



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

YGYO 31.03.2019 MALİ TABLOLAR



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	6	6.779.395	1.687.403
Ticari Alacaklar	10	118.657.069	106.925.400
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	58.532.998	55.905.601
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	60.124.071	51.019.799
Diğer Alacaklar	11	12.574.920	11.204.613
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	12.574.920	11.204.613
Stoklar	13	1.026.070.303	1.026.067.803
Peşin Ödenmiş Giderler	15	74.826.317	69.907.600
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	26	64.964.349	68.598.455
ARA TOPLAM		1.303.923.541	1.284.442.462
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.303.923.541	1.284.442.462
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		230.020.607	230.020.607
Diğer Finansal Yatırımlar	7	230.020.607	230.020.607
Ticari Alacaklar	10	20.605.273	23.742.610
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	20.605.273	23.742.610
Diğer Alacaklar	11	5.589.364	5.589.364
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	5.589.364	5.589.364
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	141.692.190	147.342.972
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	203.651.636	208.720.480
Maddi Duran Varlıklar	18	963.600	970.934
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	15.545	19.024
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	15.545	19.024
Peşin Ödenmiş Giderler	15	194.337.156	191.781.149
Diğer Duran Varlıklar	26	7.970.961	8.001.788
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		804.846.332	816.188.928
TOPLAM VARLIKLAR		2.108.769.873	2.100.631.390
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	340.860.200	339.491.137
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	206.535.478	189.173.412
Ticari Borçlar	10	212.727.275	204.093.392
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	173.135.855	165.940.086
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	39.591.420	38.153.306
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	756.522	1.156.941
Diğer Borçlar	11	196.071.548	192.622.102
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	174.491.178	170.856.857
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	21.580.370	21.765.245
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	16	284.348	277.505
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	6.384.500	6.517.302
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	8.439.203	8.439.203
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	22	57.608	57.608
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	8.381.595	8.381.595
ARA TOPLAM		972.059.074	941.770.994
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		972.059.074	941.770.994
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	163.777.777	166.975.880
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	877.304.453	879.282.054

İlişkili Taraflardan Ertilenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	104.146.929	104.146.929
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertilenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	773.157.524	775.135.125
Uzun Vadeli Karşılıklar	22,24	61.883	47.137
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	22,24	61.883	47.137
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.041.144.113	1.046.305.071
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.013.203.187	1.988.076.065
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		95.566.686	112.555.325
Ödenmiş Sermaye	27	235.115.706	235.115.706
Geri Alınmış Paylar (-)	27	-3.279.031	-3.279.031
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	27	2.576	2.576
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	27	70.223	70.223
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	27	-119.354.149	10.551.466
Net Dönem Karı veya Zararı	27	-16.988.639	-129.905.615
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		95.566.686	112.555.325
TOPLAM KAYNAKLAR		2.108.769.873	2.100.631.390

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	28	3.621.278	13.201.231
Satışların Maliyeti	28	-143.792	-7.224.738
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.477.486	5.976.493
BRÜT KAR (ZARAR)		3.477.486	5.976.493
Genel Yönetim Giderleri	29	-1.091.245	-2.433.316
Pazarlama Giderleri	29	-110.508	-561.464
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	9.659.524	6.660.880
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-11.659.351	-10.651.999
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		275.906	-1.009.406
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		-5.657.625	79.333
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-5.381.719	-930.073
Finansman Gelirleri	33	9.818.780	2.971.136
Finansman Giderleri	33	-21.425.700	-4.648.807
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-16.988.639	-2.607.744
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-16.988.639	-2.607.744
DÖNEM KARI (ZARARI)		-16.988.639	-2.607.744
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-16.988.639	-2.607.744
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	36	-0,07230000	-0,01110000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-16.988.639	-2.607.744
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-16.988.639	-2.607.744

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		123.416	-2.262.358
Dönem Karı (Zararı)		-16.988.639	-2.607.744
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-16.988.639	-2.607.744
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		20.157.777	1.225.343
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17,18,19	41.740	184.928
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		36.300	-39.472
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	36.300	-39.472
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		14.746	-25.994
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22,24	14.746	-25.994
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		20.199.772	1.288.828
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	21.425.700	1.802.284
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	10	-1.449.520	-1.747.053
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	223.592	1.233.597
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	5.657.625	-79.333
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-5.792.406	-103.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-5.792.406	-103.614
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-3.045.722	-879.957
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	10	-8.854.224	1.711.246
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-1.370.307	-3.822.173
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-2.500	-7.947.854
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-7.474.724	-14.732.382
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	10.083.403	-3.724.836
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	-400.419	171.624
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11	3.449.446	26.753.186
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	-2.110.403	-576.496
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		3.634.006	1.287.728
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		3.634.006	1.287.728
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		123.416	-2.262.358
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		10.861.250	416.615
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları			-7.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18,19		423.615
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	10.861.250	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-5.892.674	1.772.248
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			17.744.905
Kredilerden Nakit Girişleri	8		18.235.000
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	8		-490.095
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-3.963.947	-15.972.657
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.638.318	-11.326.160
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	674.371	-4.646.497
Ödenen Faiz	8	-1.928.727	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.091.992	-73.495
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.091.992	-73.495
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.687.403	261.958
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		6.779.395	188.463

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar									
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç/ Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başyeleri	27	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223			4.353.384	6.198.082	242.460.940	242.460.940
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler	27							6.198.082	-6.198.082		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											
Dönem Karı (Zararı)								-2.607.744		-2.607.744	-2.607.744
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)								-2.607.744		-2.607.744	-2.607.744
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları											
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması											
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış											
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler											
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları											
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakımları	27	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223			10.551.466	-2.607.744	239.853.196	239.853.196

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başyeleri	27	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223			10.551.466	-129.905.615	112.555.325	112.555.325
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											
Hatalara İlişkin Düzeltmeler											
Diğer Düzeltmeler											
Düzeltmelerden Sonraki Tutar											
Transferler	27							-129.905.615	129.905.615		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)								-16.988.639		-16.988.639	-16.988.639
Dönem Karı (Zararı)	27							-16.988.639		-16.988.639	-16.988.639
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi											

Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları									
	Kar Payları									
	Kar Payı Harcı, Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler									
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)									
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)									
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması									
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış									
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler									
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları									
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar									
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar									
	Forward Süleyesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar									
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar									
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)									
	Dönem Sonu Bakımlar	27	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223		-119.354.149	-16.988.639	95.566.686