

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR.....	6-70
1. Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7
3. İşletme Birleşmeleri	24
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	25
5. Bölümlere Göre Raporlama	26
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	27
7. Finansal Yatırımlar	27
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	28
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	30
10. Ticari Alacak ve Borçlar	30
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	32
12. Türev Araçlar	33
13. Stoklar	33
14. Canlı Varlıklar.....	38
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	38
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	39
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	41
18. Maddi Duran Varlıklar	43
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	44
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	45
21. Devlet Teşvik ve Yardımları	45
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	46
23. Taahhütler	48
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar	48
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar	49
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler	49
27. Özkaynaklar	50
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti	52
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri	53
30. Niteliklerine Göre Giderler	53
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)	54
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	54
33. Finansman Gelirleri / Giderleri	54
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	55
35. Gelir Vergileri.....	55
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp	57
37. İlişkili Taraf Açıklamaları	58
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	58
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	69

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 2019 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 2019 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 görülmektedir. 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. Bunun yanında grubun aktifinde yer alan gayrimenkullerin önemli bir kısmının sigorta kapsamında olmadığı anlaşılmıştır. 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.

Grup 31.12.2019 tarihli konsolide finansal tablolarında 43.396.217 TL tutarında dava karşılığı ayırmış olup, Not:22 de açıklandığı gibi hali hazırda devam eden davaları için muhtemel risk tutarı 124.019.403 TL' dir. Grup sözkonusu muhtemel yükümlülük tutarını konsolide finansal tablolarına yansıtılmamış olup, yükümlülük tutarı finansal tablolara yansımış olsa idi şirketin özkaynakları ve dönem kar veya zararı 80.623.186 TL düşük 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:

www.gureli.com.tr

Merkez Ofis
Spine Tower Büyükdere Cad.
59. Sok. No:243 Kat:25-26
Maslak 34398 Sarıyer/İstanbul
T: 444 9 475 - (0212) 285 01 50
F: (0212) 285 03 40-43
gym@gureli.com.tr

Ankara Ofis
Aso Kule Atatürk Bulvarı
No:193 Kat:9 06680
Kavaklıdere/Ankara
T: (0312) 466 84 20
F: (0312) 466 84 21
gymankara@gureli.com.tr

Antalya Ofisi
Fener Mah. 1964 Sok. No:36
Kat:1 D:4 Kemal Erdoğan Apt.
Muratpaşa / Antalya
T: (0242) 324 30 14
F: (0242) 324 30 15
gymantalya@gureli.com.tr

Bursa Ofisi
Odunluk Mah. Akademi Cad.
Zeno İş Merkezi D Blok
Kat:7
D:31 Nilüfer/Bursa
T: (0224) 451 27 10
F: (0224) 451 27 79
gymbursa@gureli.com.tr

Eskişehir Ofisi
Hoşnudiye Mah. 732 Sok. No:44
Efe Plaza Kat:5 D:10
Tepebaşı/ESKİŞEHİR
T: (0222) 220 09 09
F: (0222) 220 48 48
gymeskişehir@gureli.com.tr

İzmir Ofisi
Atatürk Cad. Ekim Apt.
No:174/1 Kat:5 D:9
Alsancak/İzmir
T: (0232) 421 21 34
F: (0232) 421 21 87
gymizmir@gureli.com.tr

Trakya Ofisi
Ertugrul Mah.Hüseyin Pehlivan
Cad. Destereci İş Merkezi No:24
Kat:4 D:4
Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
T: (0282) 261 25 30
F: (0282) 261 62 56
F: (0282) 262 51 45
gymtrakya@gureli.com.tr

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 da açıklandığı üzere 234.398.806 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 tarafsızlıkları 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 936.965.449 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.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Grubun konsolide finansal tablolarında 1.289.360.416 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 uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. 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 3.560.000 TL olmak üzere toplam defter değeri 5.243.111 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 2019 tarihi itibarıyla bireysel finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 20 Mart 2020 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.

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 (KGK) 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.

KGK 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 20 Mart 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 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, 20 Mart 2020

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 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.639.329.889	1.583.621.972
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	5.986.111	1.716.466
Finansal Yatırımlar	Not.7	-	-
Ticari Alacaklar	Not.10	272.348.699	108.454.284
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	48.960.517	51.141.032
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	223.388.182	57.313.252
Diğer Alacaklar	Not.11	20.120.757	12.844.709
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	15.293.439	12.844.709
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	4.827.318	-
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Stoklar	Not.13	1.289.360.416	1.306.193.213
Canlı Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	5.508.326	69.950.309
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	Not.25	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	Not.26	45.954.392	84.411.803
Toplam		1.639.329.889	1.583.621.972
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	Not.34	-	-
Duran Varlıklar		646.430.427	732.433.541
Ticari Alacaklar	Not.10	15.541.296	23.742.610
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	15.541.296	23.742.610
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	-	-
Diğer Alacaklar	Not.11	5.839.437	5.826.603
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	5.839.437	5.826.603
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	-	-
Finansal Yatırımlar	Not.7	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not.16	121.739.860	147.342.972
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17	234.398.806	278.789.584
Maddi Duran Varlıklar	Not.18	3.205.496	3.345.377
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.19	9.287	61.078.110
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>Not.19</i>	9.287	20.107
<i>Şerefiye</i>	<i>Not.19</i>	(0)	61.058.003
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	257.858.869	204.306.497
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	Not.26	7.837.376	8.001.789
TOPLAM VARLIKLAR		2.285.760.316	2.316.055.514

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 31.12.2019	Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	883.154.795	686.929.074
Kısa Vadeli Borçlanmalar	29.648.412	20.046.349
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	413.382.886	182.863.687
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Ticari Borçlar	304.367.839	210.079.361
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	32.592.469	41.882.468
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	271.775.370	168.196.893
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.735.898	1.260.089
Diğer Borçlar	52.097.620	208.523.091
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	23.914.493	25.279.400
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	28.183.127	183.243.691
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	286.351	277.505
Türev Araçlar	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	-	-
Ertelenmiş Gelirler	14.663.966	20.407.283
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	65.971.823	43.471.709
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	65.743.457	43.396.217
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	228.366	75.492
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	-
Toplam	883.154.795	686.929.074
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.432.845.729	1.541.279.973
Uzun Vadeli Borçlanmalar	493.934.151	607.400.569
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Ticari Borçlar	8.081.244	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	8.081.244	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Diğer Borçlar	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	-	-
Türev Araçlar	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	-	-
Ertelenmiş Gelirler	916.887.124	919.794.626
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	916.887.124	919.794.626
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	100.508	62.397
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	100.508	62.397
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	13.842.702	14.022.381
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-
ÖZKAYNAKLAR	(30.240.208)	87.846.467
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	(59.349.400)	57.213.651
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	(174.695.823)	21.239.701
Net Dönem Karı veya Zararı	(116.563.051)	(195.935.524)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	29.109.192	30.632.816
TOPLAM KAYNAKLAR	2.285.760.316	2.316.055.514

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)

