider yansıtılmalarından oluşmaktadır. Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.'ye yapılan satışların 3.000.000 TL'si kira, 2.456.880 TL'si ise hizmet yansıtma tutarlarından oluşmaktadır. Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.'ye kesilen 3.000.000 TL kira bedelinin 31.12.2017 tarihinden sonraki dönemlere isabet eden 1.200.000 TL'lik kısmı ertelenmiş gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Diğer grup firmalarına kesilen kira bedellerinin 31.12.2017 tarihinden sonraki dönemlere isabet eden 870.000 TL'lik kısmı ertelenmiş gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Zincir Yapı A.Ş.'ye yapılan satışların 14.185 TL'si hizmet, kalan 3.064.170 TL'si ise adat faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

(\*\*\*) Zincir Yapı A.Ş.'ye yapılan satışların 14.185 TL'si hizmet, kalan 3.064.170 TL'si ise adat faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

	<b><u>01.01.2018</u></b>	<b><u>01.01.2017</u></b>
	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>
<b><u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u></b>		
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.	-	64.080
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.(*).	67.682.306	80.586.020
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-
Yeşil Holding A.Ş. (**)	745.118	1.132.866
Yeşil Kundura A.Ş.	-	-
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. (***)	485.463	553.817
Şahıs Ortaklar (****)	1.923.031	853.384
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	3.789.559	542
<b>Toplam</b>	<b><u>74.625.477</u></b>	<b><u>83.190.709</u></b>

**31.12.2018 Dönemi İle İlgili Açıklamalar**

(\*) Tutarın 64.705.080 TL'si hizmet alımı (inşaat hakediş), 240.000 TL'si kira , 1.644.749 TL'si adat faizi, geride kalan tutar ise gider yansıtması ve diğer alımlardan oluşmaktadır.

(\*\*) Tutarın 35.951 TL'si adat faizi, 709ç168 TL'si hizmet alımlarından oluşmaktadır.

(\*\*\*) Elektrik alımlarından oluşmaktadır.

(\*\*\*\*) Yeşil Plaza şahıs ortaklara ait kısmı için kira alımlarından oluşmaktadır.

**31.12.2017 Dönemi İle İlgili Açıklamalar**

(\*) Tutarın 78.269.080 TL'si hizmet alımı (inşaat hakediş), 312.000 TL'si kira , 1.422.172 TL'si adat faizi, geride kalan tutar ise gider yansıtması ve diğer alımlardan oluşmaktadır.

(\*\*) Tutarın 67.766 TL'si masraf yansıtma, 9.143 TL'si adat faizi, 1.029.563 TL'si yönetim hizmet yansıtması ve 26.395 TL'si ise diğer alımlardan oluşmaktadır.

(\*\*\*) Elektrik alımlarından oluşmaktadır.

(\*\*\*\*) Yeşil Plaza şahıs ortaklara ait kısmı için kira alımlarından oluşmaktadır.

	<b><u>01.01.2018</u></b>	<b><u>01.01.2017</u></b>
	<b><u>31.12.2018</u></b>	<b><u>31.12.2017</u></b>
<b><u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Geliri</u></b>		
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı) (*)	6.432.044	4.579.704
Yeşil Holding A.Ş.	9.764.691	
Yeşil Kundura A.Ş.	817.978	
Zincir Yapı A.Ş.(*).	7.059.453	3.064.170
<b>Toplam</b>	<b><u>24.074.166</u></b>	<b><u>7.643.874</u></b>



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b><u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gideri</u></b>		
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	(1.819.634)	(1.422.172)
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek.A.Ş	(3.636.976)	-
Yeşil Holding A.Ş.	-	(9.143)
<b>Toplam</b>	<b>(5.456.610)</b>	<b>(1.431.315)</b>
	<b>01.01.2018</b>	<b>01.01.2017</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b><u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u></b>		
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	724.010	1.423.822
<b>Toplam</b>	<b>724.010</b>	<b>1.423.822</b>

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

### **38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

#### **Finansal Risk Faktörleri**

##### **Sermaye Risk Yönetimi**

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

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

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

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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Toplam borçlar	2.228.209.047	1.928.662.509
Hazır değerler(-)	(1.716.466)	(424.034)
Net borç	2.226.492.581	1.928.238.475
Toplam öz sermaye	87.846.467	256.935.078
Toplam sermaye	2.314.339.048	2.185.173.553
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,96	0,88

