

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ő.
01 OCAK – 31 ARALIK 2012
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETİM RAPORU**

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01. – 31.12.2012 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yönetim Kurulu'na

1. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket"), 31.12.2012 tarihi itibarıyla ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla kapsamlı gelir tablosunu, öz sermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") yayımladığı denetim ilke ve kurallarına göre denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Bizim sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.
4. Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

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

Görüş

5. Görüşümüze göre, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot: 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Emre Halit
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul,28.02.2013

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BİLANÇOLAR	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
NAKİT AKIM TABLOLARI	5

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-18
DİPNOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
DİPNOT 4	FİNANSAL BORÇLAR.....	20-22
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23-24
DİPNOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25
DİPNOT 7	STOKLAR.....	26-28
DİPNOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-30
DİPNOT 9	MADDİ DURAN VARLIKLAR	31
DİPNOT 10	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32
DİPNOT 11	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32-33
DİPNOT 12	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	34
DİPNOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
DİPNOT 14	ÖZKAYNAKLAR	36-38
DİPNOT 15	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	38
DİPNOT 16	PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	38
DİPNOT 17	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	39
DİPNOT 18	DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER.....	40
DİPNOT 19	FİNANSAL GELİRLER	41
DİPNOT 20	FİNANSAL GİDERLER.....	41
DİPNOT 21	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)	42
DİPNOT 22	HİSSE BAŞINA KAZANÇ.....	42
DİPNOT 23	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-43
DİPNOT 24	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	44-53
DİPNOT 25	FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDE AÇIKLAMALAR)	53
DİPNOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	54-55

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2012 VE 31.12.2011
TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	31.12.2012	31.12.2011
Varlıklar			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	24.567.814	5.989.862
Ticari Alacaklar	5	138.718.691	221.432.792
Diğer Alacaklar	6	2.536.581	2.778.574
Stoklar	7	510.117.348	388.853.597
Diğer Dönen Varlıklar	13	326.459.439	242.573.892
Toplam dönen varlıklar		1.002.399.873	861.628.717
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	5	114.845.167	168.046.168
Diğer Alacaklar	6	366.264	112.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	19.013.157	16.840.660
Maddi Duran Varlıklar	9	1.015.168	2.891.271
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	219.633	149.982
Toplam duran varlıklar		135.459.389	188.040.365
Toplam Varlıklar		1.137.859.262	1.049.669.082

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31.12.2012 VE 31.12.2011
TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	31.12.2012	31.12.2011
Kaynaklar			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	4	143.582.477	115.786.452
Ticari Borçlar	5	8.437.771	29.650.413
Diğer Borçlar	6	306.630.175	640.476.820
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	90.510.906	62.489.238
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		549.161.329	848.402.923
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal Borçlar	4	71.339.913	--
Ticari Borçlar	5	1.889.039	--
Diğer Borçlar	6	299.094.497	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	12	198.380	120.804
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		372.521.829	120.804
Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	14.a	235.115.706	235.115.706
Hisse Senedi İhraç Primleri	14.b	2.576	2.576
Geçmiş Yıllar Zararları	14.c	(33.972.927)	(48.617.454)
Net Dönem Karı		15.030.749	14.644.527
Toplam özkaynaklar		216.176.104	201.145.355
Toplam Kaynaklar		1.137.859.262	1.049.669.082

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2012 VE 01.01-31.12.2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot Referansları	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Sürdürülen faaliyetler			
Satış Gelirleri	15	148.890.747	291.591.431
Satışların Maliyeti (-)	15	(119.161.459)	(258.906.228)
Brüt kar		29.729.288	32.685.203
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17	(7.532.516)	(6.453.841)
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(11.123.365)	(10.881.550)
Diğer Faaliyet Gelirleri	18	4.919.389	270.149
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	18	(942.642)	(194.840)
Faaliyet karı		15.050.154	15.425.121
Finansal Gelirler	19	1.483.030	5.051.427
Finansal Giderler (-)	20	(1.502.435)	(5.832.021)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		15.030.749	14.644.527
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)	21	--	--
Net dönem karı		15.030.749	14.644.527
Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)		--	--
Toplam kapsamlı gelir		15.030.749	14.644.527
Hisse Başına Kazanç	22	0,06393	0,00062

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2012 VE 01.01-31.12.2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
ÖZKAYNAK HAREKET TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Karı/ (Zararı)	Toplam Öz Kaynaklar
01 Ocak 2011 bakiyesi	235.115.706	2.576	(45.512.983)	(3.104.471)	186.500.828
Transferler	--	--	(3.104.471)	3.104.471	--
Net Dönem Karı	--	--	--	14.644.527	14.644.527
31 Aralık 2011 bakiyesi	235.115.706	2.576	(48.617.454)	14.644.527	201.145.355
Transferler	--	--	14.644.527	(14.644.527)	--
Net Dönem Karı	--	--	--	15.030.749	15.030.749
31 Aralık 2012 bakiyesi	235.115.706	2.576	(33.972.927)	15.030.749	216.176.104

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01-31.12.2012 VE 01.01-31.12.2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOLARI
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Faaliyetlerden sağlanan nakit akımı			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		15.030.749	14.644.527
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit mevcudunun dönem karı ile mutabakatını sağlamak için yapılan düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa payları	8,9,10	576.067	417.353
Satılan sabit kıymetlerin amortisman ve itfa payları	8,9,10	(295.004)	(214.740)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılık gideri	12	81.074	84.711
Faiz gideri	20	334.789	167.891
Faiz geliri	19	(534.514)	(818.299)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satış karı	8,9,10	(33.256)	(200)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü iptali	8	--	(103.763)
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişiklikler öncesi esas faaliyet karında kullanılan nakit:		15.159.905	14.177.480
Ticari alacaklar	5	135.915.102	(103.661.211)
Stoklar	7	(101.310.664)	18.818.666
Diğer dönen varlıklar	13	(83.885.547)	(99.998.946)
Diğer alacaklar	6	(11.987)	(2.353.260)
Menkul kıymetler		--	273.921
Ticari borçlar	5	(19.323.603)	10.648.470
Diğer borçlar	6	(34.752.148)	58.998.750
Diğer duran varlıklar		--	1.243.049
Diğer yükümlülükler	13	28.021.668	28.152.411
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin ödemeler	12	(3.498)	(101.626)
Esas faaliyetlerde kullanılan net nakit		(60.190.772)	(73.802.296)
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi, maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımları	8,9,10	(9.007.512)	(10.742.619)
Maddi, maddi olmayan duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	8,9,10	6.345.804	2.838.909
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(2.661.708)	(7.903.710)
Finansman faaliyetleri:			
Banka kredilerindeki artış, net	4	99.135.938	76.759.050
Alınan faizler	19	534.514	818.299
Ödenen faiz		(18.240.020)	(8.496.368)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		81.430.432	69.080.981
Nakit ve nakit Benzerlerindeki değişim		18.577.952	(12.625.025)
01 Ocak itibariyle nakit ve nakit benzerleri		5.989.862	18.614.887
31 Aralık itibariyle nakit ve nakit benzerleri		24.567.814	5.989.862

İlişikteki dipnotlar, mali tabloların tamamlayıcı parçasıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket, SPK’ya kayıtlıdır ve hisseleri 1999 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda (“İMKB”) işlem görmektedir.

