

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR TABLOSU ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ NOTLAR	6-65
1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu.....	6
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	6
3. İşletme Birleşmeleri	22
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar.....	22
5. Bölümlere Göre Raporlama	23
6. Nakit ve Nakit Benzerleri.....	24
7. Finansal Yatırımlar	24
8. Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	25
9. Diğer Finansal Yükümlülükler.....	28
10. Ticari Alacak ve Borçlar	28
11. Diğer Alacak ve Borçlar.....	30
12. Türev Araçlar	31
13. Stoklar	31
14. Canlı Varlıklar.....	35
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	35
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	36
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	37
18. Maddi Duran Varlıklar	39
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	39
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	40
21. Devlet Teşvik ve Yardımları	40
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	40
23. Taahhütler	43
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar	43
25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar	44
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler	44
27. Özkaynaklar	44
28. Hasılat ve Satışların Maliyeti	47
29. Araştırma ve Geliştirme Giderleri, Pazarlama Giderleri, Genel Yönetim Giderleri	47
30. Niteliklerine Göre Giderler	47
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)	48
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler.....	48
33. Finansman Gelirleri / Giderleri	48
34. Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler.....	49
35. Gelir Vergileri.....	49
36. Pay Başına Kazanç / Kayıp	49
37. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	50
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi.....	52
39. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	60
40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	61
41. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar.....	61
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	63

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) 31 Aralık 2019 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel 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, Şirketin 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

Şirketin ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmemektedir. 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 şirketin dönen varlıklar hesap grubu altında stoklar kaleminde yer alan ve inşaat tamamlanmadığından henüz devri gerçekleşmemiş olan Innovia 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 gözükken 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 2/3' ü yitirilmiş, kredilerinin ve vergi borçlarının bir kısmının ödeme vadesi geçmiş ve Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla Innovia 4 inşaat yapım işlerini durdurduğunu açıklamıştır. Şirketin aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde şirketin borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Bunun yanında şirketin aktifinde yer alan gayrimenkullerin önemli bir kısmının sigorta kapsamında olmadığı anlaşılmıştır. (Not:22) 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 Şirket Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not:41'de yer almaktadır.

Şirket 31.12.2019 tarihli bireysel finansal tablolarında 42.138.355 TL tutarında dava karşılığı ayırmış olup, Not:22 de açıklandığı gibi hali hazırda devam eden davaları için muhtemel risk tutarı 115.822.305 TL' dir. Şirket söz konusu muhtemel yükümlülük tutarını bireysel finansal tablolarına yansıtmamış olup, yükümlülük tutarı finansal tablolara yansımış olsa idi şirketin özkaynakları ve dönem kar veya zararı 73.683.950 TL düşük olacaktı.

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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz. Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilâve olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 17'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket'in bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri dipnot 17'de açıklandığı üzere 212.837.413 TL'dir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini SPK'dan lisans almış gayrimenkul değerleme firmasına değerletmiş olup bireysel finansal tablolarına bu tutarları yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller Şirket'in bireysel finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup bağımsız değerleme firmaları tarafından değerlendirilmiştir. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve bireysel finansal tablolara doğru tutarlarda alınması tarafımızca kilit bir denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Denetim prosedürlerimiz yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Şirket yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, yetkinliklerini ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanlarınca kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değer artışları geçmiş dönemlerdeki değerleme raporları ile karşılaştırılarak değer artışları eleştirel bir biçimde ele alınarak değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.
Finansal Borçlar	
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 8'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket'in bireysel finansal tablolarında kısa ve uzun vadede toplam 884.918.551 TL tutarında finansal borçlar bulunmakta olup, Şirket'in pasif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Şirket 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.	Denetim prosedürlerimiz finansal borçların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Şirket'in finansal borç bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir. Şirket'in finansal borçlar için hesaplanmış olduğu iç verim oranları ve iskonto çalışmaları yeniden hesaplanarak test edilmiştir. Finansal borçlara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliğini değerlendirilmiştir.

Stoklar	
Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2.09 ve 13'e bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket'in bireysel finansal tablolarında 1.044.293.580 TL tutarında stokları bulunmakta olup, Şirket'in aktif büyüklüğünün önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Stoklar, Şirket 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.	Denetim prosedürlerimiz stokların doğruluğunu sorgulamak üzerine tasarlanmıştır. Cari yılda Stoklar için gerçekleştirilen harcamalar (hammadde, borçlanma maliyetleri, hakedişler vb.) ilgili belgeleri ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Stoklar içerisinde yer alan borçlanma maliyetlerinin tavan aktifleştirme testleri ile mutabakatları yapılmıştır. Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmiştir. Stoklara ilişkin bireysel finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.

Dikkat Çekilen Hususlar

i) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki bireysel 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 bireysel 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 konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 20 Mart 2020 tarihli sınırlı olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki bireysel 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

Şirket yönetimi; bireysel 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, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Sorumluluğumuz, Şirketin bireysel 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 bireysel 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.

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
BİREYSEL 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		1.374.229.825	1.284.442.462
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	5.243.389	1.687.403
Finansal Yatırımlar	Not.7	-	-
Ticari Alacaklar	Not.10	269.144.165	106.925.400
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10</i>	48.958.922	51.019.799
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>Not.10,37</i>	220.185.243	55.905.601
Diğer Alacaklar	Not.11	17.991.571	11.204.613
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	13.164.253	11.204.613
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	4.827.318	-
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Stoklar	Not.13	1.044.293.580	1.026.067.803
Canlı Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	5.508.296	69.907.600
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	Not.25	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	Not.26	31.997.636	68.598.455
Toplam		1.374.229.825	1.284.442.462
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	Not.34	-	-
Duran Varlıklar		802.532.812	867.204.161
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	5.602.198	5.589.364
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11</i>	5.602.198	5.589.364
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	<i>Not.11,37</i>	-	-
Finansal Yatırımlar	Not.7	192.688.522	230.020.607
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	Not.16	121.739.860	147.342.972
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.17	212.837.413	259.735.713
Maddi Duran Varlıklar	Not.18	943.897	970.934
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.19	8.729	19.024
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	<i>Not.19</i>	8.729	19.024
<i>Şerefiye</i>	<i>Not.19</i>	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.15	245.333.521	191.781.149
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.35	-	-
Diğer Duran Varlıklar	Not.26	7.837.376	8.001.788
TOPLAM VARLIKLAR		2.176.762.637	2.151.646.623