	Notlar	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 31.12.2019	Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.12.2018
Hasılat	Not.28	26.281.337	17.260.711
Satışların Maliyeti (-)	Not.28	(13.391.607)	(3.576.147)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.889.730	13.684.564
BRÜT KAR (ZARAR)		12.889.730	13.684.564
Pazarlama Giderleri (-)	Not.29	(725.322)	(1.860.005)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.29	(7.067.248)	(15.018.597)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.31	117.774.686	102.916.783
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.31	(48.208.709)	(138.845.194)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		74.663.137	(39.122.449)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		(25.611.958)	(11.467.722)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.32	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not.32	(61.058.003)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		(12.006.824)	(50.590.171)
Finansman Gelirleri	Not.33	61.258.767	24.074.166
Finansman Giderleri (-)	Not.33	(167.518.297)	(168.142.171)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(118.266.354)	(194.658.176)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		179.679	(599.609)
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	Not.35	179.679	(599.609)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(118.086.675)	(195.257.785)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(118.086.675)	(195.257.785)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(118.086.675)	(195.257.785)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.523.624)	677.739
Ana Ortaklık Payları		(116.563.051)	(195.935.524)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	(0,4958)	(0,8334)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamli Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamli Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamli Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamli Gelir (Gider)		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamli Gelir (Gider)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamli Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamli Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamli Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(118.086.675)	(195.257.785)
Toplam Kapsamli Gelirin Dağılımı		(118.086.675)	(195.257.785)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.523.624)	677.739
Ana Ortaklık Payları		(116.563.051)	(195.935.524)

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 İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer		Birikmiş Karlar				
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
01.01.2019 (Dönem Başy Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	21.239.701	(195.935.524)	57.213.651	30.632.816	87.846.467
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	(195.935.524)	195.935.524	-	-	-
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	(116.563.051)	(116.563.051)	(1.523.624)	(118.086.675)
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	-	(116.563.051)	(116.563.051)	(1.523.624)	(118.086.675)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2019 (Dönem Sonu Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(174.695.823)	(116.563.051)	(59.349.400)	29.109.192	(30.240.208)
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem											
01.01.2018 (Dönem Başy Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	8.589.634	(5.392.174)	235.106.934	21.828.144	256.935.078
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 Elden 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)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2018 (Dönem Sonu Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	21.239.701	(195.935.524)	57.213.651	30.632.816	87.846.467

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

	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
	Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 31.12.2019	Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.12.2018
Notlar		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem Karı (Zararı)		
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(118.086.675)	(195.257.785)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	191.013.115	180.386.582
Amortisman ve İfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	150.701	238.256
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	66.930.704	36.289.109
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	Not:10 1.414.405	766.023
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13 4.458.296	35.523.086
Serefiye Değer Düşüklüğü İle İlgili Düzeltmeler	61.058.003	-
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	22.538.225	32.565.803
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	Not:22,24 190.985	(212.016)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	Not 22 22.347.240	32.777.819
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	Not 22 -	-
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	165.381.678	166.389.969
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	Not:32 -	-
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	Not:33 167.518.297	168.142.171
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Erteleilmiş Finansman Gideri	Not:10 (1.733.742)	(1.080.807)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10 (402.877)	(671.395)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	(69.681.656)	(66.948.374)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not 31 (69.681.656)	(66.948.374)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançlar) İle İlgili Diğer Düzeltmeler	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	25.611.958	11.467.622
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	-	-
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	Not 16 25.611.958	11.467.622
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(179.679)	599.609
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	(19.738.816)	(215.412)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not 32 (19.738.816)	(215.412)
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(161.604.593)	(12.370.023)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	Not:7 -	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	Not:10 (156.669.614)	(6.362.073)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	Not:11 (7.323.897)	(6.758.303)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış)	-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not:13 12.374.501	(111.493.076)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	Not:10 104.103.464	6.047.272
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	Not:11 (156.425.471)	150.027.081
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:15 10.889.611	(12.769.520)
Erteleilmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not:15 (8.650.819)	(27.498.416)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20 1.475.809	(1.339.023)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	38.621.823	(2.223.965)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	38.457.411	(2.347.274)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	164.412	123.309
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(88.678.153)	(27.241.226)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	-	-
Ödenen Temettüleri	-	-
Alınan Temettüleri	-	-
Ödenen Faiz	-	-
Alınan Faiz	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	133.811.250	56.551.413
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	-	-
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	Not:7 -	-
Bağlı Ortaklıklarda İfade Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları	-	(7.000)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:18,19 -	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:18,19 -	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not:17 133.811.250	1.058.413
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:17 -	-
Verilen Nakit Avans ve Borçlar	Not:15 -	-
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri	-	55.500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(40.863.452)	(28.017.755)
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Kredilerden Nakit Girişleri	Not:8 -	-
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	Not:8 -	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(33.669.380)	(12.301.852)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:8 779.686	(821.522)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(34.449.066)	(1.1480.330)
Ödenen Faiz	Not:8 (7.194.072)	(15.715.903)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	Not:27 -	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)	4.269.645	1.292.432
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIS)	4.269.645	1.292.432
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6 1.716.466	424.034
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6 5.986.111	1.716.466

Ekteki açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2019 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, 31.12.2019 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 25 kişi’dir. (31.12.2018: 17 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 yapımçı olarak bu işleri üstlenmek, tüm bu konularda restorasyon, mimarlık mühendislik ve müteahhitlik hizmetlerinde bulunmak, yurt içinde ve yurt dışında turistik tesisler, toplu konutlar mesken inşa etmek, tüm binalar, bürolar evler için ve kırsal ile çevre mimarlığının her alanında planlama, teknik proje değerlendirme, danışmanlık, araştırma, tasarım, fizibilite kontrolüne ilişkin mühendislik hizmetleri sunmak, bunlar için hizmet grupları oluşturmak ve bunları işletmek ile ana sözleşmesinde yazan diğer işlerdir.

Yeşil Global’in kayıtlı adresi “Yılanlı Ayazma Yolu Yeşil Plaza No: 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 20 Mart 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket bireysel finansal tabloları ortaklar genel kurulunda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu bireysel finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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. İlgili tebliğe göre, finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler.

İlişikteki 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 ve 2019 yılında TFRS 15 ve TFRS 16’ ya uygun olarak revize edilen 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle bağlı ortaklıklardaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

31 Aralık 2019

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018

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

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

2.04 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Grup, 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablolarını, nakit akış ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, nakit akış ve özkaynaklar değişim tabloları ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

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

Şirket, TFRS 16 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardını 1 Ocak 2019 tarihinde ilk defa uygulamanın kümülatif etkisiyle geriye dönük olarak uygulamıştır. Şirket TFRS 16 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 itibarı ile muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)** Grup Yönetimi tarafından 2019 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- b) Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman 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 edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine 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 2019 tarihi itibarıyla 42.256.924 TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 37.798.828 TL)
- e) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir **(Not:17)**.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

Grup 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TFRS 16 kapsamında önemli farklılık olmadığı için konsolide finansal tablolarında herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Kira geliri

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

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

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

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

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

2.09.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut 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 2019 tarihi itibarıyla 42.256.924TL stok değer düşüklüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 37.798.628 TL)

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sabit kıymetlerin faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen amortisman oranları aşağıdadır:

	31.12.2019	31.12.2018
	Oran (%)	Oran (%)
Demirbaşlar	2-33	2-33
Özel Maliyetler	20	20
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	20

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

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

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

2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

2.09.05 Kiralama İşlemleri

Kiracı Olarak Grup:

Finansal Kiralama

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

a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.

b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslî bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.

c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kiracı Olarak Grup:

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

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

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

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiraya veren olarak Grup

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışı 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, kiralanmış 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.

Operasyonel Kiralama

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Bir operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri, kiralama süresi boyunca normal yöntemle 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 kullandığı değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.07 Borçlanma Maliyetleri

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

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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

- 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 tanıması;
- Borçlunun iflasının veya başka bir finansal yeniden yapılanmaya gireceğinin muhtemel olması; veya
- Finansal sıkıntılar nedeniyle bu finansal varlığa ilişkin aktif piyasanın ortadan kalkması.