Şirket’in 30.10.2010 tarihli olağanüstü Genel Kurul kararı ile Yeşil İnşaat Yapı Düzenleme ve Pazarlama Ticaret A.Ş (Yeşil İnşaat) ile tüm aktif ve pasifin devir alınması yoluyla birleşmesine karar verilmiştir, söz konusu karar 31.12.2010 tarihinde tescil edilmiş ve 06.01.2011 tarih 7724 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

Şirket, 29.06.2012 tarihinde Turkrating Derecelendirme Notu almıştır. Şirket’in uzun vadeli derecelendirme notu TR BBB (TR BBB olarak derecelendirilen borçlular veya borçlar diğer Türk Borçlulara ve borçlara kıyasla ortalama kredi kalitesini ifade eder), kısa vadeli derecelendirme notu TR A2’ (TR A2 olarak derecelendirilen borçlular diğer borçlulara kıyasla güçlü borç ödeme kabiliyetini ifade eder) dir.

Şirket’in kayıtlı adresi Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, Kat:12 Cevizlibağ/Zeytinburnu, İstanbul’dur. Şirket’in “Büyükdere Caddesi, No:185, Kanyon Ofis Bloğu, Kat 5 Levent, İstanbul” adresinde şubesi bulunmaktadır.

Şirketin, 31.12.2012 tarihi itibariyle toplam personel sayısı 41 (31.12.2011: 28)’ dir.

DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

Sermaye Piyasası Kurumu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No’lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmış olup finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 09 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2.2. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.3. İşlevsel ve raporlama para birimi

Finansal tablolar ana şirketin işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Finansal tablolar, makul değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmıştır. Şirket ve Türkiye’de kayıtlı olan bağlı ortaklıkları muhasebe kayıtlarını ve finansal tablolarını TL cinsinden Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılmış Tekdüzen Muhasebe Planına uygun olarak hazırlamaktadır.

2.4. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.5. Netleştirme / Mahsup

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

2.6. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.7. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibari ile vukuu 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 gerçekleştirikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

- Dipnot 2.8’de belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler, yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibariyle var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibariyle elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibariyle şüpheli alacak karşılıkları dipnot 5’te açıklanmıştır.

2.8. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

Gayrimenkulün Satışı

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

Kira geliri:

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar / borçlar

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

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

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

Stoklar

Gayrimenkul inşaat projelerine ait stoklar:

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

Gayrimenkul inşaat projeleri:

Direk maliyetler, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir. Bu stoklar maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin 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 anlaşılacak belli bir yüzdesini toprak sahibine vermesi karşılığında arsa sahibinin arsa üzerindeki hakkının anlaşılacak kısmını Şirket'e devretmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Maddi varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Haklar	Yıl 3-5
--------	-------------------

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Finansal yatırımlar

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

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Etkin faiz yöntemi

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

Borçlanma maliyetleri

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

Kur değişiminin etkileri

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

Hisse başına kazanç

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İlişkili taraflar

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

Ertelenen vergiler

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / Kıdem tazminatları

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

Nakit akım tablosu

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

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

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

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

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

Sermaye ve Temettümler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettümler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Söz konusu dipnotta yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup Seri:VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Söz konusu standart ve yorumların Şirket'in finansal tablolarına ya da faaliyetlerine bir etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

UMS 12, i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanına tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir.

Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik),

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde etkisi yoktur.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Şirket, düzeltilmiş standardın finansal durumu ve performansı üzerine önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

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

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

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar -- Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) UFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar'da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilmesi ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasını beklememektedir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirketlerin karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başından itibaren üretim aşamasında oluşan hafriyat maliyetlerine bu yorumun gerekliliklerini uygulamaları gerekecektir. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Değişiklik Şirket'in operasyonları ile ilgili değildir.

Uygulama Rehberi (UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 değişikliği)

Değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "UFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer UFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi UMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. UMSK, aynı sebeplerle UFRS 11 ve UFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Yıllık iyileştirmeler kapsamında gerekli ama acil olmayan değişiklikler yapılmaktadır. Değişikliklerin geçerlilik tarihi 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Gerekli açıklamalar verildiği sürece, erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu proje henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, projenin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin UMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, UMS 32'de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin UMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

UMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciiine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2012	31.12.2011
Nakit	5.556	2.239.439
Bankalar		
- Vadesiz Mevduat – TL	10.762.965	1.099.580
- Vadesiz Mevduat – ABD\$	42.069	--
- Vadeli Mevduat – TL	11.500.000	784.000
- Vadeli Mevduat – ABD\$	2.058.939	--
Bloke hesap		
- Vadesiz Mevduat – TL	198.135	--
- Vadeli Mevduat – TL	--	1.862.397
Diğer hazır değerler	150	4.446
	24.567.814	5.989.862

31.12.2012 tarihi itibariyle vadeli mevduat hesaplarının vadesi Ocak 2013 (31.12.2012: Ocak 2012) olup yıllık etkin faiz oranları aşağıdaki gibidir:

-TL	%6-%7	%5-%8
-ABD\$	%1	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2012	31.12.2011
<u>Kısa vadeli finansal borçlar</u>		
Banka kredileri		
- TL	143.582.477	115.786.452
<u>Uzun vadeli finansal borçlar</u>		
Banka kredileri		
- TL	71.339.913	--
Finansal borçların vade dökümü aşağıdadır:		
0 - 3 ay	28.390.000	12.849.488
3- 12 ay	115.192.477	102.936.964
	143.582.477	115.786.452
2-3 yıl	42.704.110	--
3-4 yıl	15.805.509	--
4-5 yıl	12.830.294	--
	71.339.913	--
	214.922.390	115.786.452

Finansal borçların detayı ve ipotek bilgileri aşağıdaki gibidir:

31.12.2012:

Teminatlı krediler (1): Innovia 1. Etap daireler 1. Derece'den 11.184.550 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (2): Innovia 2. Etap daireler 1. Derece'den 5.475.000 TL değerinde ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (3): Innovia 1. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 7.210.000 TL, Innovia 2. Etap daireler ve ticari alanlar 1. Derece'den 46.585.000 TL ve 1. Derece'den 977.000 TL Tekirdağ Arsa'sı ipotek edilmiştir.

Teminatlı krediler (4): Innovia 2. Etap daireler 1. Derece'den 2.261.592 TL değerinde ipotek edilmiştir.