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
KAYNAKLAR	Notlar		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		813.004.538	630.330.850
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.8	19.070.681	20.046.349
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.8	396.920.555	163.421.296
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	293.430.941	204.093.392
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10</i>	29.237.075	38.153.306
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10,37</i>	264.193.866	165.940.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.20	2.661.046	1.156.941
Diğer Borçlar	Not.11	32.746.200	192.622.102
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11</i>	20.098.677	21.765.245
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11,37</i>	12.647.523	170.856.857
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	Not.16	286.351	277.505
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	3.188.885	6.517.302
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.22	64.699.879	42.195.963
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22</i>	64.485.595	42.138.355
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22</i>	214.284	57.608
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
Toplam		813.004.538	630.330.850
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.356.576.401	1.452.825.378
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.8	468.927.315	573.496.187
Diğer Finansal Yükümlülükler	Not.9	-	-
Ticari Borçlar	Not.10	8.081.244	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10</i>	8.081.244	-
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>Not.10,37</i>	-	-
Diğer Borçlar	Not.11	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11</i>	-	-
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>Not.11,37</i>	-	-
Türev Araçlar	Not.12	-	-
Devlet Teşvik ve Yardımları	Not.21	-	-
Ertelenmiş Gelirler	Not.15	879.470.404	879.282.054
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>Not.15</i>	775.323.475	775.135.125
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>Not.15</i>	104.146.929	104.146.929
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.22,24	97.438	47.137
<i>Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22</i>	-	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>Not.22,24</i>	97.438	47.137
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Borçlar	Not.25	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	Not.35	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	Not.26	-	-
ÖZKAYNAKLAR		7.181.698	68.490.395
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.27	7.181.698	68.490.395
Ödenmiş Sermaye	Not.27	235.115.706	235.115.706
Sermaye Düzeltme Farkları	Not.27	-	-
Geri Alınmış Paylar (-)	Not.27	(3.279.031)	(3.279.031)
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	Not.27	-	-
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Not.27	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	Not.27	70.223	70.223
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	Not.27	-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Not.27	-	-
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	Not.27	(163.419.079)	10.551.466
Net Dönem Karı veya Zararı	Not.27	(61.308.697)	(173.970.545)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Not.27	-	-
TOPLAM KAYNAKLAR		2.176.762.637	2.151.646.623

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.12.2018
Notlar			
Hasılat	Not.28	12.336.483	26.983.959
Satışların Maliyeti (-)	Not.28	(697.472)	(9.130.389)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		11.639.011	17.853.570
BRÜT KAR (ZARAR)		11.639.011	17.853.570
Pazarlama Giderleri (-)	Not.29	(657.316)	(1.539.266)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.29	(6.365.090)	(13.654.932)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	Not.29	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.31	114.357.115	98.981.995
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.31	(24.978.629)	(122.434.508)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		93.995.091	(20.793.141)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		(25.611.958)	(11.467.722)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.32	-	2.266.602
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not.32	(37.332.085)	-
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		31.051.048	(29.994.261)
Finansman Gelirleri	Not.33	61.258.767	24.074.166
Finansman Giderleri (-)	Not.33	(153.618.512)	(168.050.450)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(61.308.697)	(173.970.545)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	Not.35	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(61.308.697)	(173.970.545)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		(61.308.697)	(173.970.545)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(61.308.697)	(173.970.545)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(61.308.697)	(173.970.545)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	(0,2608)	(0,7399)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	Not.36	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- 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 Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-	-
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-	-
- Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(61.308.697)	(173.970.545)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		(61.308.697)	(173.970.545)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		(61.308.697)	(173.970.545)

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı			
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem											
01.01.2019 (Dönem Başı Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	10.551.466	(173.970.545)	68.490.395	-	68.490.395
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler							-	-	-	-	-
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	(173.970.545)	173.970.545	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	(61.308.697)	(61.308.697)	(61.308.697)	-	(61.308.697)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2019 (Dönem Sonu Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	(163.419.079)	(61.308.697)	7.181.698	-	7.181.698

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

	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı			
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem											
01.01.2018 (Dönem Başı Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	4.353.384	6.198.082	242.460.940	-	242.460.940
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler							-	-	-	-	-
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	27	-	-	-	-	-	6.198.082	(6.198.082)	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış(Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleri ile Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dönem Karı (Zararı)	27	-	-	-	-	-	(173.970.545)	(173.970.545)	(173.970.545)	-	(173.970.545)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2018 (Dönem Sonu Bakıveler)	27	235.115.706	(3.279.031)	2.576	70.223	-	10.551.466	(173.970.545)	68.490.395	-	68.490.395

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.12.2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	Notlar	(141.923.556)	(25.114.130)
Dönem Karı (Zararı)		(61.308.697)	(173.970.545)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(61.308.697)	(173.970.545)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		96.017.064	164.131.860
Amortisman ve İfta Gideri ile İlgili Düzeltmeler	Not:17,18,19	201.744	196.558
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(16.932.869)	19.121.760
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	1.290.408	387.787
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:13	(18.223.277)	18.733.973
Maddi Duran Varlık Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		22.554.217	33.568.404
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not:22,24	206.977	(188.356)
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not 22	22.347.240	33.756.760
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		151.494.964	166.315.926
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:32	-	-
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not:33	153.618.512	168.050.450
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	Not:10	(1.733.940)	(1.086.799)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	Not:10	(389.608)	(647.725)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(67.174.134)	(64.056.396)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not 31	(67.174.134)	(64.056.396)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		25.611.958	11.467.622
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	Not 16	25.611.958	11.467.622
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(19.738.816)	(215.412)
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not 32	(19.738.816)	(215.412)
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	(2.266.602)
Bağlı Ortaklıkların veya Müşterek Faaliyetlerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	(2.266.602)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(176.631.923)	(15.275.445)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	(154.883.236)	(5.476.322)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(6.834.807)	(6.733.599)
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış)		-	-
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not:13	(2.500)	(98.696.042)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:10	99.152.733	(3.221.437)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not:11	(159.875.902)	141.302.884
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not:15	10.846.932	(16.043.865)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not:15	(3.140.067)	(22.942.950)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	Not:20	1.504.105	148.891
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		36.600.819	(3.613.005)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		36.600.819	(3.613.005)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(141.923.556)	(25.114.130)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
Ödenen Temettüller		-	-
Alınan Temettüller		-	-
Ödenen Faiz		-	-
Alınan Faiz		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		171.143.335	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 İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları		-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	Not:18,19	-	(7.000)
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	-	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		37.332.085	55.500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	-
FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(25.663.793)	(30.011.838)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-
Kredilerden Nakit Girişleri	Not:8	-	-
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	Not:8	-	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(21.424.273)	(14.295.935)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	Not:8	779.686	(821.522)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(22.203.959)	(13.474.413)
Ödenen Faiz	Not:8	(4.239.520)	(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		3.555.986	1.425.445
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.555.986	1.425.445
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	1.687.403	261.958
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not:6	5.243.389	1.687.403

İlişik açıklayıcı notlar bu tabloların tamamlayıcısıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

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

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

Şirket'in, 31.12.2019 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 20 kişi'dir. (31.12.2018: 21 kişi)

Bireysel Finansal Tabloların Onaylanması

İlişikteki bireysel 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.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.01 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.02 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.03 Konsolidasyon Esasları

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla 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

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 bireysel finansal tablolara yansıtılır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standartlına 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

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

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Not 24 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gerçeğe uygun değer ölçümünün kullanıldığı not aşağıdaki gibidir:

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir. **(Not:24)** Şirket Yönetimi tarafından 2019 hesap döneminde bu oranlara ilişkin tahminler revize edilmiştir.
- Sabit kıymetler doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutulmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. **(Not.2.09.03-2.09.04)**
- Ticari alacaklara ilişkin değer düşüklüğünün tespitinde borçluların kredibiliteleri, geçmiş ödeme performansları ve yeniden yapılandırma söz konusu olan durumlarda yeniden yapılandırma koşulları dikkate alınmıştır. **(Not.10)** Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine bireysel finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken satış fiyatı ölçülemeyen stoklar için malların stokta bekleme süreleri ve fiziki durumları teknik personelin görüşleri alınarak değerlendirilir. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. **(Not.13)** Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü 1.799.055 TL dir. (31 Aralık 2018: 20.022.332 TL)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri, bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından her yıl değerlendirilmektedir **(Not:17)**.

