

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

DenizGYO-Finansal Tabloları-30Eylül2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	34.161.057	23.484.327
Ticari Alacaklar		919.427	1.238.618
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	919.427	1.238.618
Diğer Alacaklar		7.863	287
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.863	287
Peşin Ödenmiş Giderler	10	75.957.472	47.014.696
ARA TOPLAM		111.045.819	71.737.928
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		111.045.819	71.737.928
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		1.041	1.041
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.041	1.041
Stoklar	12	421.418.964	259.163.048
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	203.835.488	202.001.230
Maddi Duran Varlıklar	13	2.790.621	337.059
Diğer Duran Varlıklar	16	45.452.414	30.086.202
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		673.498.528	491.588.580
TOPLAM VARLIKLAR		784.544.347	563.326.508
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		269.219.781	98.100.462
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	242.439	807.140
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	268.977.342	97.293.322
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		255.743	79.570
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	255.743	79.570
Ticari Borçlar		7.139.267	7.257.290
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	7.139.267	7.257.290
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	115.979	678.005
Diğer Borçlar		1.858.464	1.891.341
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	1.858.464	1.891.341
Türev Araçlar	7	46.650	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	12.613.603	1.090.399
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.355.648	573.937
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.284.148	499.937
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	71.500	74.000
ARA TOPLAM		292.605.135	109.671.004
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		292.605.135	109.671.004
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.643.995	142.980
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	2.643.995	142.980
Ticari Borçlar		209.573.534	185.834.825
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	188.877.111	160.800.625
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	20.696.423	25.034.200
Uzun Vadeli Karşılıklar		345.476	282.068
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	345.476	282.068
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	10	29.745.882	18.721.376
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		242.308.887	204.981.249
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		534.914.022	314.652.253
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		249.630.325	248.674.255
Ödenmiş Sermaye	18	50.000.000	50.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)	18, 26	-620.952	-763.287
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		52.913.347	52.530.224
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	3, 18	52.568.417	52.568.417

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-37.549	-37.549
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-37.549	-37.549
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	3.181.476	3.181.476
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		91.194.974	52.951.356
Net Dönem Karı veya Zararı		430.612	38.243.618
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		249.630.325	248.674.255
TOPLAM KAYNAKLAR		784.544.347	563.326.508

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	19	11.175.743	10.679.469	3.755.669	3.652.055
Satışların Maliyeti	19	-3.347.092	-3.090.941	-1.337.139	-1.018.650
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.828.651	7.588.528	2.418.530	2.633.405
BRÜT KAR (ZARAR)		7.828.651	7.588.528	2.418.530	2.633.405
Genel Yönetim Giderleri	20, 21	-5.157.845	-3.922.356	-1.665.266	-1.379.547
Pazarlama Giderleri	20, 21	-414.301	-888.885	-21.349	-439.441
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.014.296	581.791	227.901	147.674
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-42.691	-11.145	-24.832	-6.126
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.228.110	3.347.933	934.984	955.965
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	210.935	4.241.833	-2	175.524
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.439.045	7.589.766	934.982	1.131.489
Finansman Gelirleri	23	10.992.588	15.124.230	2.223.452	11.571.967
Finansman Giderleri	23	-14.001.021	-10.537.396	-4.418.985	-8.039.734
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		430.612	12.176.600	-1.260.551	4.663.722
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		430.612	12.176.600	-1.260.551	4.663.722
DÖNEM KARI (ZARARI)		430.612	12.176.600	-1.260.551	4.663.722
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		430.612	12.176.600	-1.260.551	4.663.722
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	26	0,00870000	0,24480000	-0,02530000	0,09470000
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)		430.612	12.176.600	-1.260.551	4.663.722
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		430.612	12.176.600	-1.260.551	4.663.722

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		-89.064.093	-43.191.901
Dönem Karı (Zararı)		430.612	12.176.600
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		4.696.183	-4.650.138
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		421.124	21.651
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		784.211	78.896
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		784.211	56.511
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			22.385
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.701.785	-684.376
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-4.040.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-4.040.000
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-210.937	-26.309
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-210.937	-26.309
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-96.457.761	-51.136.135
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		326.767	-1.094.133
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-162.255.916	-210.451.541
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.337.777	-196.920
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		60.719.733	212.340.472
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		9.089.432	-51.734.013
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		9.122.309	-50.898.133
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-32.877	-835.880
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-91.330.966	-43.609.673
Alınan Faiz		2.675.712	684.376
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-408.839	-266.604
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.623.321	-1.820.191
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.575.937	1.008.500
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.199.258	-2.828.691
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		101.348.689	42.474.750
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-2.468.622
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		525.458	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		105.275.500	47.487.204
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		105.275.500	47.487.204
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.452.269	-2.543.832
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-2.543.832
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-4.452.269	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		10.661.275	-2.537.342
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		10.661.275	-2.537.342
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		23.439.779	16.380.356
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		34.101.054	13.843.014

	Dipnot Referansı	Özkaynaklar													
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
		Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhracı Primi / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar					
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Kardarı Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Het Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Bakıyeller	18	50.000.000		54.235.559	52.568.417			0	3.181.476	37.163.514	15.787.842	212.936.808	0	212.936.808
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0
	Diğer Düzeltmeler														0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														0
	Transferler										15.787.842	-15.787.842	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											12.176.600	12.176.600		12.176.600
	Dönem Karı (Zararı)											12.176.600	12.176.600		12.176.600
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														0
	Sermaye Artırımı														0
	Sermaye Azaltımı														0
	Sermaye Avansı														0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														0
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														0
	Kar Payları														0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
	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)														0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) 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														0
	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														0
	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														0
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														0	
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0	
Dönem Sonu Bakıyeller	18	50.000.000	-763.287	52.530.224	52.568.417			-37.549	3.181.476	52.951.356	38.243.618	248.674.255	0	248.674.255	
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Bakıyeller	18	50.000.000	-763.287	52.530.224	52.568.417			-37.549	3.181.476	52.951.356	38.243.618	248.674.255	0	248.674.255	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0	
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0	
Diğer Düzeltmeler														0	
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														0	
Transferler										38.243.618	-38.243.618	0		0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											430.612	430.612		430.612	
Dönem Karı (Zararı)											430.612	430.612		430.612	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												-37.549		-37.549	
Sermaye Artırımı														0	
Sermaye Azaltımı														0	
Sermaye Avansı														0	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														0	
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														0	
Kar Payları														0	

Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			142.335	383.123									525.458		525.458
	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 Bakıyeler	18	50.000.000	620.952	52.913.347	52.568.417				-37.549	3.181.476	91.194.974	430.612	249.630.325	0	249.630.325