31.12.2011:

Teminatlı krediler (1): Şirket'in İstanbul İli Esenyurt İlçesi'nde bulunan 2945 numaralı ada ve 33, 34, 35, 36 No'lu parseller ve 2949 ada 8 parsel üzerinde 50.000.000 TL tutarında 1. Derece'den ve 30.000.000 TL tutarında 2. Derece'den ipoteği bulunmaktadır.

Teminatlı krediler (2): 36.800.000 TL müşteri senedi, 1.Derece'den 21.950.000 TL ticari ünite ipoteği ve 1.Derece'den 1.954.000 TL Tekirdağ arsa ipoteği bulunmaktadır.

Teminatlı krediler (3): 56 adet daire, 20.000.000 TL 1.Derece'den ipotek ve 30.600.000 TL müşteri senedi bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2012	Para birimi	Nominal faiz oranı %	Vade	Nominal Değeri	Defter değeri
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	9.925.403	9.925.340
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	3.396.098	3.400.017
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	1.680.000	1.679.979
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	1.600.000	1.599.982
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	320.000	320.622
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	5.000.000	4.999.703
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	1.700.000	1.700.106
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	1.390.000	1.389.907
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	1.100.000	1.100.069
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	800.000	800.000
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	790.000	789.930
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	700.000	699.723
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	400.000	399.978
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	400.000	403.024
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	300.000	299.987
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	260.000	259.992
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	230.000	229.998
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	200.000	199.993
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	170.000	169.994
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	154.000	153.995
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	105.000	104.998
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	100.000	99.996
Teminatl krediler (1)	TL	11,75	rotatif	47.000	47.001
Teminatl krediler (2)	TL	17,00	07.05.2013	3.514.795	3.549.915
Teminatl krediler (2)	TL	17,00	02.05.2013	133.844	135.613
Teminatl krediler (2)	TL	17,25	06.06.2013	99.363	101.515
Teminatl krediler (2)	TL	15,00	14.10.2013	1.688.592	1.698.412
Teminatl krediler (2)	TL	14,00	16.12.2013	1.000.000	1.005.427
Teminatl krediler (4)	TL	13,80	18.04.2013	699.617	712.813
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	18.04.2013	583.654	625.312
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	20.12.2017	79.250.000	79.511.858
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	18.000.000	18.000.091
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	6.136.774	6.543.613
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	7.000.000	6.999.507
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	7.000.000	6.999.397
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	6.000.000	5.999.483
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	7.000.000	6.999.884
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	6.000.000	5.999.498
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	5.000.000	4.999.601
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	5.000.000	4.999.666
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	5.000.000	4.999.566
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	4.000.000	3.999.731
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	4.000.000	3.999.830
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	4.000.000	3.999.844
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	3.000.000	3.000.014
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	2.000.000	1.999.824
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	2.000.000	1.999.869
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	1.400.000	1.400.088
Teminatl krediler (3)	TL	12,00	rotatif	800.000	799.947
Teminatl krediler (3)	TL	13,00	rotatif	59.000	58.997
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	960.000	960.018
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	450.000	449.997
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	400.000	399.958
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	340.000	340.023
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	220.000	219.992
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	200.000	199.993
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	160.000	159.990
Teminatl krediler (4)	TL	13,00	rotatif	108.993	108.994
Teminatsız kredi	TL	12,60	04.07.2013	168.151	169.776
				214.140.284	214.922.390

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2011	Para birimi	Nominal faiz oranı	Vade	Nominal Değeri	Defter değeri
Teminatl krediler (1)	TL	13,36	27.06.2012	1.604.404	1.595.702
Teminatl krediler (1)	TL	13,40	25.06.2012	1.664.658	1.656.521
Teminatl krediler (1)	TL	13,40	26.06.2012	1.602.145	1.594.337
Teminatl krediler (1)	TL	12,38	28.06.2012	1.279.293	1.267.823
Teminatl krediler (1)	TL	12,40	07.06.2012	1.068.367	1.055.969
Teminatl krediler (1)	TL	14,39	18.07.2012	1.600.661	1.594.608
Teminatl krediler (1)	TL	15,46	10.08.2012	1.701.917	1.697.390
Teminatl krediler (1)	TL	14,43	09.08.2012	2.125.930	2.113.135
Teminatl krediler (1)	TL	13,54	24.07.2012	1.165.807	1.156.095
Teminatl krediler (1)	TL	13,53	26.07.2012	1.114.751	1.103.153
Teminatl krediler (1)	TL	14,42	27.07.2012	1.534.448	1.525.783
Teminatl krediler (1)	TL	12,47	21.06.2012	1.271.507	1.253.695
Teminatl krediler (1)	TL	14,50	25.07.2012	1.164.709	1.156.079
Teminatl krediler (1)	TL	11,45	21.05.2012	633.590	623.426
Teminatl krediler (1)	TL	14,52	08.08.2012	1.576.889	1.566.616
Teminatl krediler (1)	TL	15,32	24.08.2012	1.051.458	1.046.351
Teminatl krediler (1)	TL	11,51	28.08.2012	1.678.826	1.655.379
Teminatl krediler (1)	TL	10,48	27.08.2012	1.048.434	1.031.339
Teminatl krediler (1)	TL	16,32	27.09.2012	1.258.244	1.255.416
Teminatl krediler (1)	TL	16,37	26.09.2012	522.444	521.426
Teminatl krediler (1)	TL	16,38	25.09.2012	522.213	521.218
Teminatl krediler (1)	TL	16,37	12.10.2012	1.044.011	1.041.987
Teminatl krediler (1)	TL	17,38	30.10.2012	1.667.047	1.667.417
Teminatl krediler (1)	TL	9,61	09.03.2012	322.115	316.501
Teminatl krediler (1)	TL	10,49	25.04.2012	857.744	847.722
Teminatl krediler (1)	TL	10,49	26.04.2012	514.402	508.496
Teminatl krediler (1)	TL	7,83	14.02.2012	507.011	506.107
Teminatl krediler (1)	TL	8,07	22.02.2012	616.972	616.439
Teminatl krediler (1)	TL	8,76	12.03.2012	748.606	733.969
Teminatl krediler (1)	TL	9,79	23.03.2012	802.245	790.405
Teminatl krediler (1)	TL	9,52	26.03.2012	1.252.043	1.231.363
Teminatl krediler (1)	TL	10,46	25.04.2012	584.977	578.429
Teminatl krediler (1)	TL	10,54	10.05.2012	852.735	843.772
Teminatl krediler (1)	TL	11,74	11.05.2012	1.073.543	1.060.140
Teminatl krediler (1)	TL	12,78	30.05.2012	1.287.831	1.277.538
Teminatl krediler (1)	TL	16,93	30.10.2012	1.298.843	1.298.045
Teminatl krediler (1)	TL	17,50	15.11.2012	1.557.607	1.558.094
Teminatl krediler (1)	TL	18,10	29.11.2012	673.269	674.137
Teminatl krediler (1)	TL	20,25	13.12.2012	1.442.482	1.443.082
Teminatl krediler (1)	TL	20,61	25.12.2012	328.284	328.490
Teminatl krediler (2)	TL	16,10	rotatif	16.300.000	16.704.829
Teminatl krediler (2)	TL	16,10	rotatif	2.000.000	2.050.511
Teminatl krediler (2)	TL	16,10	rotatif	2.000.000	2.059.754
Teminatl krediler (2)	TL	13,85	rotatif	1.200.000	1.206.841
Teminatl krediler (2)	TL	13,84	rotatif	785.679	786.027
Teminatl krediler (2)	TL	15,52	rotatif	1.222.500	1.267.658
Teminatl krediler (2)	TL	13,29	rotatif	10.000.000	10.120.345
Teminatl krediler (2)	TL	17,24	rotatif	380.000	382.825
Teminatl krediler (3)	TL	8,79	rotatif	2.000.000	2.000.458
Teminatl krediler (3)	TL	13,29	rotatif	320.000	325.627
Teminatl krediler (3)	TL	13,29	rotatif	1.680.000	1.710.126
Teminatl krediler (3)	TL	12,73	rotatif	11.000.000	11.255.737
Teminatl krediler (3)	TL	12,73	rotatif	2.000.000	2.047.842
Teminatl krediler (3)	TL	10,26	rotatif	3.932.000	3.970.050
Teminatl krediler (3)	TL	13,29	rotatif	1.600.000	1.632.035
Teminatl krediler (3)	TL	9,44	rotatif	5.950.000	6.053.840
Teminatl krediler (3)	TL	13,29	rotatif	3.400.000	3.470.445
Teminatsız kredi	TL	5,18	15.03.2012	1.304.125	1.301.528
Teminatsız kredi	TL	12,87	22.10.2012	2.112.884	2.112.858
Teminatsız kredi	TL	21,66	03.12.2012	1.015.764	1.013.522
				114.825.414	115.786.452

