



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Consolidated**  
**2016 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**

Independent Audit Company	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Partial Positive

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### YÖNETİM KURULU'NA

#### Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır.) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özsermaye değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket Yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığını değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında yer alan ve tamamı bağı ortaklık Yeşil Global İnşaat Turizm Otelcilik A.Ş.'ne ait devam eden inşaat projelerinden 55.028.441 TL tutarındaki Tuzla ve Beylikdüzü Suis projelerinin rapor tarihi itibarıyla değerlendirme raporları temin edilemediğinden, söz konusu projelerin net gerçekleştirilebilir değer hesaplamaları teyit edilememiştir. Bu nedenle ilgili projeler için değer düşüklüğü testi yapılamamıştır.

#### *Sınırlı Olumlu Görüş*

Görüşümüze göre, Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı paragrafında belirtilen hususların etkileri hariç olmak üzere, konsolide finansal tablolar, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### *Dikkat Çekilen Hususlar*

İlişikteki finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Not: 42'de açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket Yönetimi tarafından, portföy sınırlamalarına uyum hesaplamalarında Tebliğ'in 24. Maddesinin "a" bendinde yer alan "Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar" sınırlaması Not: 15'de yer alan Innovia Projesi için verilen toplam 16.617.307 TL avans tutarı dahil edilerek hesaplanmıştır (31.12.2014: 162.059.231 TL).

Konsolide finansal durum tablosunda, Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait ve tamamı konuttan oluşan, stoklar hesabında yer alan 2.547.144 TL ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer 8.720.000 TL olmak üzere toplam 11.267.144 TL tutarındaki gayrimenkullerin tapu tescilleri Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Yeşil İnşaat Gayrimenkul Yatırım Hizmetleri Ticaret A.Ş. adınadır. Grup Yönetimi tapu devirlerini doğrudan nihai tüketicilere yapmaktadır.

#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

i) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir. Ayrıca 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak 2016 - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

ii) Riskin erken saptanması sistemi ve komitesi hakkında denetçi raporu 13 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

#### **GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

**Dr. Hakkı DEDE**

**Sorumlu Ortak Başdenetçi**

**İstanbul, 13 Mart 2017**

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	6	956.795	16.667.797
Financial Investments	7	0	16.221
Trade Receivables	10	94.805.395	161.350.331
Trade Receivables Due From Related Parties	10,37	927.972	36.820.834
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	10	93.877.423	124.529.497
Other Receivables	11	4.841.049	195.933
Other Receivables Due From Related Parties	11,37	0	0
Other Receivables Due From Unrelated Parties	11	4.841.049	195.933
Derivative Financial Assets	12	0	0
Inventories	13	976.817.341	636.681.658
Biological Assets	14	0	0
Prepayments	15	32.334.335	173.546.505
Current Tax Assets	25	47.477	20.342
Other current assets	26	70.108.234	27.518.911
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>1.179.910.626</b>	<b>1.015.997.698</b>
<b>Total current assets</b>		<b>1.179.910.626</b>	<b>1.015.997.698</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Financial Investments	7	0	940.000
Trade Receivables	10	96.406.781	124.881.069
Trade Receivables Due From Related Parties	10,37	0	0
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	10	96.406.781	124.881.069
Other Receivables	11	5.833.050	5.566.822
Other Receivables Due From Related Parties	11,37	0	0
Other Receivables Due From Unrelated Parties	11	5.833.050	5.566.822
Investments accounted for using equity method	16	159.626.136	163.091.512
Investment property	17	180.677.178	122.695.001
Property, plant and equipment	18	5.744.226	214.711
Intangible assets and goodwill		233.052.405	102.853
Goodwill	19	232.975.712	0
Other intangible assets	19	76.693	102.853
Prepayments	15	134.758.257	48.034.223
Deferred Tax Asset	35	0	0
Other Non-current Assets	26	3.489.808	7.630.407
<b>Total non-current assets</b>		<b>819.587.841</b>	<b>473.156.598</b>
<b>Total assets</b>		<b>1.999.498.467</b>	<b>1.489.154.296</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Current Borrowings	8	254.741.307	177.592.555
Current Portion of Non-current Borrowings	8	108.984.194	69.178.975
Other Financial Liabilities	9	0	0
Trade Payables	10	129.321.110	54.035.923
Trade Payables to Related Parties	10,37	91.046.345	48.694.997
Trade Payables to Unrelated Parties	10	38.274.765	5.340.926
Employee Benefit Obligations	20	2.221.114	243.607
Other Payables	11	8.453.423	2.424.748
Other Payables to Related Parties	11,37	1.154.752	0
Other Payables to Unrelated Parties	11	7.298.671	2.424.748
Derivative Financial Liabilities	12	0	0
Government Grants	21	0	0
Deferred Income	15	3.421.117	4.175.730
Current tax liabilities, current	35	0	0
Current provisions		5.672.270	1.744.278
Current provisions for employee benefits	22	126.396	73.005
Other current provisions	22	5.545.874	1.671.273
Other Current Liabilities		2.051	1.708
Other Current Liabilities to Related Parties	26	2.051	1.708
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>512.816.586</b>	<b>309.397.524</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>512.816.586</b>	<b>309.397.524</b>

