

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2019 Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı 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

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 bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunun , finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı 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, 7 Ağustos 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.950.473	1.617.554
Ticari Alacaklar		13.740.293	10.621.651
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,27	6.869.911	2.571.674
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	6.870.382	8.049.977
Diğer Alacaklar		24.550	1.725
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	24.550	1.725
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.913.278	533.581
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	297.734	240.031
Diğer Dönen Varlıklar	15	27.811.883	24.975.187
ARA TOPLAM		47.738.211	37.989.729
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		47.738.211	37.989.729
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.775.782.034	1.775.782.034
Maddi Duran Varlıklar	10	445.078	528.178
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	109.696	119.408
Peşin Ödenmiş Giderler	7	705.178	565.787
Diğer Duran Varlıklar	15	6.834.239	20.885.361
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.783.876.225	1.797.880.768
TOPLAM VARLIKLAR		1.831.614.436	1.835.870.497
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	149.010.712	93.384.660
Ticari Borçlar		40.318.622	37.996.060
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,27	34.909.364	33.917.251
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	5.409.258	4.078.809
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	117.810	51.743
Diğer Borçlar		1.823.218	238.792
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	1.823.218	238.792
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	19.786.149	2.787.577
Kısa Vadeli Karşılıklar		479.889	381.615
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	479.889	381.615
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	81.778	270.837
ARA TOPLAM		211.618.178	135.111.284
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		211.618.178	135.111.284
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	790.689.614	815.214.647
Diğer Borçlar		847.594	759.243
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	847.594	759.243
Uzun Vadeli Karşılıklar		340.859	330.769
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	340.859	330.769
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		791.878.067	816.304.659
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.003.496.245	951.415.943
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		828.118.191	884.454.554
Ödenmiş Sermaye	17	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar (-)	17	-4.239.836	-3.984.585
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	249.751.377	249.751.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-194.110	-222.769
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-194.110	-222.769
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-194.110	-222.769
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		301.846.450	297.912.921
Net Dönem Karı veya Zararı		-56.109.771	3.933.529

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		828.118.191	884.454.554
TOPLAM KAYNAKLAR		1.831.614.436	1.835.870.497

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	66.296.240	45.130.801	37.339.587	23.068.780
Satışların Maliyeti	18	-8.081.466	-7.735.186	-4.154.376	-3.977.522
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		58.214.774	37.395.615	33.185.211	19.091.258
BRÜT KAR (ZARAR)		58.214.774	37.395.615	33.185.211	19.091.258
Genel Yönetim Giderleri	19	-3.167.357	-3.105.336	-1.621.161	-1.574.542
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	197.404	572.806	29.971	40.390
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-6.791.623	-29.770.571	-4.662.302	-29.504.502
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		48.453.198	5.092.514	26.931.719	-11.947.396
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		48.453.198	5.092.514	26.931.719	-11.947.396
Finansman Gelirleri	22	1.317.689	924.872	530.212	582.969
Finansman Giderleri	23	-105.880.658	-59.791.474	-46.333.011	-38.092.332
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-56.109.771	-53.774.088	-18.871.080	-49.456.759
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-56.109.771	-53.774.088	-18.871.080	-49.456.759
DÖNEM KARI (ZARARI)		-56.109.771	-53.774.088	-18.871.080	-49.456.759
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-56.109.771	-53.774.088	-18.871.080	-49.456.759
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	26	-0,17100000	-0,16400000	-0,05800000	-0,15100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		28.659	13.336	0	6.733
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		28.659	13.336	0	6.733
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		28.659	13.336	0	6.733
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-56.081.112	-53.760.752	-18.871.080	-49.450.026
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-56.081.112	-53.760.752	-18.871.080	-49.450.026

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		74.904.004	28.099.925
Dönem Karı (Zararı)		-56.109.771	-53.774.088
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		103.707.992	86.318.337
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	163.330	111.162
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		198.327	595.216
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22,23	26.311.189	9.307.007
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		77.035.146	47.585.505
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	24.611.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			24.611.947
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			4.107.500
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			4.107.500
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		27.305.783	-4.216.206
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.118.642	-2.923.778
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.322.562	-6.765.829
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		28.101.863	5.473.401
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		9.614.810	2.826.965
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		18.487.053	2.646.436
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		74.904.004	28.328.043
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-228.118
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-70.518	8.034.295
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-70.518	-141.342
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-70.518	-141.342
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	0	10.600.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	0	-2.424.363
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-72.502.345	-31.777.632
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-255.251	0
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-255.251	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Kredilerden Nakit Girişleri		0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-45.693.364	-22.581.141
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-45.693.364	-22.581.141
Ödenen Faiz		-31.620.925	-9.437.688
Alınan Faiz		5.067.195	241.197
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.331.141	4.356.588
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.331.141	4.356.588
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.617.554	8.991.486
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	3.948.695	13.348.074

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.06.2018

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	332.007.786	-3.984.585	249.751.377	-157.907			5.056.295	243.847.408	54.065.513	880.585.987		880.585.987
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler								54.065.513	-54.065.513	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				13.336					-53.774.088	-53.760.752		-53.760.752
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Pay Bazı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartması												
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 Baklıyeler	332.007.786	-3.984.585	249.751.377	-144.471			5.056.295	297.912.921	-53.774.088	826.825.235	0	826.825.235

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	332.007.786	-3.984.585	249.751.377	-222.769			5.056.295	297.912.921	3.933.529	884.454.554	0	884.454.554
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler								3.933.529	-3.933.529	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				28.659					-56.109.771	-56.081.112		-56.081.112
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-255.251							-255.251		-255.251
	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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		332.007.786	-4.239.836	249.751.377	-194.110			5.056.295	301.846.450	-56.109.771	828.118.191		0 828.118.191