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2012	31.12.2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Cari hesap alacakları		
- Diğer taraflardan	7.442.814	1.698.289
- İlişkili taraflardan (Not 23)	1.753	-
Alacak senetleri		
- Diğer taraflardan	131.274.124	219.734.503
	138.718.691	221.432.792
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri		
- Diğer taraflardan	114.845.167	168.046.168
Ticari alacakların vadesel dökümü aşağıdadır:		
Vadesi gelen alacaklar	7.869.913	12.082.616
1 - 3 ay	24.088.752	32.704.097
3 - 6 ay	26.939.439	116.123.316
6 -12 ay	79.820.587	60.522.763
	138.718.691	221.432.792
1 -2 yıl	63.873.835	104.296.103
2-3 yıl	34.595.667	36.892.277
3-4 yıl	12.038.220	22.920.945
4-5 yıl	3.418.657	3.743.025
5 yıldan fazla	918.788	193.818
	114.845.167	168.046.168
	253.563.858	389.478.960

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2012	31.12.2011
Kısa vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
-Diğer taraflara	5.798.292	8.895.966
- İlişkili taraflara (Not 23)	10.000	4.124.003
Borç Senetleri		
- Diğer taraflara	2.629.479	2.513.552
- İlişkili taraflara (Not 23)	--	14.745.427
	8.437.771	30.278.948
Ertelenmiş finansman geliri	--	(628.535)
	8.437.771	29.650.413
Uzun vadeli ticari borçlar		
Cari hesap borçları		
- Diğer taraflara	1.889.039	--
Ticari borçların vadesel dökümü aşağıdaki gibidir:		
1 - 3 ay	2.188.398	15.385.344
3 - 6 ay	2.678.434	14.893.604
6 -12 ay	3.570.939	--
	8.437.771	30.278.948
1-2 yıl	1.889.039	--
	10.326.810	30.278.948

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31.12.2012	31.12.2011
Kısa vadeli diğer alacaklar		
KDV alacağı	2.112.185	2.030.377
Cari hesaplardan alacaklar		
- Diğer taraflardan	424.396	748.197
	2.536.581	2.778.574
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	366.264	112.284
Kısa vadeli diğer borçlar		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar	302.596.952	636.512.734
Alınan depozito ve teminatlar	1.370.510	2.109.832
Ertelenmiş gelir	--	1.529.600
Ortaklara borçlar(Not 23)	2.154.444	--
Diğer çeşitli borçlar		
- Diğer taraflara	508.269	324.654
	306.630.175	640.476.820
Uzun vadeli diğer borçlar		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar	299.094.497	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 STOKLAR

	31.12.2012	31.12.2011
Innovia Konut Projesi 1. etap daireler	295.000	4.079.986
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz daireler	232.492	9.553.170
Innovia Konut Projesi 2. etap 1.faz ticari alanlar	2.473.328	2.473.328
Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz daire ve ticari alanlar	40.181.755	72.287.539
Innovia Konut Projesi 3. etap inşaat maliyetleri	287.902.204	136.348.557
Innovia Konut Projesi 4 etap arsa ve inşaat maliyetleri	172.919.983	164.111.017
Kocaeli İli, Körfez İlçesi 14 adet parsel arazi	5.931.506	--
Diğer	181.080	--
	510.117.348	388.853.597

Innovia Konut Projesi:

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

2. etap 2. faz 1.018 daire ve 226 adet ticari alandan oluşmakta olup, Aralık 2012' de 1.013 adet konutun teslimatı yapılmıştır. Satışına Ocak 2010'da başlanan 3. etap, 3.293 konut ve 77 adet ticari alandan oluşmaktadır, Haziran 2013' de teslimler başlayacaktır. Proje çalışmaları tamamlanan hafriyatı başlayan, fore kazık ve iksa işleri devam eden 4 etap ise yaklaşık 4.624 konut ve ticari alanlardan meydana gelmektedir.

Innovia Konut Projesi 1. Etap daireler:

Innovia Konut Projesi 1. etap toplam 1.073 adet daire 6 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu dairelerden 183 adedi arsa sahiplerine ait olup 3 adet daire ise hisselerine ayrılmıştır. Toplam satılabilir 890 adet daireden 887 adedi 31.12.2012 itibari ile satılmış olup şirket aktiflerinde toplam 3 adet daire bulunmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23.01.2013 tarih 2012/2720 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 3 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 315.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 2. Etap 1. faz daireler

Innovia Konut Projesi 2. etap 1. fazda toplam 2.664 daire bulunmaktadır. Bu dairelerden 462 tanesi arsa sahiplerine ait olup, 16 tane dairede ise Şirket'in hissesi bulunmaktadır. Toplam satılabilir 2.202 daireden 2.192 adedi 31.12.2012 tarihi itibariyle satılmıştır. Dönem sonu itibari ile şirket stoklarında 10 adet hisseli daire bulunmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23.01.2013 tarih 2012/2721 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre şirketin portföyünde bulunan 10 adet hisseli dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 266.980 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Innovia Konut Projesi 2 etap. 1. faz ticari alanlar

Innovia Konut Projesi 2. etap 1. faz toplam 41 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu ünitelerden 4 adedi mal sahibine ait olup, 31.12.2012 tarihi itibarıyla stoklarda 3 adet ticari ünite bulunmaktadır.