<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Long Term Borrowings	8	228.137.284	158.381.270
Other Financial Liabilities	9	0	0
Trade Payables	10	71.518.964	57.129.714
Trade Payables To Related Parties	10,37	71.085.584	57.129.714
Trade Payables To Unrelated Parties	10	433.380	0
Other Payables	11	0	0
Other Payables to Related Parties	11,37	0	0
Other Payables to Unrelated parties	11	0	0
Derivative Financial Liabilities	12	0	0
Government grants	21	0	0
Deferred Income	15	905.862.436	710.257.571
Deferred Income From Related Parties	15	0	51.637.555
Deferred Income from Unrelated Parties	15	905.862.436	658.620.016
Non-current provisions	22,24	195.539	79.751
Non-current provisions for employee benefits	22	195.539	79.751
Other non-current provisions	22	0	0
Deferred Tax Liabilities	35	13.629.822	0
Other non-current liabilities	26	0	0
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>1.219.344.045</b>	<b>925.848.306</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>1.732.160.631</b>	<b>1.235.245.830</b>
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent	27	240.499.108	253.908.466
Issued capital	27	235.115.706	235.115.706
Inflation Adjustments on Capital	27	0	0
Treasury Shares (-)	27	-3.279.031	-3.279.031
Capital Adjustments due to Cross-Ownership (-)	27	0	0
Share Premium (Discount)	27	2.576	2.576
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss	27	70.223	70.223
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss	27	0	0
Restricted Reserves Appropriated From Profits	27	0	0
Prior Years' Profits or Losses	27	21.998.992	20.930.999
Current Period Net Profit Or Loss	27	-13.409.358	1.067.993
Non-controlling interests	27	26.838.728	0
<b>Total equity</b>		<b>267.337.836</b>	<b>253.908.466</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>1.999.498.467</b>	<b>1.489.154.296</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	28	34.376.264	7.406.470
Cost of sales	28	-22.420.390	-4.607.745
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		11.955.874	2.798.725
GROSS PROFIT (LOSS)		11.955.874	2.798.725
General Administrative Expenses	29	-11.976.982	-17.107.205
Marketing Expenses	29	-12.513.297	-6.443.835
Other Income from Operating Activities	31	44.732.422	59.453.174
Other Expenses from Operating Activities	31	-33.964.719	-35.907.224
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-1.766.702	2.793.635
Investment Activity Income	32	186.379	382.010
Investment Activity Expenses	32	0	0
Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method		-3.490.376	745.470
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-5.070.699	3.921.115
Finance income	33	25.329.054	12.689.527
Finance costs	33	-27.894.385	-15.542.649
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-7.636.030	1.067.993
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		-3.687.728	0
Deferred Tax (Expense) Income	35	-3.687.728	0
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-11.323.758	1.067.993
PROFIT (LOSS)		-11.323.758	1.067.993
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		2.085.600	0
Owners of Parent		-13.409.358	1.067.993
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	36	-0,05700000	0,00450000
Basic Earnings (Loss) Per Share from Discontinued Operations			
<i>Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	36	0,00000000	0,00000000
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	-10.881
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		0	-10.881
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>0</b>	<b>-10.881</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>-11.323.758</b>	<b>1.057.112</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		2.085.600	0
Owners of Parent		-13.409.358	1.057.112

