

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2020 - 2. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

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

ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşmaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı bireysel finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Şartlı Sonucun Dayanağı Dayanağı

Şirketin ekli finansal tablolarında net işletme sermayesi pozitif olarak gözükmektedir. Ancak dönen varlıklar içerisinde ticari alacaklar, diğer alacaklar ve verilen avanslar hesap grupları altında yer alan alacak tutarların önemli bir kısmı inşaat-gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren ilişkili şirketlerden (Dipnot 37) olan alacaklardan ve bu şirketlere verilen avanslardan oluşmaktadır. Ayrıca şirketin dönen varlıklar hesap grubu altında stoklar kaleminde yer alan ve inşaat tamamlanmadığından henüz devri gerçekleşmemiş olan Innovia 4 stokları için alınan avansların tamamı uzun vadeli yükümlülükler içerisinde sınıflandırılmıştır. Dönen varlıkların kısa vadeli borçları karşılama oranı, ilişkili taraflardan olan alacak ve borçlar ile finansal tablolarda dönen varlıklar grubunda yer alan stoklardan, satışı yapılan (satış bedelleri uzun vadeli avanslarda gözüken ancak henüz teslim edilmeyen) ve imalatı durdurulan stok maliyet tutarları arındırılmış şekilde

hesaplandığında ise net işletme sermayesinin negatif olduğu görülmektedir. Bununla beraber ilişikteki finansal tablolarda şirket sermayesinin tamamı yitirilmiş, kredilerinin ve vergi borçlarının bir kısmının ödeme vadesi geçmiş ve Şirket 25.09.2018 tarihi itibarıyla Innovia 4 inşaat yapım işlerini durdurduğunu açıklamıştır. Şirketin aktifinde yer alan gayrimenkullerin tamamının üzerinde şirketin borçlu olduğu bankalar, vergi dairesi, SGK ve diğer kurumlar tarafından konulmuş ipotekler bulunmaktadır. Bunun yanında şirketin aktifinde yer alan gayrimenkullerin önemli bir kısmının sigorta kapsamında olmadığı anlaşılmıştır. (Not:22) Çin'de ortaya çıkan ve daha sonra 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 virüsünün tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de insan sağlığının yanı sıra üretim, ticaret ve ulaşım gibi birçok alanda kısıtlayıcı etkileri olmuştur. Ortaya çıkan salgın dolayısıyla 2020 yılında dünya çapında ekonomik olarak bir resesyon beklentisi bulunmaktadır. Bütün bu hususlar göz önüne alındığında işletmenin sürekliliği ciddi risk altında olup, işletmenin sürekliliği grup şirketlerden yapılacak tahsilatlar ile inşaat işlerinin tamamlanması için gereken fonun (kaynağın) elde edilmesine bağlıdır. İlişikteki finansal tablolar işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmış olup yukarıda açıklanan hususlara ilişkin ortaya çıkabilecek muhtemel riskler nedeniyle herhangi bir düzeltme içermemektedir. Konuya ilişkin Şirket Yönetimi'nin değerlendirmeleri Not:41'de yer almaktadır.

Şirket 30.06.2020 tarihli bireysel finansal tablolarında 42.138.355 TL tutarında dava karşılığı ayırmış olup, Not: 22 de açıklandığı gibi hali hazırda devam eden davaları için muhtemel risk tutarı toplam 63.587.731 TL olarak hesaplanan avukat vekalet ücreti ve faiz tutarı dahil edildiğinde **134.429.015 TL'** dir. Şirket söz konusu muhtemel yükümlülük tutarını yükümlülüğün şirketten çıkışının kesin olmaması nedeniyle bireysel finansal tablolarına yansıtmamış olup, yükümlülük tutarı finansal tablolara yansımış olsa idi şirketin özkaynakları ve dönem kar veya zararı **92.290.660 TL** düşük olacaktı.

Şirketin özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının 30.06.2020 tarihi itibarıyla bakiyesi 83.522.284 TL olup, bakiyenin tamamı şirketin %25 payına sahip olduğu Zincir Yapı A.Ş.' den kaynaklanmaktadır;

Zincir Yapı A.Ş. 30.06.2020 tarihli finansal tablolarında yer alan ve kısa ve uzun vade borç toplamının %64' ünü oluşturan 887.588.541 TL tutarındaki krediler için ilgili kurumlardan mutabakat sağlanamamıştır.

Zincir Yapı A.Ş.' nin finansal tablolarında yer alan ilişkili olmayan taraflara olan 358.988.828 TL tutarındaki ticari borca ilişkin mutabakat sağlanamamıştır.