2.06 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.07 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

2.08 Netleştirme / Mahsup

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

2.09 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

2.09.01 Gelir Kaydedilmesi

Şirket' in gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkulün Satışı

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

Kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal 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 Şirket 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.

Şirket 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 bireysel finansal tablolara yansıtılır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.09.02 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stok değer düşüklüğü 1.799.055 TL dir. (31 Aralık 2018: 20.022.332 TL)

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar

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

Gayrimenkul inşaat projeleri

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

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

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

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

2.09.03 Maddi Duran Varlıklar

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

	31.12.2019 Oran (%)	31.12.2018 Oran (%)
Demirbaşlar	2-33	2-33
Taşıtlar	20	20
Özel Maliyetler	20	20

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

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

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

2.09.04 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.09.05 Kiralama İşlemleri

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

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 aslı 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. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:

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

Kiracı Olarak Şirket:

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

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

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Kiraya veren olarak Şirket

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

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

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

Bir satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satışını ve yine aynı varlığın geri kiralanmasını içerir. Kira ödemeleri ve satış fiyatı, bunlar bir bütün olarak müzakere edildiğinden, genellikle birbirlerine bağımlıdır. Bir satış ve geri kiralama işleminin muhasebeleştirme yöntemi, ilgili kiralama işleminin çeşidine bağlıdır. Satış ve geri kiralama işleminin finansal kiralama ile sonuçlanması durumunda, satış gelirlerinin defter değerinin üzerindeki kısmı satıcı-kiraya veren tarafından hemen gelir olarak muhasebeleştirilmez. Bunun yerine, sözü edilen gelir ertelenir ve kiralama süresi boyunca itfa edilir. Geri kiralama işlemi bir finansal kiralama ise, yapılmış olan işlem, 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.

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 kazanabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

2.09.07 Borçlanma Maliyetleri

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.09.08 Finansal Araçlar

i. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin sınıflanması ve ölçümü

Bir finansal varlık ilk defa finansal tablolara alınması sırasında:

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

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

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

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

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

ii. Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar

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

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

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

Değer düşüklüğünün finansal tablolarda gösterimi

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

Kayıttan düşme

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.09.09 Kur Değişiminin Etkileri

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

2.09.10 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

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

2.09.11 Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

2.09.12 Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

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

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

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

2.09.13 İlişkili Taraflar

Bu 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.09.14 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

2.09.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

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

2.09.18 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Faal Gayrimenkuller ve Geliştirme Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkuller

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin, zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

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

Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler

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

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 tamamlanincaya kadar, söz konusu gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullerini maliyet değerleri üzerinden muhasebeleştirmektedir.

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

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

2.10 İşletmenin Sürekliliği

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

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 dipnot ilişikteki bireysel finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 zorundalar. 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 muhasebeleştireceklerini 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 BİREYSEL 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”; kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”; müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12, “Gelir Vergileri”; işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23, “Borçlanma Maliyetleri”; bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- 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 işlemle 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 BİREYSEL 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 KGG 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 etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı 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

Bulunmamaktadır

4. Diğer İşletmelerdeki Paylar

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

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. Bölümlere Göre Raporlama

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

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

31 Aralık 2019	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	Diğer	Toplam
Kira Geliri	5.332.767	1.097.791	259.328	232.148	373.851	597.268	-	3.529.851	913.479	12.336.483
Daire Satış Geliri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	5.332.767	1.097.791	259.328	232.148	373.851	597.268	-	3.529.851	913.479	12.336.483
Kira Maliyet	(697.472)	-	-	-	-	-	-	-	-	(697.472)
Daire Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Maliyet	(697.472)	-	-	-	-	-	-	-	-	(697.472)
Brüt Kar/(Zarar)	4.635.295	1.097.791	259.328	232.148	373.851	597.268	-	3.529.851	913.479	11.639.011

31 Aralık 2018	Yeşil Plaza	İnnovia 1 Konut	İnnovia 1 Ticari	İnnovia 2 Konut	İnnovia 2 Ticari	İnnovia 3 Konut	İnnovia 3 Ticari	Arifiye Yurt	İnnovia Terrace	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	-	-	9.772.989	10.228.654
Toplam Gayrimenkul Gelirleri	11.211.169	796.172	255.542	74.369	236.381	603.714	-	4.033.625	9.772.989	26.983.959
Kira Maliyet	(2.403.789)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.403.789)
Daire Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	(226.600)	-	-	(6.500.000)	(6.726.600)
Toplam Maliyet	(2.403.789)	-	-	-	-	(226.600)	-	-	(6.500.000)	(9.130.389)
Brüt Kar/(Zarar)	8.807.379	796.172	255.542	74.369	236.381	377.114	-	4.033.625	3.272.988	17.853.570

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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	12.336.483	26.983.959
- Bölüm Gelirleri	12.336.483	26.983.959
- Dağıtılamayan Gelirler	-	-
Toplam Hasılat	12.336.483	26.983.959
	31.12.2019	31.12.2018
Satışların Maliyeti	(697.472)	(9.130.389)
- Bölümlere Ait Satışların Maliyeti	(697.472)	(9.130.389)
- Dağıtılamayan Giderler	-	-
Toplam Satışların Maliyeti	(697.472)	(9.130.389)
	31.12.2019	31.12.2018
Varlıklar	2.159.881.350	2.151.646.623
Bölüm Varlıkları	1.798.124.224	1.678.160.275
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Varlıklar	384.104.366	473.486.348
Toplam Varlıklar	2.182.228.590	2.151.646.623
	31.12.2019	31.12.2018
Yükümlülükler	2.175.046.892	2.083.156.228
Bölüm Yükümlülükleri	2.074.555.978	1.846.856.580
Bölümlerle İlişkilendirilemeyen Yükümlülükler	100.490.914	236.299.648
Toplam Yükümlülükler	2.175.046.892	2.083.156.228

6. Nakit ve Nakit Benzerleri

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Kasa	-	16
Bankalar	5.243.389	1.687.387
-Vadesiz Mevduat	5.243.018	1.685.269
-Bloke Vadesiz Mevduat	371	2.118
Diğer	-	-
Toplam	5.243.389	1.687.403

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

Şirket'in 31.12.2019 tarihi itibarı toplam 371 TL bloke hesabı bulunmaktadır. (31.12.2018: 2.118 TL)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla vadeli banka mevduatı bulunmamaktadır.