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		180.750.693	-6.879.443
Profit (Loss) from Continuing Operations		-11.323.758	1.067.993
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>		<b>-18.155.423</b>	<b>-20.909.218</b>
Adjustments for depreciation and amortisation expense	17,18,19	253.502	480.846
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		1.093.870	682.983
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables	10	186.920	1.379.350
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Inventories	13	906.950	-696.367
Adjustments for provisions		1.907.007	705.680
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	22,24	80.062	2.728
Adjustments for (Reversal of) Lawsuit and/or Penalty Provisions	22	1.826.602	800.302
Adjustments for (Reversal of) Other Provisions	22	343	-97.350
Adjustments for Interest (Income) Expenses		1.064.640	-1.066.426
Adjustments for Interest Income	32	-25.316.650	0
Adjustments for interest expense	33	27.436.953	807.473
Deferred Financial Expense from Credit Purchases	10	-1.326.984	-1.484.349
Unearned Financial Income from Credit Sales	10	271.321	-389.550
Adjustments for fair value losses (gains)		-29.467.046	-20.588.184
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	31	-29.467.046	-20.588.184
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method		3.490.376	-745.470
Adjustments For Undistributed Profits Of Joint Ventures	16	3.490.376	-745.470
Adjustments for Tax (Income) Expenses		3.687.728	0
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		-185.500	-378.647
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Investment Property	32	-185.500	-378.647
<b>Changes in Working Capital</b>		<b>210.267.612</b>	<b>13.045.734</b>
Decrease (Increase) in Financial Investments	7	0	0
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	10	98.304.859	70.807.560
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations	11	-3.058.713	3.189.541
Decrease (Increase) in Receivables from Ongoing Construction or Service Contracts		0	0
Adjustments for decrease (increase) in inventories	13	-186.661.327	-152.064.138
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses	15	218.054.140	-9.523.929
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	10	84.065.085	7.330.283
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	20	1.411.711	-270.289
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables	11	-13.758.825	-3.444.236
Increase (Decrease) in Deferred Income	15	37.912.369	102.590.805
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-26.001.687	-5.569.863
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-25.789.971	-5.378.791
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations		-211.716	-191.072
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>		<b>180.788.431</b>	<b>-6.795.491</b>
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		-37.738	-83.952
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>		<b>-282.871.710</b>	<b>-86.028.844</b>
Cash Flows Used in Obtaining Control of Subsidiaries or Other Businesses	7	-282.314.005	0
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets	18,19	1.108	589.149
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	18,19	-1.035.491	-9.544.778
Cash Inflows from Sale of Investment Property	17	575.500	0
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	17	-90.043	0
Cash advances and loans made to other parties	15	0	-77.073.215
Other inflows (outflows) of cash		-8.779	0
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>		<b>86.410.015</b>	<b>107.255.507</b>
Payments to Acquire Entity's Shares or Other Equity Instruments	27	0	-3.279.031
Proceeds from borrowings		291.338.892	111.342.011
Proceeds from Loans	8	291.338.892	0

Proceeds from Other Financial Borrowings		0	111.342.011
Repayments of borrowings		-138.888.610	0
Loan Repayments		-138.888.610	
Cash Outflows from Other Financial Liabilities	8	0	0
Interest paid	8	-66.040.267	-807.473
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-15.711.002	14.347.220
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-15.711.002	14.347.220
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>	6	<b>16.667.797</b>	<b>2.320.577</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>	6	<b>956.795</b>	<b>16.667.797</b>