##### **Kredi Riski**

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

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

CARİ DÖNEM (31.12.2018)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>57.313.252</b>	<b>74.883.642</b>	-	<b>18.671.312</b>		<b>1.712.236</b>	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	72.964.991	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>57.313.252</b>	<b>48.156.265</b>	-	<b>18.671.312</b>	<b>10-11</b>	<b>1.712.236</b>	<b>6</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>					<b>10-11</b>		<b>6</b>
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	<b>26.727.377</b>	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	26.727.377	-	-		-	<b>6</b>
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.533.043	-	1.416.480	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.533.043)	-	(1.416.480)	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	<b>6</b>
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-		-	-

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

ÖNCEKİ DÖNEM (31.12.2017)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>1.540.995</b>	<b>124.390.035</b>	<b>-</b>	<b>11.913.009</b>	<b>10-11</b>	<b>332.955</b>	<b>6</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		122.273.825					
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>1.540.995</b>	<b>119.230.989</b>	<b>-</b>	<b>11.913.009</b>	<b>10-11</b>	<b>332.955</b>	<b>6</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10-11</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	<b>-</b>	<b>5.159.045</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10-11</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı		(5.159.045)					
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10-11</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)		767.020		1.416.480	10-11		6
- Değer Düşüklüğü (-)		(767.020)		(1.416.480)	10-11		6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-		-	10-11		6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)		-		-	10-11		6
- Değer Düşüklüğü (-)		-		-	10-11		6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-		-			
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Likidite Riski**

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

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

**Cari Dönem 31.12.2018**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)		Vadesi Geçen	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>1.684.351.213</b>	<b>1.684.351.213</b>	<b>201.691.541</b>	<b>308.986.717</b>	<b>160.590.424</b>	<b>1.013.082.530</b>	
Banka Kredileri	805.295.766	1.255.362.112	26.904.700	75.809.959	140.963.468	1.011.683.984	
Finansal Kiralama	5.014.839	5.824.109	1.630.471	698.773	2.096.319	1.398.546	
Ticari borçlar	210.079.361	214.641.901	57.909.371	139.201.893	17.530.637	-	
Diğer borçlar	208.523.091	208.523.091	115.246.999	93.276.092	-	-	

**Önceki Dönem 31.12.2017**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)		Vadesi Geçen	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>933.795.095</b>	<b>1.016.434.050</b>	<b>63.483.347</b>	<b>542.459.442</b>	<b>124.289.838</b>	<b>286.201.423</b>	
Banka Kredileri	664.349.828	743.791.895	48.098.691	343.100.787	107.552.151	245.040.266	
Finansal Kiralama	5.836.361	6.988.731	-	698.773	2.096.319	4.193.639	
Ticari borçlar	205.112.896	207.157.414	8.439.415	184.772.260	13.200.000	745.739	
Diğer borçlar	58.496.010	58.496.010	6.945.241	13.887.622	1.441.368	36.221.779	

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

	Döviz Pozisyonu Tablosu							
	Cari Dönem 31 Aralık 2018				Önceki Dönem 31 Aralık 2017			
	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	304.457	57.872	-	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)</b>	<b>304.457</b>	<b>57.872</b>	-	-	-	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>304.457</b>	<b>57.872</b>	-	-	-	-	-	-
10. Ticari Borçlar	129.005.500	24.521.565	-	-	95.832.071	24.991.795	346.699	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	10.522	2.000	-	-	7.544	2.000	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)</b>	<b>129.016.022</b>	<b>24.523.565</b>	-	-	<b>95.839.614</b>	<b>24.993.795</b>	<b>346.699</b>	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>18. Toplam Yükümlülükler (13+17)</b>	<b>129.016.022</b>	<b>24.523.565</b>	-	-	<b>95.839.614</b>	<b>24.993.795</b>	<b>346.699</b>	-
<b>19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(128.711.565)</b>	<b>(24.465.693)</b>	-	-	<b>(95.839.613)</b>	<b>(24.993.795)</b>	<b>(346.699)</b>	-
<b>21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(128.711.565)</b>	<b>(24.465.693)</b>	-	-	<b>(95.839.613)</b>	<b>(24.993.795)</b>	<b>(346.699)</b>	-
<b>22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>23. İhracat</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>24. İthalat</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**Cari Dönem 31 Aralık 2018**