7. Finansal Yatırımlar

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

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

Teşkilatlanmış Piyasalarda İşlem Görmeyen Finansal Varlık	31.12.2019	31.12.2018
Yeşil Global İnş.Turizm Otelcilik A.Ş.	230.020.607	230.020.607
Finansal Yatırım Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(37.332.085)	-
Toplam	192.688.522	230.020.607

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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 akış 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 değerlendirme tarihindeki devlet borçlanma araçlarından 6 yıl vadede olanı seçilmiştir. Bu kapsamda TRT110226T13 kodlu 11.02.2026 itfa tarihli tahvil en uygun tahvil olarak belirlenmiş ve bu tahvilin faiz oranı ise risksiz faiz oranı olarak atanmıştır. Söz konusu tahvilin 31.12.2019 tarihli kapanış faiz oranı 12,19' dur.
- Beta katsayısının hesaplanmasında Borsa İstanbul' işlem görmekte olan inşaat sektörü firmalarının beta katsayıları kullanılmıştır.

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Kısa Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Banka Kredileri	13.276.156	16.192.562
Kısa Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	5.794.525	3.853.787
Toplam	19.070.681	20.046.349

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	396.920.555	163.421.296
Toplam	396.920.555	163.421.296

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Banka Kredileri	468.927.315	572.335.135
Uzun Vadeli Finansal Kiralama Borçları (Net)	-	1.161.052
Toplam	468.927.315	573.496.187

a) Finansal Borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Krediler	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi Geçmiş	189.111.381	-
0-3 ay	64.934.166	16.192.563
4-12 ay	156.151.164	163.421.295
13-36 ay	468.927.315	572.335.135
Toplam	879.124.026	751.948.993

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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	-	1.161.052
Toplam	5.794.525	5.014.839

Şirketin vadesi geçen kredileri için Halkbank ile yapılandırma görüşmeleri devam etmektedir.

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	879.124.026	879.124.026	18,5-33,12
Toplam Krediler		879.124.026	

31.12.2018

Nev'i	Döviz Cinsinden Tutar	Tutarı	Etkin Faiz Oranı (%)
TL Krediler	751.948.993	751.948.993	18,5-33,12
Toplam Krediler		751.948.993	

Finansal Kiralama Borçları

31.12.2019

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

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	

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

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

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

31.12.2019	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.		600.000
2.ETAP		600.000
DENİZBANK	36.197.000	67.391.000
1.ETAP	6.655.000	23.040.000
2.ETAP	26.915.000	41.377.000
3.ETAP	1.650.000	1.020.000
TEKİRDAĞ BARBAROS	977.000	1.954.000
DORUK FAKTORİNG	26.772.967	40.000.000
1.ETAP	1.189.151	6.000.000
2.ETAP	680.000	6.000.000
3.ETAP	5.858.816	8.000.000
ARİFİYE ARSA	9.960.000	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.085.000	10.000.000
HALK BANKASI	562.730.294	990.904.000
2.ETAP	2.920.000	27.574.000
3.ETAP	26.105.000	21.330.000
4.ETAP ARSA	305.839.954	612.000.000
ARİFİYE ARSA	47.777.060	36.000.000
ESENYURT ARSA	32.088.280	68.000.000
PLAZA 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	148.000.000	226.000.000
ŞEKERBANK	2.220.000	32.902.500
2.ETAP	1.245.000	12.015.000
3.ETAP	975.000	20.887.500
VAKIFBANK	46.125.000	94.230.000
1.ETAP	30.970.000	35.240.000
2.ETAP	12.115.000	57.850.000
3.ETAP	3.040.000	1.140.000
Genel Toplam	674.045.261	1.226.027.500

31.12.2018	Kredi Teminat Bedeli	İpotek Değeri
BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	-	600.000
2.ETAP	-	600.000
DOĞAN FAKTORİNG	-	-
1.ETAP	-	-
BEDAŞ	-	-
2.ETAP	-	-
DENİZBANK	29.405.622	177.661.000
1.ETAP	7.210.213	23.040.000
2.ETAP	19.349.243	149.643.000
3.ETAP	1.787.657	1.020.000
TEKİRDAĞ ARSA	1.058.509	3.908.000
DORUK FAKTORİNG	29.613.208	34.000.000
1.ETAP	1.606.133	6.000.000
2.ETAP	982.246	-
3.ETAP	6.347.605	8.000.000
ARİFİYE ARSA	10.834.280	10.000.000
GÜZELŞEHİR	9.842.943	10.000.000
HALKBANK	609.981.108	990.904.000
2.ETAP	3.163.609	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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ESENYURT-ARSA	34.765.340	68.000.000
YEŞİL PLAZA	160.347.342	226.000.000
ŞEKERBANK	2.020.593	30.690.000
2.ETAP	1.072.594	12.015.000
3.ETAP	947.999	18.675.000
VAKIFBANK	35.238.495	134.230.000
1.ETAP	18.992.492	75.240.000
2.ETAP	13.125.730	17.850.000
3.ETAP	3.120.273	41.140.000
Genel Toplam	706.259.027	1.368.035.000

9. Diğer Finansal Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

10. Ticari Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Ticari Alacaklar	93.233.994	49.272.769
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	87.822.359	47.475.351
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5.411.635	1.797.418
Alacak Senetleri	176.715.826	57.937.208
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	132.362.884	8.430.250
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	44.352.942	49.506.958
Alacak Reeskontu (-)	(805.655)	(284.577)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	(805.655)	(284.577)
Şüpheli Ticari Alacaklar	2.194.885	939.492
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(2.194.885)	(939.492)
Toplam	269.144.165	106.925.400

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

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	939.492	551.705
Dönem Gideri	1.255.393	387.787
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Kapanış	2.194.885	939.492

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

Hesap Adı	31.12.2018	31.12.2018
Alacak Senetleri	16.223.045	25.335.045
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	16.223.045	25.335.045
Alacak Reeskontu (-)	(681.749)	(1.592.035)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not: 37)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	(681.749)	(1.592.035)
Toplam	15.541.296	23.743.010

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Alacak reeskontu yalnızca satışı yapıp müşteriye teslim edilen gayrimenkullere isabet eden alacak senetlerine yapılmıştır. Cari dönem reeskont oranı %10,85'tir. (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.

Ticari Alacakların (Brüt) vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Vadesi Gelen Alacaklar	36.626.599	25.934.264
1-3 Ay	111.018.931	61.505.311
3-6 Ay	28.392.463	8.363.822
6-12 Ay	93.911.827	11.406.580
Toplam	269.949.820	107.209.977

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 Şirket Yönetimi, vadesi gelen bu alacaklara ilişkin herhangi bir tahsilat riski öngörmemiştir ve karşılık ayırmamıştır.