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.09.10 Pay Başına Kar / (Zarar)

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut 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, karşılık olarak konsolide finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin konsolide finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

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

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

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

2.09.13 İlişkili Taraflar

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

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 alınımından 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 gerçekleştirilince provizyon olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

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

2.09.16 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Hükümet teşvikleri, Grup’un bu teşviklerle ilgili gerekleri yerine getirdiği ve bu teşvikin alınacağı ile ilgili makul bir sebep oluşmadığı sürece muhasebeleştirilmez. Bu teşvikler karşılama 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.09.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

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

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

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.

2.10 İşletmenin Sürekliliği

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

2.11 Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2019 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2.12 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundadır. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirmeceğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- **TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler”;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
 - **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”;
 - TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”;
 - TMS 12, “Gelir Vergileri”;
 - TMS 23, “Borçlanma Maliyetleri”;
- b) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
 - **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işleme sonuçlanmaktadır.
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. UFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

c) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

Açıklanan yeni ve revize muhasebe standart ve yorumlarının Şirket muhasebe politikalarında önemli bir etkisi olmayacağı beklenmektedir.

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 düzeltmenin 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 netleşmesi 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 değiştirmedığı 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 (01.01.2019 – 31.12.2019)

Bulunmamaktadır.

Önceki Dönem İşletme Birleşmeleri (01.01.2018 – 31.12.2018)

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

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

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak Açılış	147.342.972	158.709.991
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket’e Düşen Pay	(25.603.112)	(11.367.019)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket’e Düşen Pay	(8.846)	(100.603)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	8.846	100.603
31 Aralık Kapanış Bilanço Net Değeri	121.739.860	147.342.972

(*) 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 2019 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 2019	Yeşil Plaza	Innovia 1 Konut	Innovia 1 Ticari	Innovia 2 Konut	Innovia 2 Ticari	Innovia 3 Konut	Innovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Diğer	Bağlı Ortaklık	Toplam
Kira Geliri	5.332.767	1.097.791	259.328	232.148	373.851	597.268	-	3.529.851	913.479	-	12.336.483
Satış Geliri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.944.854	13.944.854
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	5.332.767	1.097.791	259.328	232.148	373.851	597.268	-	3.529.851	913.479	13.944.854	26.281.337
Kira Maliyet	(697.472)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(697.472)
Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.694.135)	(12.694.135)
Toplam Maliyet	(697.472)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.694.135)	(13.391.607)
Brüt Kar/(Zarar)	4.635.295	1.097.791	259.328	232.148	373.851	597.268	-	3.529.851	913.479	1.250.719	12.889.730

31 Aralık 2018	Yeşil Plaza	Innovia 1 Konut	Innovia 1 Ticari	Innovia 2 Konut	Innovia 2 Ticari	Innovia 3 Konut	Innovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Bağlı Ortaklık	Toplam
Kira Geliri	11.211.169	796.172	255.542	74.369	236.381	148.048	-	4.033.625	-	16.755.305
Daire Satış Geliri	-	-	-	-	-	455.666	-	-	49.740	505.406
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	11.211.169	796.172	255.542	74.369	236.381	603.714	-	4.033.625	49.740	17.260.711
Kira Maliyet	(2.403.789)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.403.789)
Daire Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	(226.600)	-	-	(945.758)	(1.172.358)
Toplam Maliyet	(2.403.789)	-	-	-	-	(226.600)	-	-	(945.758)	(3.576.147)
Brüt Kar/(Zarar)	8.807.379	796.172	255.542	74.369	236.381	377.114	-	4.033.625	(896.018)	13.684.564

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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

	31.12.2019	31.12.2018
Hasılat	26.281.337	17.260.711
- Bölüm Gelirleri	26.281.337	17.260.711
- Dağıtılamayan Gelirler	-	-
Toplam Hasılat	26.281.337	17.260.711
	31.12.2019	31.12.2018
Satışların Maliyeti	(13.391.607)	(3.576.147)
- Bölümlere Ait Satışların Maliyeti	(13.391.607)	(3.576.147)
- Dağıtılamayan Giderler	-	-
Toplam Satışların Maliyeti	(13.391.607)	(3.576.147)
	31.12.2019	31.12.2018
Varlıklar		
Bölüm Varlıkları	2.075.016.412	1.991.436.497
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Varlıklar	210.743.904	324.619.016
Toplam Varlıklar	2.285.760.316	2.316.055.513
	31.12.2019	31.12.2018
Yükümlülükler		
Bölüm Yükümlülükleri	2.180.965.622	1.960.591.875
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Yükümlülükler	135.034.902	267.617.172
Toplam Yükümlülükler	2.316.000.524	2.228.209.047

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	-	2.112
Bankalar	5.986.111	1.714.354
-Vadesiz Mevduat	5.985.740	1.712.236
-Bloke Vadesiz Mevduat	371	2.118
Diğer	-	-
Toplam	5.986.111	1.716.466

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup’un 31.12.2019 tarihi itibari ile 371 TL’lik bloke hesabı bulunmaktadır. (31.12.2018: 2.118 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 2019 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.

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Banka Kredileri	23.853.887	16.192.562
Kısa Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	5.794.525	3.853.787
Toplam	29.648.412	20.046.349

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

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Borçlanmaları Kısa Vadeli Kısımları	413.382.886	182.863.687
Toplam	413.382.886	182.863.687

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Banka Kredileri	493.934.151	606.239.517
Uzun Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	-	1.161.052
Toplam	493.934.151	607.400.569

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi Geçmiş	191.487.467	26.910.443
0-3 ay	77.266.040	47.432.806
4-12 ay	168.483.266	124.713.001
13-36 ay	493.934.151	606.239.516
Toplam	931.170.924	805.295.766

Finansal Kiralama	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi Geçmiş	4.441.844	1.249.314
0-3 ay	688.746	688.744
4-12 ay	663.935	1.915.729
13-36 ay	-	1.161.053
Toplam	5.794.525	5.014.840

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

Krediler

31.12.2019

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

31.12.2018

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Kiralama Borçları

31.12.2019

Nev’i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	5.794.525	5.794.526	16,5
Toplam Finansal Kiralamalar		5.794.526	

31.12.2018

Nev’i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Finansal Kiralama Borçları	5.014.839	5.014.839	16,5
Toplam Finansal Kiralamalar		5.014.839	

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2018	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	-	600.000
2.ETAP	-	600.000
DENİZBANK	29.405.621	177.611.000
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
DOĞAN FAKTÖRİNG A.Ş.	29.613.208	34.000.000
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
HALKBANK	654.375.476	1.258.104.000
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
ŞEKERBANK	2.020.593	30.690.000
2.ETAP	1.072.594	12.015.000
3.ETAP	947.999	18.675.000
VAKIFBANK	42.236.683	170.630.000
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
Genel Toplam	757.651.581	1.671.635.000

9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

10. Ticari Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Ticari Alacaklar	96.438.528	50.718.112
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	<i>91.025.298</i>	<i>48.883.000</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5.413.230</i>	<i>1.835.112</i>
Alacak Senetleri	176.715.826	58.034.019
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	<i>132.362.884</i>	<i>8.430.250</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>44.352.942</i>	<i>49.603.769</i>
Alacak Reeskontu(-)	(805.655)	(297.846)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>(805.655)</i>	<i>(297.846)</i>
Şüpheli Ticari Alacaklar	2.912.433	1.533.043
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı(-)	(2.912.433)	(1.533.043)
Toplam	272.348.699	108.454.285

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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:

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	1.533.043	767.020
Dönem Gideri	1.379.390	766.023
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
Kapanış	2.912.433	1.533.043

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Alacak Senetleri	16.223.045	25.335.045
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>16.223.045</i>	<i>25.335.045</i>
Alacak Reeskontu (-)	(681.749)	(1.592.435)
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>(681.749)</i>	<i>(1.592.435)</i>
Toplam	15.541.296	23.742.610

