

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

DenizGYO-Finansal Tabloları-30Haziran2020

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara döneme ait ilgili kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı bağımsız denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket Yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı bağımsız denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin sonuç bildirmektir.

Sınırlı Bağımsız Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı bağımsız 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 bağımsız denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı bağımsız denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı bağımsız denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na 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 bağımsız denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid-19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Finansal tabloların 2. Dipnotunda dikkat çekildiği üzere bu gelişmelerin Şirket'in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır. Ancak bu husus tarafımızca varılan sonucu etkilememektedir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluştan yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluştan, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 30 Ocak 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Özkan Yıldırım, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Temmuz 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	6		356.114	25.013.066
Ticari Alacaklar			2.657.384	666.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9		2.657.384	666.417
Diğer Alacaklar			509.445	7.862
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			509.445	7.862
Peşin Ödenmiş Giderler	10		91.585.213	33.260.710
ARA TOPLAM			95.108.156	58.948.055
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			95.108.156	58.948.055
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			1.041	1.041
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.041	1.041
Stoklar	12		589.086.705	514.771.103
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		218.679.805	218.679.805
Maddi Duran Varlıklar	13		2.540.256	2.436.500
Diğer Duran Varlıklar	16		62.058.121	54.061.614
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			872.365.928	789.950.063
TOPLAM VARLIKLAR			967.474.084	848.898.118
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			403.293.617	313.403.579
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8		63.198.841	659.294
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	8		340.094.776	312.744.285
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			140.059	231.870
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8		140.059	231.870
Ticari Borçlar			53.508.241	49.401.746
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9		43.728.402	42.371.118
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9		9.779.839	7.030.628
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15		170.290	257.607
Diğer Borçlar			2.340.144	4.264.613
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		2.340.144	4.264.613
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		7.046	45.725
Kısa Vadeli Karşılıklar			1.281.013	673.043
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17		1.209.513	601.543
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17		71.500	71.500
ARA TOPLAM			460.740.410	368.278.183
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			460.740.410	368.278.183
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			2.834.586	2.461.006
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	8		2.834.586	2.461.006
Ticari Borçlar			167.900.188	171.556.764
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9		150.240.170	156.319.780
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9		17.660.018	15.236.984
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		69.035.374	41.506.145
Uzun Vadeli Karşılıklar			296.115	252.042
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17		296.115	252.042
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			240.066.263	215.775.957
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			700.806.673	584.054.140
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			266.667.411	264.843.978
Ödenmiş Sermaye	18		50.000.000	50.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)			54.620.122	54.620.122
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)		-63.956	-63.956
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-63.956	-63.956
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	3.181.476	3.181.476
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		104.537.919	91.194.974
Net Dönem Karı veya Zararı		1.823.433	13.342.945
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		266.667.411	264.843.978
TOPLAM KAYNAKLAR		967.474.084	848.898.118

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	7.618.019	7.420.074	3.713.280	3.717.997
Satışların Maliyeti	19	-1.497.961	-2.009.953	-827.242	-1.159.385
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		6.120.058	5.410.121	2.886.038	2.558.612
BRÜT KAR (ZARAR)		6.120.058	5.410.121	2.886.038	2.558.612
Genel Yönetim Giderleri	20, 21	-4.169.181	-3.492.579	-1.782.559	-1.680.068
Pazarlama Giderleri	20	-116.004	-392.952	-71.367	-189.763
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	227.509	786.395	12.446	33.793
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-21.623	-17.859	-10.687	-4.785
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.040.759	2.293.126	1.033.871	717.789
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24		210.937		3.900
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.040.759	2.504.063	1.033.871	721.689
Finansman Gelirleri	23	720.945	8.769.136	187.529	7.769.305
Finansman Giderleri	23	-938.271	-9.582.036	-358.092	-8.719.589
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.823.433	1.691.163	863.308	-228.595
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.823.433	1.691.163	863.308	-228.595
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.823.433	1.691.163	863.308	-228.595
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		1.823.433	1.691.163	863.308	-228.595
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	0,03600000	0,03380000	0,01700000	-0,00520000
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	0		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.823.433	1.691.163	863.308	-228.595
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		1.823.433	1.691.163	863.308	-228.595

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-97.163.928	-122.447.795
Dönem Karı (Zararı)			1.823.433	1.691.163
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			1.513.417	3.735.150
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13		304.184	272.644
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			927.308	1.071.448
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17		681.667	947.449
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			245.641	123.999
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			281.085	2.601.995
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			840	-210.937
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	13		840	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	11, 24			-210.937
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-101.494.116	-128.755.368
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.236.608	404.963
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-2.236.608	404.963
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-501.583	-177.252
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-501.583	-177.252
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-59.127.665	-92.372.227
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-58.324.503	-32.362.844
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			1.632.472	-3.107.053
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			1.632.472	-3.107.053
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.011.786	-4.130
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-2.011.786	-4.130
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			19.075.557	-1.136.825
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			-8.414.993	-10.538.886
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			27.490.550	9.402.061
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-98.157.266	-123.329.055
Alınan Faiz			604.476	1.454.877
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-29.624	-347.553
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	10		418.486	-226.064
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			0	-396.576
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13			-7.954
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11			1.575.937
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11			-1.964.559
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			72.597.533	149.534.734
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	18		0	520.025
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			684.050.838	262.000.000
Kredilerden Nakit Girişleri	8		62.200.838	
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	8		621.850.000	262.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-596.409.886	-111.447.147
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları	8		-595.000.000	-110.456.788
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-1.409.886	-990.359
Ödenen Faiz			-15.043.419	-1.538.144
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-24.566.395	26.690.363
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-24.566.395	26.690.363
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6		24.922.441	23.439.779

DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		356.046	50.130.142
--------------------------------------	--	---------	------------

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			763.287	2.089.898											0
	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		54.620.122	52.568.417				-43.956	3.181.476	104.537.919	1.823.433	266.667.411	0	266.667.411