Şartlı Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, şartlı sonucun dayanakları bölümünde belirtilen hususlar hariç olmak üzere, ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat çekilen hususlar

Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimine ilişkin sonucumuzu etkilememekle birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekmek isteriz:

i) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, ilişikteki bireysel finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı Not: 42'de açıklanan ve SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olan bilgiler, SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkayanağın 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırını aşmıştır.

ii) Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 19 Ağustos 2020 tarihli görüş vermekten kaçınma görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

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

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Gülümser TOZAR

Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2020

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 30.06.2020	Previous Period 31.12.2019
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash Accounts Regarding Real Estate Projects	6	4.226.144	5.243.389
Trade Receivables	10	174.085.165	269.144.165
Trade Receivables Due From Related Parties	10,37	125.541.667	220.185.243
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	10	48.543.498	48.958.922
Other Receivables	11	25.282.645	17.991.571
Other Receivables Due From Related Parties	11,37	8.213.512	4.827.318
Other Receivables Due From Unrelated Parties	11	17.069.133	13.164.253
Inventories	13	1.041.700.298	1.044.293.580
Prepayments	15	4.085.999	5.508.296
Current Tax Assets	25	51.188	51.188
Other current assets	26	29.004.221	31.997.636
SUB-TOTAL		1.278.435.660	1.374.229.825
Total current assets		1.278.435.660	1.374.229.825
NON-CURRENT ASSETS			
Financial Investments		192.688.522	192.688.522
Other Financial Investments	7	192.688.522	192.688.522
Trade Receivables	10	13.795.638	15.541.296
Trade Receivables Due From Related Parties	10,37	0	0
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	10	13.795.638	15.541.296
Other Receivables	11	5.602.198	5.602.198
Other Receivables Due From Related Parties	11,37	0	0
Other Receivables Due From Unrelated Parties	11	5.602.198	5.602.198
Investments accounted for using equity method	16	83.522.284	121.739.860
Investment property	17	209.277.413	212.837.413
Property, plant and equipment	18	933.870	943.897
Intangible assets and goodwill	19	6.500	8.729
Other intangible assets	19	6.500	8.729
Prepayments	15	248.238.204	245.333.521
Other Non-current Assets	26	7.755.170	7.837.376
Total non-current assets		761.819.799	802.532.812
Total assets		2.040.255.459	2.176.762.637
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	8	18.005.332	19.070.681
Current Portion of Non-current Borrowings	8	453.386.203	396.920.555
Trade Payables	10	272.493.231	293.430.941
Trade Payables to Related Parties	10,37	248.207.216	264.193.866
Trade Payables to Unrelated Parties	10	24.286.015	29.237.075
Employee Benefit Obligations	20	232.239	2.661.046
Other Payables	11	35.016.815	32.746.200
Other Payables to Related Parties	11,37	12.193.522	12.647.523
Other Payables to Unrelated Parties	11	22.823.293	20.098.677
Liabilites Due to Investments Accounted for Using Equity Method	16	287.336	286.351
Deferred Income Other Than Contract Liabilities	15	3.087.310	3.188.885
Current provisions	22	78.219.585	64.699.879
Current provisions for employee benefits	22	208.295	214.284
Other current provisions	22	78.011.290	64.485.595
SUB-TOTAL		860.728.051	813.004.538
Total current liabilities		860.728.051	813.004.538
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	8	398.123.669	468.927.315
Trade Payables		9.250.245	8.081.244
Trade Payables To Unrelated Parties	10	9.250.245	8.081.244
Deferred Income Other Than Contract Liabilities	15	879.477.526	879.470.404
Deferred Income Other Than Contract Liabilities From Related Parties	15	104.146.929	104.146.929

Deferred Income Other Than Contract Liabilities from Unrelated Parties	15	775.330.597	775.323.475
Non-current provisions	22,24	213.473	97.438
Non-current provisions for employee benefits	22,24	213.473	97.438
Total non-current liabilities		1.287.064.913	1.356.576.401
Total liabilities		2.147.792.964	2.169.580.939
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		-107.537.505	7.181.698
Issued capital	27	235.115.706	235.115.706
Treasury Shares (-)	27	-3.279.031	-3.279.031
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
Prior Years' Profits or Losses	27	-224.727.776	-163.419.079
Current Period Net Profit Or Loss	27	-114.719.203	-61.308.697
Total equity		-107.537.505	7.181.698
Total Liabilities and Equity		2.040.255.459	2.176.762.637