Alacak reeskontu yalnızca satışı yapıp müşteriye teslim edilen gayrimenkullere isabet eden alacak senetlerine yapılmıştır. Cari dönem reeskont oranı % 10,85’dir. (31.12.2018: % 23,44)

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle ticari alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

Kısa Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi Gelen Alacaklar	37.834.983	26.727.377
1-3 Ay	113.015.081	62.202.982
3-6 Ay	28.392.463	8.398.062
6-12 Ay	93.911.827	11.423.709
Toplam	273.154.354	108.752.130

Uzun Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
1-2 Yıl	4.096.045	9.702.309
2-3 Yıl	2.954.958	3.934.694
3-4 Yıl	2.541.457	2.532.760
4-5 Yıl	2.685.130	2.541.457
5 Yıldan Fazla	3.945.456	6.623.825
Toplam	16.223.046	25.335.045

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 2019 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:

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Satıcılar	17.679.299	8.513.974
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>7.611.814</i>	<i>3.959.728</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>10.067.485</i>	<i>4.554.246</i>
Borç Senetleri	287.165.841	204.690.712
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>264.593.911</i>	<i>166.867.000</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>22.571.930</i>	<i>37.823.712</i>
Borç Prekontu (-)	(477.301)	(3.125.325)
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)(*)</i>	<i>(430.355)</i>	<i>(2.629.835)</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>(46.946)</i>	<i>(495.490)</i>
Toplam	304.367.839	210.079.361

(*) 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.

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Borç Senetleri	12.463.010	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)</i>	<i>12.463.010</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Borç Prekontu (-)	(4.381.766)	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)(*)</i>	<i>(4.381.766)</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	-	-
Toplam	8.081.244	-

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır. Cari dönem TL cinsinden borçlar için reeskont oranı % 10,85 dolar cinsinden olan borçlar için reeskont oranı ise % 1,96’dır (31.12.2018 : TL % 23,44 USD % 3,01).

11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	15.293.439	12.844.709
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar(*)</i>	<i>13.193.513</i>	<i>11.305.754</i>
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	-	<i>22.464</i>
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	<i>1.451.495</i>	<i>1.416.480</i>
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	<i>(1.451.495)</i>	<i>(1.416.480)</i>
<i>Diğer (**)</i>	<i>2.099.926</i>	<i>1.516.491</i>
Toplam	20.120.757	12.844.709

(*) 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 Alacak Karşılığı Hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	1.416.480	1.416.480
Dönem Gideri	35.015	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
Kapanış	1.451.495	1.416.480

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Diğer Alacaklar	5.839.437	5.826.603
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)</i>	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)</i>	<i>5.839.437</i>	<i>5.826.603</i>
Toplam	5.839.437	5.826.603

(*) Verilen Depozito ve Teminatlardan meydana gelmektedir.

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle diğer alacakların yaşlandırılması ve kredi riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	23.914.493	25.279.400
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	<i>1.633.207</i>	<i>1.471.993</i>
<i>Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler</i>	<i>87.566</i>	<i>273.105</i>
<i>Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksit. Yük.</i>	<i>14.940.271</i>	<i>16.580.008</i>
<i>Diğer</i>	<i>7.253.449</i>	<i>6.954.294</i>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not: 37)	28.183.127	183.243.691
Toplam	52.097.620	208.523.091

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

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle diğer borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38’de detaylı olarak açıklanmıştır.

12. Türev Araçlar

Bulunmamaktadır.

13. Stoklar

Grup’un dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Yarı Mamüller	1.285.001.928	1.296.239.541
Emtia	46.615.412	47.752.300
Diğer	-	-
Stok Değer Düşüklüğü(-)	(42.256.924)	(37.798.628)
Toplam	1.289.360.416	1.306.193.213

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 Stok Değer Düşüklüğünün Hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır:

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	37.798.628	2.275.542
Dönem Gideri	22.681.573	35.649.419
Konusu Kalmayan Karşılık	(18.223.277)	(126.333)
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
Kapanış	42.256.924	37.798.628

Stokların proje bazında detayı aşağıdaki gibidir:

Açıklama	31.12.2019	31.12.2018
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	19.895.743
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	940.839.582	940.839.582
Innovia Projeleri Birleşme Gerçeğe Uygun Değer Farkı	8.049.386	8.049.386
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 20 adet parsel arazi	16.416.207	16.416.207
Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri	47.354.546	47.352.046
Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
Innovia Terrace	5.363.112	6.500.000
Topkapı Projesi	139.699.699	139.699.699
Diğer	230.000	230.000
Tuzla / Beylikdüzü Projesi İnşaat Maliyeti	128.617.675	128.300.541
Sütlüce Projesi	3.794.833	3.794.833
Dolapdere Projesi	-	11.557.247
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(42.256.924)	(37.798.628)
Toplam	1.289.360.416	1.306.193.213

31 Aralık 2019 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 2019 tarihi itibariyle Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.140.000 TL'dir.

Defter değeri 47.354.546 TL olan daire ve ticari alan (Emtia) stoğunun 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen değerlendirme raporuna göre tespit edilmiş değeri kdv hariç 48.268.159 TL'dir.

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

Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:

1073 adet daire, 6 adet ticari ve 10 adet dükkan 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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 31.12.2019 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 72 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 72 adet dairenin 44 adedi yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda kalan 25 adet tam 3 adet hisseli daire ise stoklarda takip edilmektedir. Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'in stoklarında bulunan 25 adet tam ve 3 adet hisseli konutun tespit edilmiş değeri KDV hariç 12.211.766 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 31.12.2019 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 12 adet konut ve 3 adet hisseli konut bulunmaktadır.

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

Innovia Konut Projesi 2 Etap. 1. Faz Ticari Alanlar

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. Faz toplam 41 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, Toplam satılabilir 37 adet ticari alandan 31.12.2019 tarihi itibari ile Şirket portföyünde satılabilir 4 adet ticari alan bulunmaktadır.

Portföyde bulunan toplamda 4 adet ticari alanın tamamı stoklarda takip edilmektedir. Stoklarda bulunan 4 adet ticari alanın Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 2.620.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz daireler

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz'da 1018 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 188 adedi arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 830 adet konuttan 31.12.2019 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 Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibari ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 4.370.000 TL'dir.

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

Innovia Konut Projesi 2.Etap 2.Faz bünyesinde yer alan 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 43 adet ticari ünitenin inşaatı tamamlanmış olup 4 adedi arsa sahiplerine aittir. 39 adet satılabilir ticari ünitenin 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Innovia Konut Projesi 3. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 3.293 adet konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 448 adedi arsa sahiplerine ait olup, 12 adet konut ise hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 2845 adet konuttan 31.12.2019 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 Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31.12.2019 tarihi itibarı ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 18.648.459 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. Etap ticari alanlar:

Innovia Konut Projesi 3.Etap 77 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 2 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir. Toplam satılabilir 75 adet ticari üniteden 36 adedi satılmıştır. Satışı yapılan ticari ünitelerin teslimatı yapılmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket portföyünde satılabilir 39 adet ticari alan bulunmaktadır.

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

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

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

Arifiye Projesi Arsa ve İnşaat Maliyetleri:

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 m² yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754,08 m² olup, yaklaşık inşaat alanı 65.534,51 m²'dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

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

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

Güzelşehir Alışveriş Merkezi Projesi:

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

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

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

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

İnnovia Terrace Daireler:

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

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

İstanbul İli Beyoğlu İlçesi (Dolapdere Projesi)

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 Mahallesi yer alan 3500 Ada 9-11-18-19 nolu 4 adet Parsel 984 m2 arsa alanına sahiptir. De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.02.2020 tarihli, 2020/188 no’lu değerleme raporunda; Yeşil Globalin hissesine denk düşen değer KDV hariç 2.821.000 TL olduğu belirtilmiştir.