23.01.2013 tarih ve 2012/2727 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre, ticari ünitelerin tamamlanmaları halindeki toplam piyasa değeri KDV hariç 3.880.000 TL'dir.

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

Daireler:

Innovia Konut Projesi 2. etap 2. faz toplam 1.018 adet daire 226 adet ticari üniteden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 188 adet daire ve 39 adet ticari ünite arsa sahiplerine aittir.

31.12.2012 tarihi itibarıyla 1.013 daire satılıp teslim edilmiştir. 23.01.2013 tarih ve 2012/2721 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre, 5 adet dairenin tespit edilmiş değeri KDV hariç 695.173 TL'dir.

Ticari alanlar:

2. etap bünyesindeki ticari alanların, 23.01.2013 tarih ve 2012/2726 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna göre, ticari ünitelerin toplam piyasa değeri KDV hariç 80.870.000 TL'dir.

Innovia Konut Projesi 3. etap inşaat maliyetleri:

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

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23 Ocak 2013 tarih, 2012/2722 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre 3.293 adet dairenin ve 77 adet ticari alanın tamamlanması durumunda tespit edilmiş değeri KDV hariç 366.800.000 TL'dir.

Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 23 Ocak 2013 tarih, 2012/2722 rapor numarası ile düzenlenen değerlendirme raporuna göre Şirket'in hissesine düşen kısmının arsa değeri 119.825.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Innovia Konut Projesi 4. etap arsa ve inşaat maliyetleri:

4.624 adet daire ve 25.217 m² ticari alandan oluşması planlanan Innovia 4. etap projesinde 19 adet konut bloğu ve 4 ayrı tip daire seçeneği bulunmaktadır.

23 Ocak 2013 tarih ve 2012/2723 nolu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, Innovia Projesi 4.etabın bitmiş halindeki bugünkü rayiç değeri KDV hariç 577.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kocaeli İli, Körfez İlçesi 14 Adet Parsel Arazisi:

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, İlimtepe Kalıcı Konutları civarında yer alan arazi; 2180 Ada, 1 no'lu, 2181 Ada, 1 no'lu, 2182 Ada, 1 no'lu, 2182 Ada, 2 no2lu 2183 Ada, 1 no'lu, 2184 Ada, 1 no'lu, 2185 Ada, 1 no'lu, 2186 Ada, 1 no'lu, 2186 Ada, 2 no2lu, 2189 Ada, 1 no'lu, 2190 Ada, 1 no'lu, 2192 Ada, 1 no'lu, 2205 Ada, 1 no'lu ve 2179 Ada, 1 no'lu olmak üzere toplam 14 adet parselden oluşmaktadır. Arsanın alımı, üzerine konut projesi geliştirmek amacıyla 07.12.2011 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplam 121.014 m² yüzölçümü olan arsanın Şirket'in hissesine düşen kısım 90.754 m² olup, inşaat alanı 64.388 m² dir. Arsa üzerine 204 adet villa ve 206 apart konut yapılması planlanmaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarih ve 2012/2718 no'lu değerlendirme raporunda; arsaların değerinin 14 parsel için toplam KDV hariç 14.980.000 TL olduğu belirlenmiştir. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri ise 56.025.000 TL olarak belirlenmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet	Güzelshehir- Büyükçekmece Alışveriş Merkezi	Tekirdağ 3 adet parsel	Uskumruköy- Sarıyer Arsa	Innovia Projesi- Kreş Binası	Innovia 1 Projesi- ticari alanlar	Innovia 1 Projesi daireler	Arifiye Arsa	Toplam
31.12.2010	6.570.000	720.000	2.535.000	1.606.789	--	--	--	11.431.789
İlaveler	--	31.237	--	--	--	--	--	31.237
Transfer	--	--	--	--	1.994.774	5.925.147	--	7.919.921
Çıkışlar	--	--	(2.535.000)	--	--	--	--	(2.535.000)
Amortisman girişi	--	--	--	(32.136)	(19.239)	(59.675)	--	(111.050)
Değer artışı	--	103.763	--	--	--	--	--	103.763
31.12.2011	6.570.000	855.000	--	1.574.653	1.975.535	5.865.472	--	16.840.660
İlaveler	--	--	--	--	--	--	8.110.000	8.110.000
Çıkışlar	--	--	--	--	--	(5.925.147)	--	(5.925.147)
Amortisman girişi	--	--	--	(32.136)	(39.895)	(116.245)	--	(188.276)
Amortisman çıkışı	--	--	--	--	--	175.920	--	175.920
31.12.2012	6.570.000	855.000	--	1.542.517	1.935.640	--	8.110.000	19.013.157

Güzelshehir Alışveriş Merkezi Projesi:

Şirket'in, Büyükçekmece ilçesinde Güzelce mevkiinde yer alan 7.393 m² kullanım alanına sahip Güzelshehir alışveriş merkezinde 4.852 m²'lik alana sahip 12 adet işyeri bulunmaktadır.

Taşınmazın, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 23 Ocak 2013 tarih 2012/2728 rapor numarası ile düzenlenen değerleme raporuna göre tespit edilmiş değeri KDV hariç 6.650.000 TL'dir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Tekirdağ ili, Barbaros Mevkii 3 Adet Parsel Arazisi:

Tekirdağ ili, Barbaros mevkiinde yer alan 12.000 m²'lik arsanın imar uygulaması nedeniyle yol ve yeşil alanlara ayrılarak toplam net 8.166 m² yüzölçümü olarak 3 parselde ayrılmıştır. Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarihli, 2012/2717 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 1.030.000 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia Projesi-Kreş Binası:

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

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarihli, 2012/2724 no'lu değerlendirme raporunda; binanın %70'lik Şirket hissesine isabet eden değeri KDV hariç 2.000.000 TL, aylık kira bedelinin KDV hariç 8.700 TL olduğu belirtilmiştir.

Innovia 1 Projesi-Ticari Alanlar:

23 Ocak .2013 tarihli 2012/2725 rapor numarası ile düzenlenen Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Innovia Projesi'nde 1. Etaptaki 6 adet ticari ünitenin toplam piyasa değeri KDV hariç 2.165.000 TL'dir. Söz konusu değerlendirme raporunda 6 ünitenin aylık kira bedeli olarak 9.495 TL değer takdir edilmiştir.