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

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Satıcılar	94.747.270	5.271.686
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	85.589.222	1.702.921
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9.158.048	3.568.765
Borç Senetleri	199.160.972	201.946.833
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	179.034.999	166.867.000
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	20.125.973	35.079.833
Borç Reeskontu (-)	(477.301)	(3.125.127)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	(430.355)	(2.629.835)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	(46.946)	(495.292)
Toplam	293.430.941	204.093.392

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Borç Senetleri	12.463.010	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	12.463.010	-
Borç Reeskontu (-)	(4.381.766)	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not: 37)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	(4.381.766)	-
Toplam	8.081.244	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihleri itibariyle ticari borçların yaşlandırılması ve likidite riski analizi Dipnot 38'de detaylı olarak açıklanmıştır. Cari dönem reeskont oranı %10,85 tir (31.12.2018 : %23,44).

11. Diğer Alacak ve Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Diğer Alacaklar	13.164.253	11.204.613
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)	11.100.755	9.712.826
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.114.888	1.079.873
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(1.114.888)	(1.079.873)
Diğer(**)	2.063.498	1.491.787
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	4.827.318	-
Toplam	17.991.571	11.204.613

(*) Söz konusu tutarın 11.031.028 TL'si (31.12.2018: 9.074.275 TL) devam eden davalar ile ilgili mahkemelere yatırılan teminat tutarıdır.

(**) Söz konusu bakiyenin 1.491.787 TL'si (31.12.2018: 1.491.787 TL) satışı yapılan fakat alacağın teminatı olarak tapu devrinin yapılmadığı gayrimenkuller için Şirket tarafından ödenen ve gayrimenkul sahiplerinden tahsil edilecek emlak vergisi tutarlarından oluşmaktadır.

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

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	1.079.873	1.079.873
Dönem Gideri	35.015	-
Konusu Kalmayan Karşılık	-	-
Kapanış	1.114.888	1.079.873

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Diğer Alacaklar	5.602.198	5.589.364
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not: 37)	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (*)	5.602.198	5.589.364
Toplam	5.602.198	5.589.364

(*) Verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

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

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

§3

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Alınan Depozito ve Teminatlar	1.633.207	1.471.993
Ödenecek Vergi ve Fonlar	87.566	247.455
Kamuya Olan Ertilenmiş veya Taksitlendirilmiş Yüküm.	11.197.865	13.137.011
Diğer	7.180.039	6.908.786
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (Not:37)	12.647.523	170.856.857
Toplam	32.746.200	192.622.102

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in dönem sonları itibariyle Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Yarı Mamüller	1.004.840.335	1.004.837.835
Emtia	41.252.300	41.252.300
Diğer		
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(1.799.055)	(20.022.332)
Toplam	1.044.293.580	1.026.067.803

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

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
Açılış	20.022.332	1.288.359
Dönem Gideri	-	18.733.973
Satışı Yapılan Ticari Mallara İlişkin Değer Düşüklüğü	-	-
Konusu Kalmayan Karşılık	(18.223.277)	-
Kapanış	1.799.055	20.022.332

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-5.etap arsa ve inşaat maliyetleri	940.839.582	940.839.582
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
Güzelschir Alışveriş Merkezi Projesi	6.570.000	6.570.000
Innovia Terrace	-	-
Diğer	230.000	230.000
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(1.799.055)	(20.022.332)
Toplam	1.044.293.580	1.026.067.803

(*) Arifiye projesinin Yurt kısmı 2017 yılında tamamlanmış ve Şirket tarafından kiraya verilerek yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

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 değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri kdv hariç 48.268.159 TL'dir.

31 Aralık 2019 tarihi 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 değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 3.140.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Innovia Konut Projelerine İlişkin Genel Bilgiler:

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

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

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

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

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

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler ve ticari üniteler:

Innovia Konut Projesi 1.073 adet konut , 6 adet ticari ve 10 adet dükkanın bulunduğu 1 adet ticari ünite bloğundan oluşmaktadır. Bu konutlardan 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet konut ise hisselerle ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet konuttan 31.12.2019 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 hisselerle 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 ünitelerden 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 itibarı 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.

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 hisselerine 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 18.645.459 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 Arıfbey 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 direk 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.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 21 Adet Parsel Arazisi:

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

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

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

Şirket tarafından 16.09.2011 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda Kocaeli, Körfez Yarımca Bölgesinde Innovia 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.

Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi:

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

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

Innovia Terrace Daireler:

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

Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferler

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

31.12.2019

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2018

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Stoklara Transferler

31.12.2019

Bulunmamaktadır.

31.12.2018

Bulunmamaktadır.

14. Canlı Varlıklar

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Canlı Varlıkları bulunmamaktadır.

15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Aylara Ait Giderler	294.179	187.551
Verilen Sipariş Avansları	5.214.117	69.720.049
İlişkili Taraflar (Not: 37)	1.966.127	60.427.366
Diğer	3.247.990	9.292.683
Toplam	5.508.296	69.907.600

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Gelecek Yıllara Ait Giderler	48.108.627	48.108.627
Verilen Sipariş Avansları	197.224.894	143.672.522
İlişkili Taraflar (Not: 37)	193.540.802	139.988.430
Diğer	3.684.092	3.684.092
Toplam	245.333.521	191.781.149

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	3.188.885	6.517.302
Gelecek Aylara Ait Gelirler	-	1.233.500
Alınan Avanslar	3.188.885	5.283.802
Toplam	3.188.885	6.517.302

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	879.470.404	879.282.054
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Avanslar (*)	775.323.475	775.135.125
İlişkili Taraflardan Alınan Avanslar (Not: 37)	104.146.929	104.146.929
Toplam	879.470.404	879.282.054

(*) 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 değerlenen 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.

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

Zincir Yapı A.Ş.'nin 31.12.2019 tarihi itibariyle değeri Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından 13 Mart 2020 tarihinde hazırlanan rapora göre 668.167.169 TL olarak tespit edilmiştir. Değerleme Pazar Değeri metoduna göre yapılmıştır.

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

Zincir Yapı A.Ş.'nin dönemler itibariyle 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 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)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	(16.892)
Finansman Gelirleri/(Giderleri) (Net)	-
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	-
Dönem Karı/(Zararı)	(16.892)

17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

				Gerçeğe Uygun Değer		
01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2019	İlaveler	Çıkışlar(-)	Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2019
Arazi ve Arsalar	20.361.398	-	(4.193.173)	-	-	16.168.225
Binalar	239.374.315	-	(109.879.261)	67.174.134	-	196.669.188
Toplam	259.735.713	-	(114.072.434)	67.174.134	-	212.837.413

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.

				Gerçeğe Uygun Değer		
01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2018	İlaveler	Çıkışlar(-)	Değişimi	Transfer(+/-)	31.12.2018
Arazi ve Arsalar	20.361.398	-	-	-	-	20.361.398
Binalar	176.160.920	-	(843.001)	64.056.396	-	239.374.315
Toplam	196.522.318	-	(843.001)	64.056.396	-	259.735.713

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin rayiç değeri en son 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla tespit edilmiş ve değer farkları finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2019 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlemesi konusunda yetkilendirilmiş olan Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Kare") ve De-Ga

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan ekspertiz çalışmaları sonucu tespit edilen değerler baz alınmıştır. Gayrimenkullere ve De-Ga Kare tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına ilişkin bilgiler aşağıdadır.

