

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2018 Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

Giriş

1. Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" 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

2. 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 oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemektedir.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren üç aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mayıs 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.639.998	8.993.753
Ticari Alacaklar		5.327.175	3.613.847
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,27	1.858.219	138.103
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.468.956	3.475.744
Diğer Alacaklar		11.438	1.584
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	11.438	1.584
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.262.821	615.726
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	193.337	187.399
Diğer Dönen Varlıklar	15	489.217	3.955.575
ARA TOPLAM		10.923.986	17.367.884
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		10.923.986	17.367.884
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.146.667.893	1.145.928.534
Maddi Duran Varlıklar	10	541.555	592.464
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	132.897	137.393
Peşin Ödenmiş Giderler	7	511.779	766.593
Diğer Duran Varlıklar	15	179.361	261.840
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.148.033.485	1.147.686.824
TOPLAM VARLIKLAR		1.158.957.471	1.165.054.708
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	73.103.727	46.600.381
Ticari Borçlar		4.747.342	11.077.492
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,27	298.311	1.453.392
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	4.449.031	9.624.100
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	122.728	114.544
Diğer Borçlar		1.231.459	170.526
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.231.459	170.526
Ertelenmiş Gelirler	7	378.575	419.495
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.506.846	1.501.057
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.506.846	1.501.057
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	1.843.265	895.980
ARA TOPLAM		82.933.942	60.779.475
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		82.933.942	60.779.475
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	198.595.653	222.838.686
Diğer Borçlar		844.372	554.084
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	844.372	554.084
Uzun Vadeli Karşılıklar		308.243	296.476
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	308.243	296.476
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		199.748.268	223.689.246
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		282.682.210	284.468.721
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		876.275.261	880.585.987
Ödenmiş Sermaye	17	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar (-)	17	-3.984.585	-3.984.585
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	249.751.377	249.751.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-151.204	-157.807
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-151.204	-157.807
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-151.204	-157.807
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		297.912.921	243.847.408
Net Dönem Karı veya Zararı		-4.317.329	54.065.513
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		876.275.261	880.585.987

TOPLAM KAYNAKLAR		1.158.957.471	1.165.054.708
------------------	--	---------------	---------------

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	22.062.021	18.134.228
Satışların Maliyeti	18	-3.757.664	-2.073.178
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		18.304.357	16.061.050
BRÜT KAR (ZARAR)		18.304.357	16.061.050
Genel Yönetim Giderleri	19	-1.530.794	-1.509.970
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	532.416	147.856
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-266.069	-1.738.012
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		17.039.910	12.960.924
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	0	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler			
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		17.039.910	12.960.924
Finansman Gelirleri	22	341.903	4.512.649
Finansman Giderleri	23	-21.699.142	-16.423.066
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-4.317.329	1.050.507
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-4.317.329	1.050.507
DÖNEM KARI (ZARARI)		-4.317.329	1.050.507
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-4.317.329	1.050.507
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	26	-0,00130000	0,00400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		6.603	-46.520
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.603	-46.520
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		6.603	-46.520
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-4.310.726	1.003.987
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-4.310.726	1.003.987

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		13.463.824	13.224.909
Dönem Karı (Zararı)		-4.317.329	1.050.507
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		21.484.953	6.086.539
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	57.618	57.911
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		91.015	1.719.231
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22,23	4.484.189	3.740.646
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		16.852.131	568.751
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-3.703.800	6.087.863
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.780.184	-1.448.163
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-6.330.150	5.985.193
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.406.534	1.550.833
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		2.140.764	218.111
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		2.265.770	1.332.722
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		13.463.824	13.224.909
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-741.572	-20.848.521
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.213	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.213	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-739.359	-20.848.521
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-19.074.765	67.351.922
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	82.240.000
Kredilerden Nakit Girişleri		0	82.240.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-13.157.087	-10.978.566
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-13.157.087	-10.978.566
Ödenen Faiz		-5.969.397	-4.075.611
Alınan Faiz		51.719	166.099
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.352.513	59.728.310
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	2.786.917
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.352.513	62.515.227
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.991.486	1.946.852
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.638.973	64.462.079

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	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)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağı 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		332.007.786	-3.984.585	249.751.377	-151.204			5.056.295	297.912.921	-4.317.329	876.275.261	0	876.275.261