İstanbul İli Tuzla İlçesi (Tuzla Projesi)

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

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.

31.12.2019

Bulunmamaktadır.

31.12.2018

Bulunmamaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler

31.12.2019

Bulunmamaktadır.

31.12.2018

Bulunmamaktadır.

14. Canlı Varlıklar

Grup’un dönem sonları itibariyle Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	294.179	230.230
Verilen Sipariş Avansları	5.214.117	69.720.049
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	1.966.127	60.427.366
<i>Diğer</i>	3.247.990	9.292.683
Şüpheli Diğer Varlıklar	64.699	64.699
Şüpheli Diğer Varlıklar Karşılığı (-)	(64.669)	(64.669)
Toplam	5.508.326	69.950.309

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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:

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	64.699	64.699
Dönem Gideri	-	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Girişler	-	-
Kapanış	64.699	64.699

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler	87.801.975	87.801.975
Verilen Sipariş Avansları	170.056.894	116.504.522
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	<i>166.372.802</i>	<i>112.820.430</i>
<i>Diğer</i>	<i>3.684.092</i>	<i>3.684.092</i>
Toplam	257.858.869	204.306.497

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	14.663.966	20.407.283
<i>Gelecek Aylara Ait Gelirler</i>	<i>-</i>	<i>1.233.500</i>
<i>Alınan Avanslar</i>	<i>14.663.966</i>	<i>19.173.783</i>
Toplam	14.663.966	20.407.283

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler	916.887.124	919.794.626
<i>İlişkili Taraflar (Not: 37)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Alınan Avanslar</i>	<i>916.887.124</i>	<i>919.794.626</i>
Toplam	916.887.124	919.794.626

(*) 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:

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
1 Ocak Açılış	147.342.972	158.709.991
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermaye Ödemesi	-	-
Zincir Yapı Dönem Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(25.603.112)	(11.367.019)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Kar/Zararından Şirket'e Düşen Pay	(8.846)	(100.603)
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı Sermayesinin Üzerinde Kalan Zarar (*)	8.846	100.603
31 Aralık Kapanış Bilanço Net Değeri	121.739.860	147.342.972

(*) 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 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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:

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Varlıklar	1.160.763.923	989.439.349
Toplam Yükümlülükler	1.224.951.131	951.219.606
Net Varlıklar (Özkaynaklar)	(64.187.208)	38.219.743

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Satışlar	455.275	2.123.386
Satışların Maliyeti	(183.095)	(2.569.832)
Brüt Kar/(Zarar)	(272.180)	(446.446)
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(3.643.643)	(18.708.864)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	3.915.823	(19.155.310)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	783.521
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	(116.803.320)	(30.295.401)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	10.475.051	3.199.113
Dönem Karı/(Zararı)	(102.412.446)	(45.468.077)

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

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam Varlıklar	101.725	100.640
Toplam Yükümlülükler	(698.628)	(680.651)
Net Varlıklar (Özkaynaklar)	(596.903)	(580.011)

	01.01.2019	31.12.2019
Satışlar	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
Brüt Kar/(Zarar)	-	-
Faaliyet Gelirleri/(Giderleri)	(16.892)	(16.892)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(16.892)	(16.892)
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	-	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	-	-
Dönem Karı/(Zararı)	(16.892)	(16.892)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2019	İlaveler	Çıkışlar(-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2019
Arazi ve Arsalar	39.415.269	-	(4.193.173)	2.507.522	-	37.729.618
Binalar	239.374.315	-	(109.879.261)	67.174.134	-	196.669.188
Toplam	278.789.584	-	(114.072.434)	69.681.656	-	234.398.806

31 Aralık 2019 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 31.12.2019 tarihi itibarıyla Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.560.000 TL’dir.

01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2019	İlaveler	Çıkışlar(-)	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2019
Arazi ve Arsalar	36.523.291	-	-	2.891.978	-	39.415.269
Binalar	176.160.920	-	(843.001)	64.056.396	-	239.374.315
Toplam	212.684.211	-	(843.001)	66.948.374	-	278.789.584

Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2019 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirilmesi konusunda yetkilendirilmiş olan Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“Kare”) ve De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Gayrimenkullere, De-Ga ve Kare tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Innovia Projesi-Kres Binası:

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

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

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

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

Innovia 1 Projesi-Konut:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda Innovia Projesi’nde 1. Etaptaki 45 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 20.140.000 TL’dir.

Innovia 2 Projesi-Konut:

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

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Ticari Alanlar:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:

31.12.2019 tarihi itibarı ile Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 2. Etap 2. Fazdaki 3 adet konutun toplam piyasa değeri KDV hariç 710.000 TL'dir.

Innovia 3 Projesi-Konut:

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

Topkapı Yeşil Plaza:

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

Arifiye Yurt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

18. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2019)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	Değer Düşüklüğü	31.12.2019
Tesis Makine ve Cihazlar	2.099.796	-	-	-	2.099.796
Taşıtlar	49.000	-	-	-	49.000
Demirbaşlar	1.745.128	-	-	-	1.745.128
Özel Maliyetler	927.778	-	-	-	927.778
Diğer Maddi Duran Varlıklar	67.500	-	-	-	67.500
Yapılmakta Olan Yatırımlar	2.924.474	-	-	-	2.924.474
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(2.099.796)	-	-	-	(2.099.796)
Toplam	5.713.880	-	-	-	5.713.880

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2019	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	31.12.2019
Tesis Makine ve Cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(22.070)	(9.800)	-	-	(31.870)
Demirbaşlar	(1.579.298)	(51.296)	-	-	(1.630.594)
Özel Maliyetler	(699.635)	(78.785)	-	-	(778.420)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(67.500)	-	-	-	(67.500)
Toplam	(2.368.503)	(139.881)	-	-	(2.508.384)
Net Değer	3.345.377				3.205.496

Önceki Dönem (31.12.2018)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2018	Alım (+)	Satım (-)	Değer Düşüklüğü	31.12.2018
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)
Toplam	5.706.880	7.000	-	-	5.713.880

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2018	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	31.12.2018
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)
Toplam	(2.160.693)	(207.810)	-	-	(2.368.503)
Net Değer	3.546.187				3.345.377

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2019)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.12.2019
Haklar	44.616	-	-	-	44.616
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
Toplam	724.769	-	-	-	724.769

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2019	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	31.12.2019
Haklar	(43.533)	(525)	-	-	(44.058)
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(661.129)	(10.295)	-	-	(671.424)
Toplam	(704.662)	(10.385)	-	-	(715.482)
Net Değer	20.107				9.287

Önceki Dönem (31.12.2018)

Varlık maliyeti

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

Birikmiş Amortisman(-)

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

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

31.12.2019

Grubun şerefiye hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2019	Giriş (+)	Çıkış (-)	Değer Düşüklüğü	31.12.2019
Şerefiye	61.058.003	-	-	(61.058.003)	-
Toplam	61.058.003	-	-	(61.058.003)	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yeşil Global İnş. Turizm Otelcilik A.Ş.’nin 31.12.2019 tarihi itibarıyla değeri Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından 13 Mart 2020 tarihinde hazırlanan rapora göre 354.076.667 TL olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değer indirgenmiş nakit akışı metoduna göre bulunmuştur.