Arifiye Arsa:

Lotus Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Ocak 2013 tarihli, 2012/2719 no'lu değerlendirme raporunda; arsa değerinin KDV hariç 13.680.000 TL olduğu belirtilmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR

	31.12.2010	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2011	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	31.12.2012
Maliyet								
Arsa ve arazi	--	2.047.856	--	2.047.856	--	--	(2.047.856)	--
Taşıtl araçları	241.960	83.422	(111.215)	214.167	659.603	(387.401)	--	486.369
Döşeme ve demirbaşlar	586.265	204.322	(5.522)	785.065	54.721	--	--	839.786
Özel maliyetler	186.972	393.947	(186.972)	393.947	--	--	--	393.947
	1.015.197	2.729.547	(303.709)	3.441.035	714.324	(387.401)	(2.047.856)	1.720.102
Birikmiş amortisman								
Taşıtl araçları	88.807	56.541	(27.816)	117.532	78.016	(119.084)	--	76.464
Döşeme ve demirbaşlar	272.950	110.568	(3.196)	380.322	117.449	--	--	497.771
Özel maliyetler	182.171	53.467	(183.728)	51.910	78.789	--	--	130.699
	543.928	220.576	(214.740)	549.764	274.254	(119.084)	--	704.934
Net kayıtlı değer	471.269			2.891.271				1.015.168

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2010	Girişler	31.12.2011	Girişler	31.12.2012
Maliyet					
Bilgisayar yazılımları	284.340	61.914	346.254	183.188	529.442
Toplam	284.340	61.914	346.254	183.188	529.442
Amortisman					
Bilgisayar yazılımları	110.545	85.727	196.272	113.537	309.809
Toplam	110.545	85.727	196.272	113.537	309.809
Net kayıtlı değer	173.795		149.982		219.633

DİPNOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Borç karşılıkları

Yoktur (31.12.2011: Yoktur).

b) Koşullu Varlıklar

Şirket'in 31.12.2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yürürlükte olan sigorta poliçelerinde yer alan teminat tutarları aşağıda gösterilmiştir:

Aktifin Cinsi 31.12.2012	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	660.000	342.015	26.04.2012	26.04.2013
Taşıtlar	Axa	16.500	64	09.04.2012	09.04.2013
Taşıtlar	Axa	443.740	409.841	04.07.2012	04.07.2013
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.300.000	6.570.000	29.03.2012	29.03.2013
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	685.300		28.01.2013	28.01.2014
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890	1.935.640	28.01.2013	28.01.2014
İnnovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	935.000	1.542.517	28.01.2013	28.01.2014
İnnovia 3 Projesi	Aviva	423.367.500	287.902.204	12.03.2011	12.03.2013
Körfez Villa Projesi	Aviva	74.000.000	5.931.506	01.06.2012	01.06.2014
Kasa	Axa	550.000	5.556	26.04.2012	26.04.2013
		504.412.930	304.639.343		

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aktifin Cinsi 31.12.2011	Sigorta Yapan Şirket	Sigortaya Esas Alınan Tutar (TL)	Aktife Kayıtlı Net Tutar (TL)	Sigorta Başlangıç Tarihi	Sigorta Bitiş Tarihi
Demirbaşlar ve Özel Maliyetler	Axa	600.000	746.781	26.04.2011	26.04.2012
Taşıtlar	Axa	15.001	5.322	09.04.2011	09.04.2012
Taşıtlar	Axa	62.738	0	25.12.2011	25.12.2012
Taşıtlar	Axa	18.000	9.281	05.03.2011	05.03.2012
Güzelşehir Alışveriş Merkezi	Axa + Dask	3.000.000	6.570.000	29.03.2011	29.03.2012
İnnovia 1 Projesi 33 Adet Daire	Axa	3.415.610	5.865.472	12.01.2011	12.01.2012
İnnovia 1 Projesi 33 Adet Daire	Dask	3.065.640		12.01.2011	12.01.2012
İnnovia 1 Projesi 25 Adet Daire	Axa	2.044.000	4.079.986	27.01.2011	27.01.2012
İnnovia 1 Projesi 25 Adet Daire	Dask	1.755.840		27.01.2011	27.01.2012
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Axa	543.000	1.975.535	28.01.2011	28.01.2012
İnnovia 1 Projesi 6 Adet İşyeri	Dask	454.890		28.01.2011	28.01.2012
İnnovia 1 Projesi 1 Adet Kreş	Axa	850.000	1.574.653	28.01.2011	28.01.2012
Devam eden İnnovia 2 Projesi	Mapfre	110.326.507	72.287.539	15.12.2011	15.12.2012
İnnovia 3 Projesi	Aviva	443.891.500	136.848.557	12.03.2011	12.03.2013
Kasa	Axa	500.000	2.239.439	26.04.2011	26.04.2012
		570.542.726	231.702.565		

c) Taahhüt ve yükümlülükler

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

	31.12.2012	31.12.2011
A Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	73.970.916	122.489.200
B Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
D Diğer TRİ'ler	--	--
-Ortaklar lehine verilen	--	--
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	--	--
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
	73.970.916	122.489.200

31.12.2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in aleyhine 1.995.934 TL tutarında dava açılmıştır, ayrıca Şirket'in yürüttüğü 76.000 TL tutarında 1 adet icra takibi bulunmaktadır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31.12.2012	31.12.2011
Kıdem tazminatı karşılığı	198.380	120.804

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

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2012 tarihi itibarıyla 3.033,98 TL/yıl tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2012 tarihi itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2012 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %5 (2011:%5) enflasyon oranı ve %9,25 (2011: %10,00) iskonto oranı varsayımına göre, %4,05 (2011:% 4,66) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	120.804	137.719
İlaveler	81.074	84.711
Ödemeler	(3.498)	(101.626)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	198.380	120.804

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2012	31.12.2011
Diğer dönen varlıklar		
Verilen avanslar		
-Diğer taraflar	12.743.897	4.328.406
-İlişkili taraflar (Not 23)	264.808.463	180.597.014
Devreden KDV	48.605.988	57.505.172
Personel avansları	118.751	--
Peşin ödenen giderler	122.839	24.989
İş avansları	28.742	13.550
Peşin ödenen vergi ve fonlar	30.759	104.589
Diğer	--	172
	326.459.439	242.573.892
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Sosyal güvenlik ve vergi borçları	4.178.677	1.476.187
Gider tahakkuku		
- İlişkili taraflar (Not 23)	86.332.229	60.708.208
- Diğer taraflar	--	304.843
	90.510.906	62.489.238

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR

a) Ödenmiş sermaye

<u>Adı Soyadı</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	%		Pay Tutarı	
Kamil Engin Yeşil	54,81%	64,32%	128.862.811	151.215.430
Halka Açık Sermaye	21,51%	12,36%	50.566.677	29.048.858
Rudolph Younes	1,73%	1,73%	4.070.672	4.070.672
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri tic. A.Ş.	15,63%	17,95%	36.748.809	42.203.809
Emel Yeşil Küçükçolak	2,75%	2,75%	6.460.964	6.460.964
Yeşil Yatırım Holding A.Ş.	2,32%	0,00%	5.455.000	--
Borova Yapı End.A.Ş.	0,83%	0,00%	1.944.445	--
Diğer	0,43%	0,90%	1.006.328	2.115.973
	100,00	100,00	235.115.706	235.115.706

Şirket'in, kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL (Birmilyar Türk Lirası) olup, her biri 1 TL itibari değerde 1.000.000.000(Bir milyar) adet paya bölünmüştür. (31.12.2011:Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 400.000.000 TL (Dört yüz milyon Türk Lirası) olup, her biri 1 kuruş itibari değerde 40.000.000.000 (Kırk milyar) 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.