Innovia Projesi-Kreş Binası:

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

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31.12.2018 tarihli 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 44 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.

Innovia 2 Faz 2 Projesi-Konut:

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

Arifiye Yurt:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

18. Maddi Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2019)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	Transfer(+/-)	31.12.2019
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	583.880	-	-	-	583.880
Yapılmakta Olan Yatırımlar	870.690	-	-	-	870.690
Toplam	2.458.991	-	-	-	2.458.991

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2019	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	31.12.2019
Demirbaşlar	(951.883)	(11.345)	-	-	(963.228)
Özel Maliyetler	(536.174)	(15.692)	-	-	(551.866)
Toplam	(1.488.057)	(27.037)	-	-	(1.515.094)
Net Değer	970.934				943.897

Önceki Dönem (31.12.2018)

Varlık Maliyeti

Hesap Adı	01.01.2018	Alım (+)	Satım (-)	Transfer(+/-)	31.12.2018
Demirbaşlar	1.004.421	-	-	-	1.004.421
Özel Maliyetler	576.880	7.000	-	-	583.880
Yapılmakta Olan Yatırımlar	870.690	-	-	-	870.690
Toplam	2.451.991	7.000	-	-	2.458.991

Birikmiş Amortisman(-)

Hesap Adı	01.01.2018	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer(+/-)	31.12.2018
Demirbaşlar	(936.727)	(15.156)	-	-	(951.883)
Özel Maliyetler	(503.214)	(32.960)	-	-	(536.174)
Toplam	(1.439.941)	(48.116)	-	-	(1.488.057)
Net Değer	1.012.050				970.934

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

19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şerefiye

Bulunmamaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Cari Dönem (31.12.2019)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2019	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.12.2019
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
Toplam	680.153	-	-	-	680.153

Birikmiş Amortisman(-) Hesap Adı	01.01.2019	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	31.12.2019
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(661.129)	(10.295)	-	-	(671.424)
Toplam	(661.129)	(10.295)	-	-	(671.424)
Net Değer	19.024				8.729

Önceki Dönem (31.12.2018)

Varlık Maliyeti Hesap Adı	01.01.2018	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.12.2018
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	680.153	-	-	-	680.153
Toplam	680.153	-	-	-	680.153

Birikmiş Amortisman(-) Hesap Adı	01.01.2018	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	31.12.2018
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(635.996)	(25.133)	-	-	(661.129)
Toplam	(635.996)	(25.133)	-	-	(661.129)
Net Değer	44.157				19.024

20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Personele Borçlar	372.449	356.728
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	42.403	264.993
Ödenecek SSK	58.779	42.822
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Tak.Yük.	2.187.415	492.398
Toplam	2.661.046	1.156.941

21. Devlet Teşvik ve Yardımları

Bulunmamaktadır.

22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

i) Karşılıklar

Şirket'in 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	42.138.355	42.138.355
Cezai Şart Karşılığı (*)	22.347.240	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (İzin Karşılığı)	214.284	57.608
Toplam	64.699.879	42.195.963

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) 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 yansıtmaktadır. Bu nedenle gelir tablosunda herhangi bir gelir yada gider bulunmamaktadır.

ii) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Sarta bağlı olaylar:

31.12.2019

31.12.2019 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 42.138.355 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır. Şirket avukatlarından alınan dava yazılarına göre şirket aleyhine açılan davaların detayı ve muhtemel risk tutarları aşağıdaki gibidir.

Davanın Nev'i	Tolam Risk
Bedel İadesi	63.771.736
İflas Davası	4.700.000
İhtiyati Tedbir	20.000
İşçi Davası	460.000
İtirazın İptali	14.104.717
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	21.880.931
Tasarrufun İptali	3.179.521
Tek Taraflı Fesih	715.665
Toplam	115.822.305

31.12.2018

31.12.2018 itibariyle Şirket Yönetimi tarafından yapılan değerlendirme neticesinde toplam 42.138.355 TL dava için yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir şekilde tahmin edilebiliyor olmasından dolayı finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

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 kanunun 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		135.000
Verilen İpotek ve Rehinler	TL	1.226.027.500	1.367.900.000
Diğer Gayrinakdi Krediler	TL	150.369.790	150.324.800
TOPLAM		1.376.397.290	1.518.342.200

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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		

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

Dönem sonları itibariyle Şirket'in 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	1.365.075.290	1.506.885.200
i. Teminat Mektupları		
ii. İpotek	1.214.705.500	1.356.578.000
iii. Diğer Gayrinakdi Krediler	150.369.790	150.307.200
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	1.376.397.290	1.518.432.200

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirketin vermiş olduğu Diğer TRİ'lerin Grup Özkaynakları'na oranı 31.12.2019 tarihi itibarıyla % 158'dir. (31.12.2018: % 17)

23. Taahhütler

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

24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Uzun Vadeli	31.12.2019	31.12.2018
Kıdem Tazminatı Karşılığı	97.438	47.137
Toplam	97.438	47.137

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 bireysel finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Enflasyon ve iskonto oranı tahminleri Şirket yönetiminin uzun vadeli beklentilerini yansıtmaktadır. Bu beklentiler her bilanço döneminde tekrar gözden geçirilmekte ve gerek görülmesi halinde revize edilmektedir.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 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 Şirket'in personelinin gelecekteki emekliliğinden kaynaklanan tahmini yükümlülüğüne ilişkin karşılık, bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi yoluyla ekli finansal tablolara yansıtılmıştır.

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Açılış	47.137	137.169
Ödeme	-	-
Cari Hizmet Maliyeti	9.199	4.323
Faiz Maliyeti	7.160	12.185
Aktüeryal (Kazanç)/Kayıp (*)	42.374	(35.239)
Ödeme /Faydaların Kısılması /İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	(8.433)	(71.301)
Kapanış Bakiyesi	97.437	47.137

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) 31.12.2019 tarihi itibarıyla hesaplanan aktüeryal kazanç tutarı 42.374 TL olup, bu tutar, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

25. Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar ve Borçlar

Şirket'in 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

(*) Vadeli hesap faiz gelirlerinden kesilen stopaj vergilerinden oluşmaktadır.

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

26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Devreden KDV	31.721.438	68.573.107
Personel Avansları	23.000	-
İş Avansları	188.431	3.008
Diğer	64.767	22.340
Toplam	31.997.636	68.598.455

Şirket'in dönem sonları itibarıyla 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 birikmiş amortismanı (-) (**)	(383.215)	(218.803)
Toplam	7.837.376	8.001.788

(*) Şirket sat ve geri kiralama sözleşmesi ile 19 adet bağımsız ticari bölümü önce finansal kiralama şirketine satmış ve ardından geri kiralamıştır. Şirket bu bağımsız bölümleri uzun vadeli diğer duran varlıklar hesabında sınıflandırmış ve kullanım ömrü olan 50 yıl üzerinden amortismanına tabi tutmuştur. (31 Aralık 2018: 19 Adet)

(**) Cari dönem amortisman gideri 164.412 TL olup, tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2018: 123.309 TL)

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

Şirket'in dönem sonları itibarıyla 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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yıl İçinde Sermaye artışı:

Bulunmamaktadır.