Değerlemede kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

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

31.12.2018

Satın alma sonucu oluşan Şerefiye aşağıdaki gibidir:

	Transfer Sonrası	Hisse Satışı
	Tutar (TL)	Sonucu Kalan (*)
	31.12.2018	
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	
Şerefiye	69.852.143	61.058.003
Transfer edilen nakit	283.254.005	
Geçmiş yıllarda transfer edilen nakit	(940.000)	
İktisap edilen nakit ve nakit benzeleri	(85.751)	
Satın almadan kaynaklanan net nakit çıkışı		
(Nakit akım tablosu için)	282.228.254	

(*) 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	31.12.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	437.668	427.740
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	46.311	279.412
Ödenecek SSK	64.504	60.539
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Tak. Yük.	2.187.415	492.398
Toplam	2.735.898	1.260.089

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

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

Kısa Vadeli Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Dava Karşılığı	43.396.217	43.396.217
Cezai Şart Karşılığı (*)	22.347.240	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (İzin Karşılığı)	228.366	75.492
Toplam	65.971.823	43.471.709

(*) Tutar satışı yapılan ve henüz teslim edilemeyen projelere ilişkin sözleşmelere istinaden geç teslimat tazminatından oluşmaktadır. Şirket sözkonusu karşılık tutarının Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ ne yansıtılmaktadır. Bu nedenle gelir tablosunda herhangi bir gelir yada gider bulunmamaktadır.

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Şarta bağlı olavlar:

31.12.2019

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

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

31.12.2018

31.12.2018 itibariyle Grup’un aleyhine devam eden toplam 853 adet dava bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2018 itibariyle Grup Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 23.608.270 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.

Dava Konusu	Dava Tutarı
Maddi Tazminat Davası	57.221.890
Bedel İadesi Davası	46.443.052
Tapu İptali ve Tescil Davası	45.325.051
Gecikme Tazminatı Davası	22.882.920
İtirazın İptali Davası	15.759.717
Diğer	20.346.620
Toplam	207.979.250

Şirket'in 01.03.2019 tarihli özel durum açıklamasında belirtildiği üzere şirket aleyhine Kadir Buz tarafından açılan Kambiyo senetlerine mahsus takipten doğan iflas davasının ilk duruşması 28.02.2019 tarihinde görülmüştür. Dava tutarı 4.502.545 TL olup iflas davasında sulh olunamamıştır. Davanın tahkikat duruşmasının 09.05.2019 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Şirket sözkonusu davanın lehe sonuçlanacağını yada bir şekilde uzlaşmanın sağlanacağını düşünmekte olup, dava tutarı için finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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. Sözkonusu 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 sözkonusu tutar için karşılık ayrılmamıştır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

	Döviz Cinsi	31.12.2019 TL TUTARI	31.12.2018 TL TUTARI
Verilen Teminat Mektupları	TL	-	-
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.529.627.500	1.671.635.000
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	150.443.610	150.368.000
TOPLAM		1.680.071.110	1.822.003.000

Verilen İpotek ve Rehinlerin tamamı bankalara verilmiştir.

iv) Aktiflerin Sigorta Tutarı

31.12.2019

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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
TOPLAM		722.868.108	1.135.563.179		

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

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2019	31.12.2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	1.668.749.110	1.810.546.000
i. Teminat Mektupları		
ii. İpotek	1.518.305.500	1.660.178.000
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	150.443.610	150.368.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	11.322.000	11.457.000
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	11.322.000	11.457.000
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı		
Toplam	1.680.071.110	1.822.003.000

Grubun vermiş olduğu Diğer TRİ'lerin Grup Özkaynakları'na oranı 31.12.2019 tarihi itibariyle % (37)'dir. (31.12.2018: % 13)

23. Taahhütler

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

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

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	100.508	62.397
Toplam	100.508	62.397

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Yıllık iskonto oranı (%)	5,17	4,87

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 2019 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 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL (31 Aralık 2018: 6.017,60 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibarıyla Grup’un personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	62.397	178.624
Cari Hizmet Maliyeti	9.869	8.303
Faiz Maliyeti	8.661	13.737
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	35.160	(33.898)
Ödeme /Faydaların Kısılması /İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	(15.579)	(95.823)
Ödeme (-)	-	(8.546)
Kapanış Bakiyesi	100.508	62.397

(*) 31.12.2019 tarihi itibarıyla hesaplanan aktüeryal kayıp tutarı 35.160 TL olup, bu tutar, Kar veya Zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar

Grup’un dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	51.188	51.188
Toplam	51.188	51.188

Grup’un dönem sonları itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçları bulunmamaktadır.

26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Grup’un dönem sonları itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Devreden KDV	45.674.286	84.382.173
Personel Avansları	23.000	-
İş Avansları	190.931	7.290
Diğer (*)	66.175	22.340
Toplam	45.954.392	84.411.803

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
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 (-)	(383.215)	(218.803)
Toplam	7.837.376	8.001.788

(*) 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 2018: 19 Adet)

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

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

27. Özkaynaklar

i) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Hissedar	31.12.2019		31.12.2018	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Kamil Engin Yeşil	11,69	27.489.435	26,58	62.489.435
Diğer Halka Açık Sermaye	79,03	185.816.723	61,84	145.404.193
Rudolph Younes	1,73	4.070.672	1,73	4.070.672
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	4,18	9.835.122	5,01	11.779.567
Yeşil GYO A.Ş. (Ayrılma Hakkı Kapsamında Geri Alınan)	-	-	2,30	5.412.530
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32	5.455.000	2,32	5.455.000
Diğer	1,04	2.448.754	0,22	504.309
Toplam	100,00	235.115.706	100,00	235.115.706

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 serhini toplantı tutanağına işleyen pay sahiplerinin paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahip olması nedeniyle, 31.12.2015 itibarıyla 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 itibarıyla sona ermiştir.

iv) Paylara İlişkin Primler / İskontolar

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576
Toplam	2.576	2.576

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

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Emeklilik Planlarında Aktüeryal Kayıp/Kazançlar	70.223	70.223
Toplam	70.223	70.223

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

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(174.695.823)	21.239.701
Toplam	(174.695.823)	21.239.701

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 29.027.294 TL'dir. (31.12.2018: 30.632.816 TL)

x) Diğer Hususlar

Şirket'in dönem sonları itibariyle özkaynak yapısı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
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)	(174.695.823)	21.239.701
Net Dönem Karı/(Zararı)	(116.660.832)	(195.935.524)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	(59.447.181)	57.213.651
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	29.027.294	30.632.816
Toplam Özkaynaklar	(30.419.887)	87.846.467

28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

Hesap Adı	01.01.2019	01.01.2018
Yurtiçi Satışlar	13.822.520	505.406
Diğer Gelirler	12.462.774	17.186.599
Satıştan İadeler (-)	(3.957)	(394.160)
Diğer İndirimler(-)	-	(37.134)
Hasılat	26.281.337	17.260.711
Satışların Maliyeti(-)	(13.391.607)	(3.576.147)
Brüt Kar (Zarar)	12.889.730	13.684.564

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup’un dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Pazarlama Giderleri (-)	(725.322)	(1.860.005)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(7.067.248)	(15.018.597)
Toplam	(7.792.570)	(16.878.602)