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2020 - 30.06.2020	Previous Period 01.01.2019 - 30.06.2019	Current Period 3 Months 01.04.2020 - 30.06.2020	Previous Period 3 Months 01.04.2019 - 30.06.2019
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income					
PROFIT (LOSS)					
Revenue	28	7.479.903	6.261.383	5.341.783	2.640.105
Cost of sales	28	-2.098.992	-309.152	-1.915.952	-165.360
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		5.380.911	5.952.231	3.425.831	2.474.745
GROSS PROFIT (LOSS)		5.380.911	5.952.231	3.425.831	2.474.745
General Administrative Expenses	29	-1.858.468	-2.449.037	-616.853	-1.357.792
Marketing Expenses	29	-59.688	-160.614	-9.944	-50.106
Other Income from Operating Activities	31	4.899.873	14.686.806	-870.620	5.027.282
Other Expenses from Operating Activities	31	-64.500.646	-19.309.253	-21.927.244	-7.649.902
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-56.138.018	-1.279.867	-19.998.830	-1.555.773
Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method		-38.218.561	-7.832.184	-21.713.515	-2.174.559
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-94.356.579	-9.112.051	-41.712.345	-3.730.332
Finance income	33	21.310.643	20.024.565	14.723.218	10.205.785
Finance costs	33	-41.673.267	-23.225.309	-33.976.701	-1.799.609
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-114.719.203	-12.312.795	-60.965.828	4.675.844
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-114.719.203	-12.312.795	-60.965.828	4.675.844
PROFIT (LOSS)		-114.719.203	-12.312.795	-60.965.828	4.675.844
Profit (loss), attributable to [abstract]					
Non-controlling Interests		0			
Owners of Parent		-114.719.203	-12.312.795	-60.965.828	4.675.844
Earnings per share [abstract]					
Earnings per share [line items]					
Basic earnings per share					
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	36	-0,48790000	-0,05240000	-0,25930000	0,01990000
Diluted Earnings Per Share					
OTHER COMPREHENSIVE INCOME					
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0			
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0			
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-114.719.203	-12.312.795	-60.965.828	4.675.844
Total Comprehensive Income Attributable to					
Non-controlling Interests		0	0		
Owners of Parent		-114.719.203	-12.312.795	-60.965.828	4.675.844

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2020 - 30.06.2020	Previous Period 01.01.2019 - 30.06.2019
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		52.481.723	-107.678.643
Profit (Loss)		-114.719.203	-12.312.795
Profit (Loss) from Continuing Operations		-114.719.203	-12.312.795
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		95.200.144	23.709.692
Adjustments for depreciation and amortisation expense	17,18,19	94.462	82.618
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		867.159	1.166.849
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Receivables	10	867.159	1.166.849
Adjustments for provisions		13.635.741	19.710
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	22,24	110.046	19.710
Adjustments for (Reversal of) Other Provisions	22	13.525.695	
Adjustments for Interest (Income) Expenses		42.412.558	25.722.779
Adjustments for Interest Income	32	10.691	
Adjustments for interest expense	33	41.673.267	23.225.309
Deferred Financial Expense from Credit Purchases	10	1.550.809	1.497.926
Unearned Financial Income from Credit Sales	10	-822.209	999.544
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method		38.218.561	7.832.184
Adjustments For Undistributed Profits Of Joint Ventures	16	38.218.561	7.832.184
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		-28.337	-11.114.448
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Investment Property	32	-28.337	-11.114.448
Changes in Working Capital		72.000.782	-119.075.540
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	10	97.246.286	-5.094.313
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations	11	-7.777.652	-2.676.619
Adjustments for decrease (increase) in inventories	13	2.593.282	-104.063.617
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses	15	-1.482.386	19.717.628
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	10	-21.319.518	-722.126
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities	20	-2.428.807	-402.550
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables	11	2.270.615	-30.758.611
Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities	15	-94.453	-2.624.195
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		2.993.415	7.548.863
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		2.993.415	7.548.863
Cash Flows from (used in) Operations		52.481.723	-107.678.643
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		3.588.337	22.811.250
Cash Inflows from Sale of Investment Property	17	3.588.337	22.811.250
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		-57.087.305	89.769.829
Proceeds from borrowings			0
Repayments of borrowings		-56.983.900	93.884.603
Loan Repayments		-57.442.525	92.989.375
Cash Outflows from Other Financial Liabilities	8	458.625	895.228
Interest paid	8	-103.405	-4.114.774
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-1.017.245	4.902.436
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-1.017.245	4.902.436
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		5.243.389	1.687.403
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		4.226.144	6.589.839

[illegible]

Current Period 01.01.2020 - 30.06.2020												
	Decrease through Other Distributions to Owners											
	Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions											
	Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions											
	Acquisition or Disposal of a Subsidiary											
	Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity											
	Transactions with noncontrolling shareholders											
	Increase through Other Contributions by Owners											
	Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
	Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied											
	Increase (decrease) through other changes, equity											
Equity at end of period		27	235.115.706	-3.279.031	2.576	70.223			-224.727.776	-114.719.203	-107.537.505	-107.537.505