	<b>Kar / Zarar</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
<b>USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;</b>		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(12.871.157)	12.871.157
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(12.871.157)</b>	<b>12.871.157</b>
<b>Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;</b>		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;</b>		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>9- GBP Döviz Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SEK' in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;</b>		
10- SEK Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- SEK Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>12- SEK Net Etki (10+11)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>JPY 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;</b>		
13- JPY Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- JPY Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>15- JPY Net Etki (13+14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;</b>		
16- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
17- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>18- Diğer Döviz Net Etki (16+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(12.871.157)</b>	<b>12.871.157</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

**Önceki Dönem 31 Aralık 2017**

	<b>Kar / Zarar</b>	
	<b>Yabancı Paranın Değer Kazanması</b>	<b>Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi</b>
USD'nin TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(9.427.409)	9.427.409
2- ABD Doları Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>(9.427.409)</b>	<b>9.427.409</b>
Euro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Euro Net Varlık / Yükümlülüğü	(156.552)	156.552
5- Euro Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- Euro Net Etki (4+5)</b>	<b>(156.552)</b>	<b>156.552</b>
GBP' nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>9- GBP Döviz Net Etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
SEK' in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- SEK Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
11- SEK Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>12- SEK Net Etki (10+11)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
JPY 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
13- JPY Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
14- JPY Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>15- JPY Net Etki (13+14)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diğer Döviz Kurlarının TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;		
16- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-
17- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>18- Diğer Döviz Net Etki (16+17)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(9.583.961)</b>	<b>9.583.961</b>

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**Faiz Oranı Riski**

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

**Faiz Pozisyonu Tablosu**

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	810.310.605	670.186.189
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde; diğer değişkenler sabit kaldığında, TL para birimi cinsinden olan faiz 100 baz puan daha yüksek olsaydı ya da söz konusu faiz 100 baz puan daha düşük/yüksek olsaydı diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yükümlülüklerin tamamı sabit faizli olduğundan vergi öncesi kar değişmeyecektir.



**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	İtfa edilmiş Değerlerden gösterilen diğer finansal varlıklar	Krediler ve alacaklar	Vadeye kadar Elde Tutulacak finansal varlıklar	İtfa edilmiş Değerlerden gösterilen diğer finansal yükümlülükler	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun Değer	Dipnot
<b>31 Aralık 2018</b>							
<b>Finansal varlıklar</b>							
Nakit ve nakit benzerleri	1.716.466	-	-	-	1.716.466	1.716.466	6
Ticari alacaklar	-	132.196.894	-	-	132.196.894	132.196.894	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	18.671.312	-	-	18.671.312	18.671.312	11
	-	-	-	-	-	-	
<b>Finansal yükümlülükler</b>							
Finansal borçlar	-	-	-	810.310.605	810.310.605	810.310.605	8
Ticari borçlar	-	-	-	210.079.361	210.079.361	210.079.361	10
Diğer borçlar	-	-	-	208.523.091	208.523.091	208.523.091	11
<b>31 Aralık 2017</b>							
<b>Finansal varlıklar</b>							
Nakit ve nakit benzerleri	424.034	-	-	-	424.034	424.034	6
Ticari alacaklar	-	125.929.449	-	-	125.929.449	125.929.449	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	11.913.009	-	-	11.913.009	11.913.009	11
<b>Finansal yükümlülükler</b>							
Finansal borçlar	-	-	-	670.186.189	670.186.189	670.186.189	8
Ticari borçlar	-	-	-	205.112.896	205.112.896	205.112.896	10
Diğer borçlar	-	-	-	58.496.010	58.496.010	58.496.010	11

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

#### **Finansal varlıklar**

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

#### **Finansal yükümlülükler**

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

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

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

Seviye 1 Girdileri: Aktif piyasada belirlenmiş fiyat ; Seviye 2 Girdileri: Aktif piyasa belirlenmiş fiyat haricinde doğrudan veya dolaylı tespit edilebilir veri; Seviye 3 Girdileri: Herhangi bir piyasa bilgisine dayanmayan veri. Yukarıdaki kategorilere göre finansal varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir;

#### **40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Şirket 29.05.2019 tarihinde aldığı karar ile Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Türen ve Atmaca Sokak üzerinde yer alan 201 Ada 1 Parsel, 8103 ve 8104 Parselde kain Dega Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. tarafından KDV hariç 4.600.000TL olarak değerlendirilmesi yapılan 3 adet arsa vasıflı toplam 8.166 m2 lik taşınmazın, Ortadoğu Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye KDV hariç 10.200.000 TL (OnmilyonikiyüzbinTürk Lirası) bedel ile satmıştır.

