

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

DenizGYO-Finansal Tabloları-30Eylül2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	13.857.393	16.401.225
Ticari Alacaklar		1.386.294	534.269
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	1.386.294	534.269
Diğer Alacaklar		242.108	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	242.108	0
Peşin Ödenmiş Giderler		54.511.744	1.344.278
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	10	54.511.744	1.344.278
ARA TOPLAM		69.997.539	18.279.772
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		69.997.539	18.279.772
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		1.041	1.045
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.041	1.045
Stoklar	12	244.630.644	33.912.499
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	173.950.475	171.466.975
Maddi Duran Varlıklar	13	95.027	116.663
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	0	15
Diğer Duran Varlıklar	16	27.019.974	26.184.090
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		445.697.161	231.681.287
TOPLAM VARLIKLAR		515.694.700	249.961.059
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		48.806.345	5.359.141
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	0	5.359.141
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	48.806.345	0
Ticari Borçlar		444.088	641.008
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	9	444.088	641.008
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	312.503	579.107
Diğer Borçlar		8.735.311	5.513.662
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	9,27	386.297	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	9	8.349.014	5.513.662
Ertelenmiş Gelirler	10	22.965.182	875.059
Kısa Vadeli Karşılıklar		919.197	195.301
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	837.797	113.901
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	81.400	81.400
ARA TOPLAM		82.182.626	13.163.278
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		82.182.626	13.163.278
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		210.674.711	23.646.011
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	9,27	174.277.500	0
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	9	36.397.211	23.646.011
Uzun Vadeli Karşılıklar		192.577	214.962
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	192.577	214.962
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		210.867.288	23.860.973
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		293.049.914	37.024.251
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		222.644.786	212.936.808
Ödenmiş Sermaye	18	50.000.000	50.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	18	-763.287	0
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		52.530.224	54.235.559
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	3,18	52.568.417	52.568.417
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	3.181.476	3.181.476
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		52.951.356	37.163.514
Net Dönem Karı veya Zararı		12.176.600	15.787.842
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		222.644.786	212.936.808
TOPLAM KAYNAKLAR		515.694.700	249.961.059

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	10.679.469	10.373.898	3.652.055	3.614.226
Satışların Maliyeti	19,21	-3.090.941	-1.998.868	-1.018.650	-691.164
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.588.528	8.375.030	2.633.405	2.923.062
BRÜT KAR (ZARAR)		7.588.528	8.375.030	2.633.405	2.923.062
Genel Yönetim Giderleri	20,21	-3.922.356	-3.155.767	-1.379.547	-1.128.317
Pazarlama Giderleri	20	-888.885	0	-439.441	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	581.791	999.132	147.674	46.164
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-11.145	-8.555	-6.126	111.529
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.347.933	6.209.840	955.965	1.952.438
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	4.241.833	0	175.524	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		7.589.766	6.209.840	1.131.489	1.952.438
Finansman Gelirleri	23	15.124.230	982.849	11.571.967	474.513
Finansman Giderleri	23	-10.537.396	-175.942	-8.039.734	-34.774
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		12.176.600	7.016.747	4.663.722	2.392.177
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		12.176.600	7.016.747	4.663.722	2.392.177
DÖNEM KARI (ZARARI)		12.176.600	7.016.747	4.663.722	2.392.177
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		12.176.600	7.016.747	4.663.722	2.392.177
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına kazanç / (kayıp)	26	0,24480000	0,14030000	0,09470000	0,04780000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		12.176.600	7.016.747	4.663.722	2.392.177
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		12.176.600	7.016.747	4.663.722	2.392.177

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-43.191.901	11.514.994
Dönem Karı (Zararı)		12.176.600	7.016.747
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-4.650.138	875.587
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		21.651	91.862
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-4.040.000	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-4.040.000	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		78.896	801.940
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		56.511	
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		22.385	801.940
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-684.376	-18.215
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-26.309	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-26.309	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-51.136.135	2.935.228
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.094.133	1.420.487
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-210.451.541	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-196.920	356.561
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		212.340.472	2.344.686
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-51.734.013	-1.186.506
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-50.898.133	383.573
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-835.880	-1.570.079
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-43.609.673	10.827.562
Alınan Faiz		684.376	807.019
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-266.604	-119.587
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.820.191	-400.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.008.500	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.828.691	-400.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		42.474.750	-2.418
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-2.468.622	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		47.487.204	
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		47.487.204	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.543.832	-2.418
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.543.832	-2.418
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.537.342	11.112.576
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.537.342	11.112.576
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		16.380.356	3.407.814
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		13.843.014	14.520.390

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			-763.287	-1.705.335							-2.468.622		-2.468.622
	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 Sahipleriyle 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (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 Varlığın (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 Bakıyalar		18	50.000.000	-763.287	52.530.224	52.568.417				3.181.476	52.951.356	12.176.600	222.644.786	0 222.644.786