30. Niteliklerine Göre Giderler

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

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Pazarlama Giderleri (-)	(725.322)	(1.860.005)
Personel Gideri	(258.520)	(928.181)
Tapu Harç Gideri	(385.313)	(371.110)
Reklam ve İlan Gideri	-	(155.743)
Ofis Gideri	(18.628)	(112.847)
Kira ve Aidat Gideri	(500)	(18.474)
Yemek	-	(20.623)
Amortisman ve İtfa Payları	(62.361)	(69.557)
İzin Karşılığı	-	(2.535)
Noter Giderleri	-	(12.468)
Diğer	-	(168.467)
Genel Yönetim Gideri (-)	(7.067.248)	(15.018.597)
Personel Gideri	(1.979.926)	(2.552.261)
Huzur Hakkı Gideri	(201.705)	(163.594)
Seyahat Gideri	(14.936)	(4.064)
Vergi Resim ve Harç Gideri	(1.084.694)	(874.139)
Kiralama Gideri	(775.300)	(550.356)
Araç Gideri	(52.230)	(114.798)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(735.180)	(630.987)
Ofis Gideri	(363.992)	(1.275.796)
Bilgi İşlem Gideri	(13.962)	(87.735)
Amortisman ve İtfa Payları	(201.744)	(196.558)
Sigorta Gideri	(470.670)	(1.320.796)
Noter Tescil İlan Gideri	(35.710)	(387.991)
Hukuk Dava Gideri	(180.243)	(5.292.343)
Aidat Giderleri	(528.496)	(704.246)
Diğer	(428.460)	(862.933)
Toplam	(7.792.570)	(16.878.602)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

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

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	117.774.686	102.916.783
Konusu Kalmayan Karşılık (Kıdem Karşılığı)	12.190	116.227
Konusu Kalmayan Karşılık (İzin Karşılığı)	3.802	98.324
Konusu Kalmayan Karşılık (Stok Değer Düşüklüğü)	18.223.277	126.333
Sözleşme Fesih Ceza Geliri	-	879.030
Kira Gelirleri	852.000	852.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Farkı	69.681.656	66.948.374
İnşaat Gecikme Ceza Bedeli	-	9.436.069
Cari Dönem Reeskont Geliri	4.859.067	3.125.325
Yatırım Amaçlı Duran Varlık Satış Karı	19.738.816	215.412
Önceki Dönem Reeskont İptali	1.890.281	2.561.676
Kur Farkı Geliri	2.412.336	18.266.926
Vade Farkı Geliri	65.767	118.586
Diğer	35.494	172.501
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(48.208.709)	(138.845.194)
Şüpheli Alacak Karşılığı	(1.414.404)	(766.023)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(1.487.404)	(1.890.281)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(3.125.325)	(2.044.518)
Kur Farkı Gideri	(19.025.390)	(55.784.549)
Dava Karşılık Gideri	-	(32.777.819)
Stok Değer Düşüklüğü	(22.681.573)	(35.649.419)
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(50.301)	-
Sözleşme Cezai Şart Gideri	-	(9.436.069)
Diğer	(424.312)	(496.516)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler) , Net	69.565.977	(35.928.411)

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

Grup’un dönem sonları itibariyle Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri aşağıda yer almaktadır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Şerefiye Değer Düşüklüğü Karşılığı (Not:19)	61.058.003	-
Toplam	61.058.003	-

33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Grup’un dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Faiz Gelirleri (*)	61.258.767	24.074.166
Kur Farkı Geliri	-	-
Toplam	61.258.767	24.074.166

(*) 61.258.767 TL tutarındaki adet faiz gelirlerinin 9.799.363 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ye, 319.633 TL’si Wowwo E Ticaret Telekomünikasyon A.Ş.’ye, 6.868.802 TL’si Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.’ye, 10.919.562 TL’si Yeşil Holding A.Ş.’ ye ve 33.351.407 TL’ si Zincir Yapı A.Ş.’ye verilen tutarlar için hesaplanan adet gelirlerinden oluşmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Faiz Gideri (*)	(6.921.765)	(5.456.610)
Faiz Gideri	(160.324.225)	(162.194.389)
Kur Farkı Gideri	-	-
Banka Masraf Gideri	(272.307)	(490.210)
Diğer	-	(962)
Toplam	(167.518.297)	(168.142.171)

(*) 6.921.765 TL tutarındaki faiz giderinin 2.329.220 TL’si Şirket’in ilişkili taraflarından olan Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.’ye ve 4.592.545 TL’si Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon A.Ş. tarafından hesaplanan adet giderlerinden oluşmaktadır.

Dönemler itibariyle aktifleştirilen faiz tutarları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Dönemin Faiz Giderlerinden Stoklar ile İlişkilendirilen Kısım	-	28.144.438
Toplam	-	28.144.438

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.

	31.12.2019	31.12.2018
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	-	-
Peşin Ödenen Vergiler (-)	-	-
Toplam Ödenecek Net Vergi	-	-

Grup’un vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)	(2.193.478)	(555.404)
Matraha İlaveler	212.242	523.882
<i>Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler</i>	<i>212.242</i>	<i>523.882</i>
Matrahtan İndirimler (-)	-	-
Mahsup Edilecek Geçmiş Yıl Zararları	-	-
Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)	(1.981.235)	(31.522)
Vergi Karşılığı	-	-

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

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Gelir Vergisi Stopajı:

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

ii) Ertelenmiş Vergi:

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

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 2019 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 (2018: %22).

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Hesap Adı	Yıllar İtibariyle Birikmiş Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			
	31.12.2019		31.12.2018	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Sabit Kıymetler	35.926.481	7.185.296	38.420.709	7.684.142
Şüpheli Alacak Karşılığı	1.022.808	255.018	963.480	211.966
Gelecek Aylara Ait Giderler	(13.519.091)	(2.974.200)	(13.519.091)	(2.974.200)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.070	614	15.260	3.052
Kredi İskontosu	4.278.574	941.286	1.212.455	266.740
İzin Karşılığı	14.082	3.098	17.884	3.934
Dava Karşılığı	1.257.862	276.730	1.257.862	276.730
Stoklar	(88.638.838)	(19.500.544)	(88.625.544)	(19.497.620)
Reeskont Gideri	-	-	(198)	(44)
Reeskont Geliri	-	-	13.269	2.919
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(13.842.702)		(14.022.381)	

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü)	(14.022.381)	(13.422.772)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	179.679	(599.609)
Bağlı Ortaklık Alımı Nedeniyle Giriş	-	-
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(13.842.702)	(14.022.381)

Vergi Karşılığının Mutabakatı:	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar/(zarar)	(118.266.354)	(194.658.176)
Durdurulan faaliyetlerden elde edilen kar/(zarar)	-	-
Vergilendirilebilir kar/(zarar)	(118.266.354)	(194.658.176)
Gelir vergisi oranı %22	26.018.598	42.824.798
Vergi etkisi:	-	-
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(46.693)	(302.132)
- Vergiye tabi olmayan gelirler(*)	(25.356.355)	(42.278.899)
- Kullanılmayan cari yıl mali zarar	(435.871)	(849.201)
- Kullanılmayan geçmiş yıl mali zarar	-	-
- Yasal vergi oranındaki değişimin etkisi	-	-
- Diğer	.	5.825
Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı Gideri	179.679	(599.609)

(*) Gayrimenkul Yatırım ortaklıkları kurumlar vergisinden muaf olduğu için, Yeşil GYO A.Ş.’ye ait dönem zararından ve ertelenmiş vergiye konu olmayan kalıcı farklardan 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 seyreletme etkisi olan potansiyel pay senedi bulunmamaktadır.

