

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

YGYO 30.09.2019 KONSOLİDE MALİ TABLOLAR HK.

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	7.228.567	1.716.466
Ticari Alacaklar	10	244.239.957	108.454.284
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,37	191.469.183	57.313.252
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	52.770.774	51.141.032
Diğer Alacaklar	11	16.437.679	12.844.709
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,37	231.780	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	16.205.899	12.844.709
Stoklar	13	1.411.289.406	1.306.193.213
Peşin Ödenmiş Giderler	15	38.087.449	69.950.309
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	51.188	51.188
Diğer Dönen Varlıklar	26	48.026.161	84.411.803
ARA TOPLAM		1.765.360.407	1.583.621.972
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.765.360.407	1.583.621.972
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		16.859.405	23.742.610
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	16.859.405	23.742.610
Diğer Alacaklar		5.830.701	5.826.603
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	5.830.701	5.826.603
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	129.162.853	147.342.972
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	164.717.150	227.774.351
Maddi Duran Varlıklar	18	3.237.971	3.345.377
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	53.054.183	61.078.110
Şerefiye	19	53.043.080	61.058.003
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	11.103	20.107
Peşin Ödenmiş Giderler	15	256.529.022	204.306.497
Diğer Duran Varlıklar	26	7.909.307	8.001.788
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		637.300.592	681.418.308
TOPLAM VARLIKLAR		2.402.660.999	2.265.040.280
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	148.859.452	339.491.137
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	218.190.826	208.615.803
Ticari Borçlar	10	212.086.350	210.079.361
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,37	176.113.443	168.196.893
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	35.972.907	41.882.468
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	828.484	1.260.089
Diğer Borçlar	11	169.732.859	208.523.091
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,37	143.131.953	183.243.691
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	26.600.906	25.279.400
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler	16	285.267	277.505
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	18.659.355	20.407.283
Kısa Vadeli Karşılıklar	22	23.676.779	23.683.762
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	22	68.509	75.492
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	22	23.608.270	23.608.270
ARA TOPLAM		792.319.372	1.012.338.031
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		792.319.372	1.012.338.031
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	526.881.365	200.880.262
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	917.263.182	919.794.626
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	917.263.182	919.794.626
Uzun Vadeli Karşılıklar		186.439	62.397
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	22,24	186.439	62.397

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	10.552.537	10.949.242
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.454.883.523	1.131.686.527
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.247.202.895	2.144.024.558
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		130.086.129	95.349.155
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	-136.560.319	21.239.701
Net Dönem Karı veya Zararı	27	34.736.974	-157.800.020
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	27	25.371.975	25.666.567
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		155.458.104	121.015.722
TOPLAM KAYNAKLAR		2.402.660.999	2.265.040.280

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	22.444.680	14.255.154	16.183.297	6.711.572
Satışların Maliyeti	28	-5.153.725	-3.229.909	-4.844.573	-886.502
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		17.290.955	11.025.245	11.338.724	5.825.070
BRÜT KAR (ZARAR)		17.290.955	11.025.245	11.338.724	5.825.070
Genel Yönetim Giderleri	29	-4.491.459	-13.125.303	-1.691.718	-3.338.274
Pazarlama Giderleri	29	-267.464	-1.749.389	-62.145	-598.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31	76.065.931	16.349.511	60.924.558	2.166.161
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31	-18.658.392	-79.813.857	867.100	-37.674.764
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		69.939.571	-67.313.793	71.376.519	-33.619.888
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32	-8.014.923		-8.014.923	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	32	-18.187.881	-28.136.661	-10.355.697	-27.193.400
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		43.736.767	-95.450.454	53.005.899	-60.813.288
Finansman Gelirleri	33	55.907.020	15.831.817	35.882.455	7.922.259
Finansman Giderleri	33	-65.598.109	-44.851.704	-34.645.773	-16.369.629
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		34.045.678	-124.470.341	54.242.581	-69.260.658
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		396.705	308.143	78.607	253.290
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	35	396.705	308.143	78.607	253.290
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		34.442.383	-124.162.198	54.321.188	-69.007.368
DÖNEM KARI (ZARARI)		34.442.383	-124.162.198	54.321.188	-69.007.368
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-294.592	-1.721.977	3.152.483	-1.189.923
Ana Ortaklık Payları		34.736.975	-122.440.221	51.168.705	-67.817.445
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	0,14770000	-0,52080000	0,21760000	-0,28840000
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)		34.442.383	-124.162.198	54.321.188	-69.007.368
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-294.592	-1.721.977	3.152.483	-1.189.923
Ana Ortaklık Payları		34.736.975	-122.440.221	51.168.705	-67.817.445

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-207.645.479	-23.614.988
Dönem Karı (Zararı)		34.442.383	-124.162.198
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		34.442.383	-124.162.198
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		24.938.182	83.175.039
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17,18,19	116.410	187.277
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		9.434.260	559.696
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10	1.419.337	559.696
Şerefiye Değer Düşüklüğü İle İlgili Düzeltmeler		8.014.923	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		117.059	10.919.310
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22,24	117.059	-117.742
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	22		11.037.052
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		68.233.326	43.783.852
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	32	1	
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	33	65.598.109	44.851.704
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	10	2.818.144	-2.824.131
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	10	-182.928	1.756.279
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		18.187.881	28.136.661
İş Ortaklıklarının Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	16	18.187.881	28.136.661
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-396.705	-308.143
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-70.754.049	-103.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	32	-70.754.049	-103.614
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-267.026.044	17.372.171
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	10	-130.103.862	-17.545.019
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-3.632.083	-6.626.989
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	13	-125.632.880	-82.810.630
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	15	-20.359.665	-19.761.921
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	10	-811.155	22.508.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	20	-431.605	-334.596
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	11	-38.790.232	145.106.392
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	15	-4.279.372	-18.868.225
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		57.014.810	-4.294.991
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		56.922.329	-4.377.197
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		92.481	82.206
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-207.645.479	-23.614.988
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		133.811.250	55.916.615
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri			55.500.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-7.000
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	18,19		-7.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	17	133.811.250	423.615
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		79.346.331	-32.332.732
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			63.153.189
Kredilerden Nakit Girişleri			63.153.189
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		85.381.909	-64.358.361
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		84.254.678	-63.387.925
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8	1.127.231	-970.436
Ödenen Faiz	8	-6.035.578	-31.127.560

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.512.102	-31.105
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.512.102	-31.105
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	1.716.466	424.034
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	7.228.568	392.929

Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Ortak Kontrolde Tabii Teğebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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 Çıkarması										
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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün 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		-	136.560.319 34.736.974 130.086.129 25.371.975 155.458.104