Şirketin çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 235.115.706,01 TL(İkiyüzotuzbeşmilyonyüzonbeşbinyediyüzaltı Türk Lirası bir Kuruş) 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 değerde 235.115.706,01 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.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Yukarıda bahsi geçen tutarların SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" içerisinde sınıflandırılması gerekmektedir. Şirket'in 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2011:Yoktur).

1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"'nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b) Hisse senetleri ihraç primleri

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

	31.12.2012	31.12.2011
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.576	2.576

c) Geçmiş yıllar zararları

Geçmiş Yıl Zararları	(33.972.927)	(48.617.454)
----------------------	--------------	--------------

DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Konut Satışı	147.658.756	264.689.384
Ticari Alan Satışı	--	18.355.670
Arsa Satışı	--	5.155.005
Diğer Gelirler	112.537	2.839.256
Kira Geliri	1.119.454	552.116
Satış gelirleri	148.890.747	291.591.431
Konut Maliyeti	(118.990.751)	(248.867.016)
Ticari Alan Maliyet	--	(5.489.455)
Arsa Maliyeti	--	(2.535.000)
Diğer Maliyetler	--	(1.856.387)
Kira Maliyeti	(170.708)	(158.370)
Satışların maliyeti	(119.161.459)	(258.906.228)
Brüt Kar	29.729.288	32.685.203

DİPNOT 16 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Genel Yönetim Gideri	(11.123.365)	(10.881.550)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(7.532.516)	(6.453.841)
Toplam	(18.655.881)	(17.335.391)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Genel yönetim Giderleri		
Personel Gideri	(4.391.129)	(3.504.472)
Danışmanlık ve Denetim Gideri	(1.867.348)	(1.334.367)
Vergi, Resim ve Harç Gideri	(1.681.362)	(2.706.431)
Amortisman ve İtfa Gideri	(576.067)	(417.353)
Ofis Giderleri	(529.061)	(308.080)
Kira Gideri	(460.863)	(401.197)
Araç Gideri	(456.199)	(244.288)
Temsil Gideri	(263.899)	(59.839)
Huzur Hakkı Ücreti Gideri	(130.900)	(115.761)
Sigorta Gideri	(87.255)	(77.236)
Noter ve Resmi Takip Gideri	(57.513)	(66.156)
Seyahat Gideri	(56.842)	(21.109)
SPK Kayda Alma Ücret ve Harç Gideri	(53.954)	(210.964)
Bilgi İşlem Gideri	(33.447)	(52.240)
Dernek ve Aidat Gideri	(27.604)	(6.005)
Diğer	(449.922)	(1.356.052)
	(11.123.365)	(10.881.550)
Pazarlama ve Satış Giderleri		
Satış Komisyonları	(2.081.678)	(1.436.231)
Reklam Gideri	(2.041.102)	(3.748.177)
Satış Tapu Harçları	(1.500.078)	(11.620)
Personel Gideri	(995.180)	(155.819)
Satış Ofisi Kira Gideri	(405.193)	(304.844)
Ofis Gideri	(261.799)	(159.021)
Haberleşme Gideri	(241.486)	(2.880)
Pazar Araştırma Gideri	(6.000)	(5.700)
Diğer	--	(629.549)
	(7.532.516)	(6.453.841)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/ (GİDERLER)

a) Diğer faaliyetlerden gelirler

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Sözleşme Fesih Ceza Gelirleri	2.805.130	--
Innovia Markası Kullanım Hakkı Geliri	1.900.000	--
Senet Protesto Masraf Tahsili	97.919	125.342
Altyapı Sistem Kurulum Geliri	83.000	--
Demirbaş Satış Karı	33.256	200
Konusu Kalmayan Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü Karşılığı	--	103.763
Diğer	84	40.844
	4.919.389	270.149

b) Diğer faaliyetlerden giderler

Cezai Şart Ödemesi	(422.840)	(15.280)
Senet Protesto ve Komisyon Gideri	(519.802)	(179.560)
	(942.642)	(194.840)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 FİNANSAL GELİRLER

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Kambiyo Karları	948.516	4.154.123
Faiz Geliri	206.147	818.299
Müşteri Senet Vade Farkı Bedeli	190.921	62.344
Menkul Kıymet Satış Karları	--	5.331
Vade farkı	137.446	11.330
	1.483.030	5.051.427

DİPNOT 20 FİNANSAL GİDERLER

Kambiyo Zararları	(786.911)	(5.206.068)
Kredi Kullanım Masrafı	(151.545)	(436.716)
Kredi faizleri	(334.789)	(167.891)
Faiz Gideri	(154.444)	--
Senet Protesto gideri	(46.995)	--
Teminat Mektup Komisyonu	(27.751)	(19.894)
Diğer	--	(1.452)
	(1.502.435)	(5.832.021)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 22 HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	01.01- 31.12.2012	01.01- 31.12.2011
Hissedarlara ait net kar	15.030.749	14.644.527
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	235.115.706	23.511.570.601
Hisse başına kazanç	0,06393	0,00062

DİPNOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2012	31.12.2011
Yeşil Holding A.Ş.	1.753	--

b) Ortaklara borçlar

Engin Yeşil	2.154.444	--
-------------	------------------	----

c) İlişkili taraflara verilen avanslar

Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	263.542.914	174.471.112
Yeşil Kundura San. A.Ş.	1.265.549	--
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	4.185.671
Üst Düzey Yönetime Verilen Avanslar	--	1.940.231
	264.808.463	180.597.014

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

d) İlişkili taraflara ait diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31.12.2012	31.12.2011
Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş.	86.332.229	51.983.484
Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	8.724.724
	86.332.229	60.708.208

e) İlişkili taraflara borç senetleri

Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	9.245.427
Yeşil İnş.Gay.Men.Yat.Hizm. Tic. A.Ş.	--	5.500.000
	--	14.745.427

f) İlişkili taraflara ticari borçlar

Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	--	4.069.905
Online Gayrimenkul Yön.Hizm. Tic. A.Ş.	--	54.098
Yeşil Holding A.Ş.	10.000	--
	10.000	4.124.003

f) İlişkili taraflara satışlar

Haytek İnşaat Taahhüt A.Ş.	1.600.000	--
Online Gayrimenkul Yön.Hizm. Tic. A.Ş.	140.673	--
Yeşil İnş.Gay.Men.Yat.Hizm. Tic. A.Ş.	28.339.895	36.443.955
Yeşil Kundura San. A.Ş.	65.549	--
	30.146.117	36.443.955

g) Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar

1 Ocak - 31 Aralık 2012 dönemi içinde üst düzey yöneticilere sağlanan parasal menfaat 1.115.240 TL'dir. 130.900 TL ise yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ücretlerinden oluşmaktadır. 31.12.2012 itibariyle Şirketin 7 adet yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinden biri, aynı zamanda yönetim kurulu başkanıdır.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Faiz oranı riski