Ortaklık yapısında önemli değişimler:

Bulunmamaktadır.

ii) Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

Bulunmamaktadır.

iii) Geri Alınmış Paylar

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

vii) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

viii) Geçmiş Yıl Karları/Zararları

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(163.419.079)	10.551.466
Toplam	(163.419.079)	10.551.466

ix) Kontrol Gücü Olmayan Payları

Bulunmamaktadır.

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
Geri Alınmış Paylar	(3.279.031)	(3.279.031)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	70.223	70.223
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	163.419.079	10.551.466
Net Dönem Karı/(Zararı)	(61.308.697)	(173.970.545)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	7.181.698	68.490.395
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Toplam Özkaynaklar	7.181.698	68.490.395

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Yurtiçi Satışlar	-	10.228.654
Diğer Gelirler	12.340.440	17.186.589
Diğer İndirimler (-)	(3.957)	(431.294)
Hasılat	12.336.483	26.983.949
Satışların Maliyeti	(697.472)	(9.130.389)
Brüt Kar (Zarar)	11.639.011	17.853.560

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

Şirket' in dönem sonları itibariyle Faaliyet Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Pazarlama Giderleri (-)	(657.316)	(1.539.266)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(6.365.090)	(13.654.932)
Toplam	(7.022.406)	(15.194.198)

30. Niteliklerine Göre Giderler

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

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Pazarlama Giderleri (-)	(657.316)	(1.539.266)
Personel Gideri	(258.520)	(896.669)
Tapu Harç Gideri	(385.313)	(371.110)
Reklam ve İlan Gideri	-	(147.404)
Ofis Gideri	(13.483)	(104.128)
Noter Tescil İlan Gideri	-	(12.468)
Diğer	-	(7.487)
Genel Yönetim Gideri (-)	(6.365.090)	(13.654.932)
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	(1.052.360)	(696.513)
Kiralama Gideri	(415.300)	(70.356)
Araç Gideri	(52.230)	(114.798)
Müşavirlik ve Denetim Gideri	(700.124)	(586.807)
Ofis Gideri	(333.728)	(1.219.252)
Bilgi İşlem Gideri	(13.962)	(87.735)
Amortisman ve İtfa Payları	(201.744)	(196.558)
Sigorta Gideri	(436.496)	(1.248.880)
Noter Tescil İlan Gideri	(34.231)	(315.796)
Hukuk Dava Gideri	(162.733)	(5.266.275)
Aidat Giderleri	(528.496)	(704.246)
Diğer	(237.119)	(427.797)
Toplam	(7.022.406)	(15.194.198)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / (Giderler)

Şirket' in 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	114.357.115	98.981.995
Konusu Kalmayan Karşılık (Kıdem Karşılığı)	-	90.032
Konusu Kalmayan Karşılık (İzin Karşılığı)	-	98.324
Konusu Kalmayan Karşılık (Stok Değer Düşüklüğü)	18.223.277	126.333
Sözleşme Fesih Ceza Geliri	-	879.030
Yatırım Amaçlı Gay. Değer Artış Kazancı	67.174.134	64.056.396
İnşaat Gecikme Ceza Bedeli	-	9.436.069
Cari Dönem Reeskont Geliri	4.859.067	3.125.127
Önceki Dönem Reeskont İptali	1.877.012	2.524.737
Yatırım Amaçlı Duran Varlık Satış Karı	19.738.816	215.412
Kur Farkı Geliri	2.412.336	18.266.926
Vade Farkı Geliri	65.767	118.586
Diğer	6.706	45.023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	(24.978.629)	(122.434.508)
Şüpheli Alacak Karşılığı	(1.290.407)	(387.787)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(1.487.404)	(1.877.012)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(3.125.127)	(2.038.328)
Kur Farkı Gideri	(19.025.390)	(55.784.549)
Dava Karşılık Gideri	-	(33.756.760)
Stok Değer Düşüklüğü	-	(18.860.306)
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(50.301)	-
Sözleşme Cezai Şart Gideri	-	(9.436.069)
Diğer	-	(293.697)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler) , Net	89.378.486	(23.452.513)

32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler

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

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
İştirak Satış Kazancı	-	2.266.602
Toplam	-	2.266.602

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

Hesap Adı	31.12.2019	31.12.2018
Finansal Yatırım Değer Düşüklüğü Karşılığı (No:7)	(37.332.085)	-
Toplam	(37.332.085)	-

33. Finansman Gelirleri / Giderleri

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Adat Faiz Gelirleri (*)	61.258.767	24.074.166
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 ve Tek. A.Ş.'ne, 6.868.802 TL'si Ortadoğu

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

Şirket'in dönem sonları itibariyle Finansman Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Faiz Gideri (*)	(153.346.205)	(167.560.240)
Banka Masraf Gideri	(272.307)	(490.210)
Toplam	(153.618.512)	(168.050.450)

(*) Faiz giderlerinin 3.967.213 TL'si Şirket'in ilişkili taraflarından olan Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.tarafından hesaplanan adet giderlerinden oluşmaktadır. Geriye kalan faiz gideri tutarı finansman borçlarından kaynaklanan faiz gideridir.

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

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

36. Pay Başına Kazanç / Kayıp

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

Hesap Adı	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
Dönem Karı / (Zararı)	(61.308.697)	(173.970.545)
Ortalama Pay Adedi	235.115.706	235.115.706
Pay Başına Düşen Kazanç / (Kayıp)	(0,2608)	(0,7399)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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	-	6.272.445
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	14.015.896	-
Yeşil Holding A.Ş.	42.490.864	46.929.663
Online Gay.Yön.Hizm.Tic.A.Ş.	34.429	-
Ortadoğu Enerji A.Ş.	132.362.884	-
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	19.679	150.083
Yüksekdağ Madencilik İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	134.153	134.153
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	30.864.881	2.158.000
Yeşil Yüksekdağ Yapı Adi Ortaklığı	262.457	261.257
Toplam	220.185.243	55.905.601

<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
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	44.868.000	44.868.000
Zincir Yapı A.Ş.	120.739.202	67.186.830
BTC Petrol İnş.Tur.Ltd.Şti.(Yüksekdağ Madencilik)	590.487	590.487
Zincir Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (*)	27.933.600	27.933.600
Toplam	195.506.929	200.415.796

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 İnnovia projesi için verilen avans tutarıdır. Söz konusu avans tutarı için cari yılda toplam 6.432.044 TL adat hesaplanmış olup (Faiz Oranı: %19,50) tamamı finansal gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir.

(**) 09.11.2016 ve 15.11.2016 tarihlerinde Özel Durum Açıklaması ile bildirilen Elexia Topkapı ve Elexia Tuzla projeleri için maddi duran varlık alımına istinaden verilen avans bakiyesinden oluşmaktadır.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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>
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Yeşil İnşaat) (*)	118.930.912	37.861.500
Emel Yeşil Küçükçolak (***)	145.662.999	129.005.500
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	1.437.216
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	30.310	265.705
Borç Reeskontu (-)	(430.355)	(2.629.835)
Toplam	264.193.866	165.940.086

İlişkili Şirketler ile olan işlemler teminatsız olarak gerçekleştirilmektedir.