Şirket 30.09.2019 tarihinde aldığı karar ile Sakarya İli-Arifiye İlçesi Merkez Mah.262 Ada 1 Parselde kayıtlı 30.212 M2 Yüzölçümlü Yurt Binasının Ortadoğu Enerji San.ve Tic.A.Ş.'ye Kdv Hariç 111.000.000 TL (Yüzonbirmilyon Türk Lirası) bedel karşılığında satmıştır,

Şirket 07.11.2019 tarihli özel durum açıklaması ile Yeşil GYO'nun %25 oranında iştirak etmiş olduğu Zincir Yapı A.Ş.'nin gerçekleştirdiği Zincirlikuyu, Büyükdere Caddesi'nde yer alan 235 bin metrekaare inşaat alanlı İstanbul Tower 205 Projesi ile ilgili olarak ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, İstanbul Tower 205'i 594 mill dolar (550 mill dolar + KDV) bedel ile alım teklifinin Zincir Yapı'ya tebliğ edilmiş olduğunu ve Arsa Sahibi ile Zincir Yapı'nın da bu teklifi kabul ettiğini kamuoyuna açıklamıştır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sonra eren ara hesap döneminde Şirket 195.935.524 TL zarar elde etmiştir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla grup sermayesinin yarısını yitirmiş durumdadır. Aynı tarih itibarıyla Şirketin ilişkili taraflardan olan alacak-borçlar ve uzun vadeli avans alınarak satılan stoklar hariç olmak üzere, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını aşmıştır. Ayrıca şirketin kredilerinin bir bölümünün ve vergi borçlarının vadesi geçmiştir. Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla inşaat yapım işlerini durdurmuştur. Şirketin sürekliliğinin devamına ilişkin şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin bulunduğuna işaret eden bu durum Şirket yönetiminin aşağıda sıralanan planları ve tedbirleri almasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede,

Grubun 25.09.2018 tarihinde duyurduğu üzere, 15.08.2018 tarih ve 30510 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Finansal Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması Hakkında Yönetmelik kapsamında, finansal sektöre olan kredi borçlarının yeniden yapılandırılması işlemlerine yönelik olarak grup borçlu olduğu finans kurumları ile yapılandırma çalışmaları yapmış ve borçlarının önemli bir kısmını yeniden yapılandırmıştır.

Grup 40 numaralı raporlama dönemi sonrası olaylar dipnotunda açıklandığı üzere iştiraki olan Zincir Yapı aktifinde yer alan gayrimenkulün satıldığını kamuoyuna açıklamış, yine aynı dipnotta açıklandığı üzere bilanço sonrası dönemde aktifinde yer alan bazı gayrimenkullerin satışını gerçekleştirmiştir. Şirket gayrimenkul satışlarından elde edilen nakdi özellikle innovia 4 projesinin ve diğer projelerin tamamlanması için kullanacaktır.

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

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

<b>Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>B</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler		-	-
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.344.264.755	1.209.713.486
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	377.363.579	441.963.996
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		430.018.289	388.031.478
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	<b>2.151.646.623</b>	<b>2.039.708.960</b>
<b>E</b> Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	751.948.993	613.088.859
<b>F</b> Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b> Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.014.839	5.836.361
<b>H</b> İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	170.856.857	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	68.490.395	242.460.940
Diğer Kaynaklar		1.155.335.539	1.178.322.800
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.151.646.623</b>	<b>2.039.708.960</b>

<b>Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>A1</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b> Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
<b>A3</b> Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b> Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	150.307.200	150.544.070
<b>K</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	-

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Asgari/Azami Oranı %</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤ %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	62,48%	59,31%	≥ %51
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	17,54%	21,67%	≤ %49
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤ %49
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	≤ %20
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	≤ %10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1574,13%	317,36%	≤ %500
<b>8</b> Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	≤ %10
<b>9</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	-	-	≤ %10

(\*) SPK’ nın Seri II, No: 14.1 sayılı” Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan üretilmiş 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” sınıflaması dipnot 15’de belirtilen ve Innovia Projesi , için verilen avansların toplam tutarı 58.461.239 TL dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2017: 67.085.434 TL).