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

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler	214.922.390	115.786.452

31.12.2012 tarihinde faiz % 1 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 55.449 (31.12.2011:255.922) TL daha düşük/yüksek olacaktı.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket’e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket’in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2012

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	--	--	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.753	245.692.192	--	424.396	24.562.108	--	5.706
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	7.869.913	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	7.869.913	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin açıklama aşağıdadır:

31.12.2012	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.306.054	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.874.402	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.039.165	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	650.292	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 5 yıldan fazla geçmiş	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	7.869.913	--	--	--	--

31.12.2011	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	6.349.913	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	3.380.307	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.900.176	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	452.220	--	--	--	--
Vadesi üzerinden 5 yıldan fazla geçmiş	--	--	--	--	--
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	12.082.616	--	--	--	--

Likidite riski

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

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

31.12.2012					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	214.922.390	245.820.018	28.390.000	119.381.395	98.048.623
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Ticari borçlar	10.326.810	10.326.810	2.188.398	6.249.373	1.889.039
Diğer borçlar	605.724.672	605.724.672	--	306.630.175	299.094.497

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2011					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Finansal borçlar	115.786.452	119.959.967	12.849.488	107.110.479	--
		Beklenen			
Beklenen vadeler	Defter değeri	nakit çıkışlar toplamı	1-3 ay vadeli	3-12 ay vadeli	1 yıldan fazla
Ticari borçlar	29.650.413	30.278.948	15.385.344	14.893.604	--
Diğer borçlar	640.476.820	640.476.820	324.654	640.152.166	--

Döviz kuru riski

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

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

	31.12.2012	31.12.2011
Varlıklar	8.732.365	19.043.858
Yükümlülükler	(4.730.493)	(27.004.860)
Net yabancı para pozisyonu	4.001.872	(7.961.002)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2011	TL Karşılığı	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari alacaklar	15.276.197	62.281	61.637	5.144.986
2a. Parasal Finansal Varlıklar(Kasa, Banka Hesapları dahil)	2.181.680	1.155.000	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	1.585.981	574.859	94.029	92.678
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	19.043.858	1.792.140	155.666	5.237.664
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	19.043.858	1.792.140	155.666	5.237.664
10. Ticari Borçlar	1.033.738	241.081	126.604	92.206
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	25.971.122	685.762	69.000	8.401.496
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	27.004.860	926.843	195.604	8.493.702
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	27.004.860	926.843	195.604	8.493.702
19. Bilanço dışı Türev araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(7.961.002)	865.297	(39.938)	(3.256.038)
21. Parasal Kalemler Net yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	16.424.138	976.200	(64.967)	5.052.780
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23. İhracat	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Döviz pozisyonu ile ilgili olarak duyarlılık testi aşağıdaki gibidir:

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2011				
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	163.446	(163.446)	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları net etki (1+2)	163.446	(163.446)	--	--
EURO kurunun % 10 değişmesi halinde:				
4- EUR net varlık/yükümlülüğü	(9.760)	9.760	--	--
5- EUR riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- EUR net etki (4+5)	(9.760)	9.760	--	--
GBP kurunun ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP döviz net varlık/yükümlülüğü	(949.786)	949.786	--	--
8- GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Varlıkları Net etki (7+8)	(949.786)	949.786	--	--
Toplam(3+6+9)	(796.100)	796.100	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Bilanço tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2012	31.12.2011
Toplam finansal borçlar	214.922.390	115.786.452
Hazır değerler	(24.567.814)	(5.989.862)
Net borç	190.354.576	109.796.590
Toplam öz sermaye	216.176.104	201.145.355
Toplam sermaye	406.530.680	310.941.945
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	%47	%35

Finansal enstrümanların makul değeri

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

Finansal enstrümanların tahmini makul bedelleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, makul değeri belirlenebilen finansal enstrümanların makul değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Parasal varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerler dahil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların makul değerinin, ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Parasal borçlar

Banka kredileri ve diğer parasal borçların makul bedellerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler dönem sonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul bedelleri kayıtlı değerlerine yaklaşır. Banka kredilerinin kayıtlı değerleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin makul değerlere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

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

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

Finansal risk yönetimindeki hedefler

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

DİPNOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1) Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren döneme ait finansal tabloları 28.02.2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurul finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.
- 2) Kıdem tazminatı tavanı 01.01.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 3.129,25 TL/yıl'a yükselmiştir.

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	24.567.814	5.989.862
B Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(a)	806.682.865	582.002.578
C İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	--	--
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	--	1.940.231
Diğer Varlıklar		306.608.583	459.736.411
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.137.859.262	1.049.669.082
E Finansal Borçlar	Seri:VI, No:11, Md.35	214.922.390	115.786.452
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:VI, No:11, Md.35	--	--
G Finansal Kiralama Borçları	Seri:VI, No:11, Md.35	--	--
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:VI, No:11, Md.24/(g)	2.154.444	--
I Özkaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.35	216.176.104	201.145.355
Diğer Kaynaklar		704.606.324	732.737.275
D Toplam Kaynaklar	Seri:VI, No:11, Md.4/(i)	1.137.859.262	1.049.669.082

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	--	--
A2 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	24.567.814	5.989.862
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B1 Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	855.000	855.000
C1 Yabancı İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	--	--
C2 İşletme Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	--	--
J Gayrinakdi Krediler	Seri:VI, No:11, Md.35	--	--
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n)	--	--

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2012 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2012 (TL)	31.12.2011 (TL)	Asgari/Azami oran %
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri:VI, No:11, Md.25/(n) Seri:VI, No:11,	0%	0%	10(Azami)
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.27/(a),(b)	55%	55%	50(Asgari)
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	1%	1%	50(Azami)
4 Yabancı gayrimenkuller, Gayrimenkullere Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri:VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49(Azami)
5 Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	Seri:VI, No:11, Md.27/(d)	0,1%	0,1%	20(Azami)
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:VI, No:11, Md.32/A	0%	0%	10(Azami)
7 Borçlanma Sınırı	Seri:VI, No:11, Md.35	58%	58%	500(Azami)
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri:VI, No:11, Md.27/(b)	1%	1%	10(Azami)

- 31.12.2012 tarihi itibariyle herhangi bir portföy sınır aşımı bulunmamaktadır.