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş. (Birleşme öncesi Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Tic.A.Ş.) firmasına yapmış olduğu inşaat işleri karşılığında ödenmiş olan avans bedeli içerisinde vadesi gelmediğinden ödenmemiş 118.930.912 TL senet tutarı bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 37.861.500 TL)

(***) 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 Kundura A.Ş.	-	29.808.131
Toplam	12.647.523	170.856.857

<u>İlişkili Taraflardan Alınan Kısa ve Uzun Vadeli</u>	<u>01.01.2019</u>	<u>01.01.2018</u>
<u>Avanslar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	104.146.929	104.146.929
Toplam	104.146.929	104.146.929

<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>	
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	16.916.072	11.301.906
Yeşil Holding A.Ş.	10.919.563	55.502.124
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	480.000	10.104.058
Online Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri Tic.A.Ş.	30.000	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	5.516.551
Zincir Yapı A.Ş.	33.351.407	-
Renco Kompozit Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	3.500
Ortadoğu Elektrik Enerji Toptan Satış A.Ş.	129.818.802	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon Ve Tek. A.Ş.	2.745.861	3.361.500
Toplam	194.261.705	85.789.639

<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>	
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	478.310	65.754.302
Yeşil Holding A.Ş.	154.911	459.985
Ortadoğu Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş.	81.000	466.319
Şahıs Ortaklar	557.978	1.923.031
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek.A.Ş	4.056.771	8.229
Toplam	5.510.535	68.611.866

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	01.01.2019	01.01.2018
<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Geliri</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yat.Hiz.A.Ş. (Yeşil Yapı)	-	6.432.044
Zincir Yapı A.Ş.	-	7.059.453
Yeşil Holding A.Ş.	-	9.764.691
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek. A.Ş.	3.967.213	-
Yeşil Kundura A.Ş.	-	817.978
Toplam	3.967.213	24.074.166

	01.01.2019	01.01.2018
<u>İlişkili Taraflardan Kur Farkı ve Faiz Gideri</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.	-	(11.588.717)
Yeşil Holding A.Ş.	(10.919.563)	-
Zincir Yapı A.Ş.	(33.351.407)	-
Yeşil Yapı Endüstrisi A.Ş.	(9.799.363)	-
Ortadoğu Enerji San. Ve Tic. A.Ş.	(6.868.802)	-
Wowwo E-Ticaret Telekomünikasyon ve Tek.A.Ş.	(319.633)	(3.636.976)
Toplam	(61.258.767)	(15.225.693)

	01.01.2019	01.01.2018
<u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar	657.880	724.010
Toplam	657.880	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 Şirket'in hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Toplam borçlar	2.169.580.939	2.083.156.228
Eksi: Hazır değerler	(5.243.389)	(1.687.403)
Net borç	2.164.337.550	2.081.468.825
Toplam öz sermaye	7.181.698	68.490.395
Toplam sermaye	2.171.519.248	2.149.959.220
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,99	0,97

Kredi Riski

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri:

CARİ DÖNEM (31.12.2019)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	220.185.243	64.500.218	-	18.766.451		5.243.018	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	59.088.583	-	-	10-11	-	6
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	220.185.243	27.873.619	-	18.766.451	10-11	5.243.018	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri					10-11		6
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	36.626.599	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	36.626.599	-	-		-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.194.885	-	1.114.888	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(2.194.885)	-	(1.114.888)	10-11	-	6
- Net değer in 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 in 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

ÖNCEKİ DÖNEM (31.12.2018)	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	55.905.601	74.762.409	-	16.793.977		1.685.269	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	72.964.991	-	-	10-11	-	6
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	55.905.601	48.828.145	-	16.793.957	10-11	1.685.269	6
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri					10-11		6
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	25.934.264	-	-	10-11	-	6
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	25.934.264	-	-		-	6
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	10-11	-	6
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	939.492	-	1.079.873	10-11	-	6
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(939.492)	-	(1.079.873)	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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Likidite Riski

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

Likidite riskine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Cari Dönem 31.12.2019

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	1.219.176.936	1.510.916.938	424.877.438	104.470.152	247.818.852	733.750.497
Banka Kredileri	879.124.026	1.149.646.666	189.111.381	66.049.792	173.198.007	721.287.487
Finansal Kiralama	5.794.525	5.840.390	4.441.844	698.773	699.773	-
Ticari borçlar	301.512.185	322.683.682	218.676.690	30.541.548	61.002.434	12.463.010
Diğer borçlar	32.746.200	32.746.200	12.647.523	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	1.153.679.327	1.152.418.617	193.608.420	283.892.259	146.260.263	948.657.675
Banka Kredileri	751.948.994	1.166.753.887	25.894.365	66.967.086	126.633.307	947.259.129
Finansal Kiralama	5.014.839	5.824.109	1.630.471	698.773	2.096.319	1.398.546
Ticari borçlar	204.093.392	207.218.519	54.279.582	135.408.300	17.530.637	-
Diğer borçlar	192.622.102	192.622.102	111.804.002	80.818.100	-	-

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yabancı Para Riski

	Döviz Pozisyonu Tablosu							
	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)	145.674.879	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
BİREYSEL 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)	(14.526.734)	(14.526.734)
TOPLAM	(14.526.734)	(14.526.734)

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

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**Önceki 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 BİREYSEL 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, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Şirket faaliyeti gereği, bu riski faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları genellikle kısa vadeli elde tutmak suretiyle yönetmektedir.

Faiz Pozisyonu Tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	884.918.551	756.963.832
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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	İtfa edilmiş 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	5.243.018	-	-	-	5.243.018	5.243.018	6
Ticari alacaklar	-	284.685.461	-	-	284.685.461	284.685.461	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	23.593.769	-	-	23.593.769	23.593.769	11
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	884.918.551	884.918.551	884.918.551	8
Ticari borçlar	-	-	-	301.512.185	301.512.185	301.512.185	10
Diğer borçlar	-	-	-	32.746.200	32.746.200	32.746.200	11
31 Aralık 2018							
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	1.687.403	-	-	-	1.687.403	1.687.403	6
Ticari alacaklar	-	130.668.010	-	-	130.668.010	130.668.010	10
Finansal yatırımlar	-	-	-	-	-	-	7
Diğer alacaklar	-	16.793.977	-	-	16.793.977	16.793.977	11
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	756.963.832	756.963.832	756.963.832	8
Ticari borçlar	-	-	-	204.093.392	204.093.392	204.093.392	10
Diğer borçlar	-	-	-	192.622.102	192.622.102	192.622.102	11

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

40. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Bireysel finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sonra eren hesap döneminde Şirket 55.842.744 TL zarar elde etmiştir. 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 bulunduğu 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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 yansıyacağı değerlendirilmektedir.

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	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 Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/Vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları		-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
Projeler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(dd)	-	-
C2 İşletmecisi 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
BİREYSEL 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