Hesap Adı	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Karı / (Zararı)	(116.563.051)	(195.935.524)
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	(0,4958)	(0,8334)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

37. İlişkili Taraf Açıklamaları

<u>İlişkili Taraflardan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yeşil Kundura San.ve Tic.A.Ş.	-	6.272.445
Yeşil Holding A.Ş.	42.490.864	46.929.663
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	30.864.881	2.158.000
Online Gay.Yön.Hizm.Tic.A.Ş.	15.421.688	-
Ortadoğu Enerji A.Ş.	132.362.884	-
Zincir Yapı A.Ş.	340.788	340.788
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	19.679	150.083
Yeşil Yüksekdağ Adi Ortaklığı	262.457	261.257
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.206.855	995.330
Fiber Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek A.Ş.	283.933	71.533
Yüksekdağ Madencilik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	134.153	134.153
Toplam	223.388.182	57.313.252

<u>İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
<u>Diğer Alacaklar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Şahıs Ortaklar	4.827.318	-
Toplam	4.827.318	-

<u>İlişkili Taraflara Verilen Kısa ve Uzun Vadeli Avanslar:</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı End. A.Ş.)	-	58.461.239
Emel Yeşil Küçükçolak	1.375.640	1.375.640
Zincir Yapı A.Ş. (*)	120.739.202	67.186.830
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti. (Yüksekdağ Madencilik A.Ş.)	18.290.487	18.290.487
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	27.933.600	27.933.600
Toplam	168.338.929	173.247.796

31.12.2019 Dönemi İle İlgili Açıklamalar

(*) Söz konusu tutar gayrimenkul alımı için Zincir Yapı A.Ş.’ye verilen avans tutarı olup, 31.12.2018 tarihi itibarıyla yıllık %24,50 faiz oranı üzerinden toplam 33.351.407 TL adat hesaplanmış ve finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

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 Innovia projesi için verilen avans tutarıdır. Söz konusu avans tutarı için cari yılda toplam 4.430.986 TL adat 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 adat hesaplanmış ve finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

<u>İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
<u>Ticari Borçlar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Şahıs Ortak	-	-
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (*)	118.930.912	37.861.500
Emel Yeşil Küçükçolak (**)	145.662.999	129.005.500
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.	250.000	250.000
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	1.054.406	288.295
Wowwo E Ticaret Telek. Ve Teknoloji A.Ş.	6.307.408	3.421.433
Borç Reeskontu (-)	(430.355)	(2.629.835)
Toplam	271.775.370	168.196.893

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

(*) Söz konusu tutar Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.’ne (Birleşme öncesi Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.) inşaatı devam eden Innovia projesi için verilen avans tutarıdır. Söz konusu avans tutarı için cari yılda toplam 15.265.316 TL adet hesaplanmış olup (Faiz Oranı: %24,50) tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

<u>İlişkili Taraflara Olan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
<u>Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Şahıs Ortaklar	11.710.656	103.439.691
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	936.867	37.609.035
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	15.009.265	12.176.430
Yeşil Holding A.Ş.	526.339	29.808.131
Toplam	28.183.127	183.243.691

<u>İlişkili Taraflara Satımlar</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.	13.070.050	-
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	16.916.072	17.733.950
Yeşil Holding A.Ş.	10.919.563	65.266.815
Yeşil Kundura A.Ş.	-	6.334.529
Zincir Yapı A.Ş.	33.351.407	7.059.453
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	672.000	843.500
Fiberr Fiber Reinforced Resins Kompozit Tek. Dış Tic. A.Ş.	180.000	180.000
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	2.745.861	3.361.500
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	129.818.802	-
Toplam	207.673.755	100.779.747

<u>İlişkili Taraflardan Alımlar</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Online Gay.Yön.Hiz.A.Ş.	-	64.080
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	2.837.410	80.586.020
Yeşil Holding A.Ş.	162.466	1.132.866
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	187.408	553.817
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	197.616	-
Şahıs Ortaklar	557.978	853.384
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	4.707.364	542
Toplam	8.650.242	83.190.709

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Geliri</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı)	2.329.221	6.432.044
Yeşil Holding A.Ş.	-	9.764.691
Yeşil Kundura A.Ş.	-	817.978
Zincir Yapı A.Ş.(*)	-	7.059.453
Ort Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	33.256	-
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	116.616	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	4.592.546	-
Toplam	7.071.639	24.074.166

<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gideri</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş.	(9.799.363)	(1.819.634)
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek.A.Ş.	(319.633)	(3.636.976)
Yeşil Holding A.Ş.	(10.919.563)	-
Zincir Yapı A.Ş.	(33.351.407)	-
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	(6.868.802)	-
Toplam	(61.258.768)	(5.456.610)

<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	813.367	724.010
Toplam	813.367	724.010

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.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Toplam borçlar	2.316.000.524	2.228.209.047
Hazır değerler(-)	(5.986.111)	(1.716.466)
Net borç	2.310.014.413	2.226.492.581
Toplam öz sermaye	(30.240.208)	87.846.467
Toplam sermaye	2.279.774.205	2.314.339.048
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	1,01	0,96

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 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

CARİ DÖNEM (31.12.2019)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	223.388.182	64.501.813	-	25.960.194		5.985.740	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	59.088.583	-	-	10-11	-	6
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	223.388.182	26.666.830	-	25.960.194	10-11	5.985.740	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					10-11		6
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	37.834.983	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	37.834.983	-	-	-	-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.912.433	-	1.451.495	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(2.912.433)	-	(1.451.495)	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	10-11	-	6
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 31.12.2019

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

Önceki 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)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.684.351.213	1.684.351.213	201.691.541	308.986.717	160.590.424	1.013.082.530
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	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 2019				Önceki Dönem 31 Aralık 2018			
	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP	TL Karşılığı	USD	EUR	GBP
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	407.537	68.607	-	-	304.457	57.872	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	407.537	68.607	-	-	304.457	57.872	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	407.537	68.607	-	-	304.457	57.872	-	-
10. Ticari Borçlar	145.662.999	24.521.565	-	-	129.005.500	24.521.565	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	11.880	2.000	-	-	10.522	2.000	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	145.674.880	24.523.565	-	-	129.016.022	24.523.565	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	145.674.880	24.523.565	-	-	129.016.022	24.523.565	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(145.267.343)	(24.454.958)	-	-	(128.711.565)	(24.465.693)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(145.267.343)	(24.454.958)	-	-	(128.711.565)	(24.465.693)	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 2019

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	936.965.449	810.310.605
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	-	-

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 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 2019 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
31 Aralık 2019							
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	5.986.111	-	-	-	5.986.111	5.986.111	6
Ticari alacaklar	-	271.008.708	-	-	271.008.708	271.008.708	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	25.960.194	-	-	25.960.194	25.960.194	11
	-	-	-	-	-	-	
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	936.965.449	936.965.449	936.965.449	8
Ticari borçlar	-	-	-	312.449.083	312.449.083	312.449.083	10
Diğer borçlar	-	-	-	52.097.620	52.097.620	52.097.620	11
31 Aralık 2018							
Finansal varlıklar							
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
	-	-	-	-	-	-	
Finansal yükümlülükler							
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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 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 rayıç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayıç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

Seviye 1 Girdileri: Aktif piyasada belirlenmiş fiyat ; Seviye 2 Girdileri: Aktif 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

Bulunmamaktadır.

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

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sonra eren ara hesap döneminde Şirket 116.563.051 TL zarar elde etmiştir. 31.12.2019 tarihi itibarıyla grup sermayesinin tamamını 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,

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2019	31.12.2018
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler		-	-
Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.257.130.993	1.344.264.755
C İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	351.760.467	377.363.579
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer Varlıklar		567.871.177	430.018.289
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(f)	2.176.762.637	2.151.646.623
E Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	879.124.026	751.948.993
F Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.794.525	5.014.839
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	12.647.523	170.856.857
I Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.181.698	68.490.395
Diğer Kaynaklar		1.272.014.865	1.155.335.539
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.176.762.637	2.151.646.623

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2019	31.12.2018
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	-	-
C2 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	150.369.790	150.307.200
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2019	31.12.2018	Asgari/Azami Oranı %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa Ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	57,75%	62,48%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	16,16%	17,54%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsalar/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14591,76%	1574,13%	≤ %500
8 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(l)	-	-	≤ %10