



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2019 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

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2019 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

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 31 Mart 2019 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, 10 Mayıs 2019

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.652.775	1.617.554
Ticari Alacaklar		13.930.561	10.621.651
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,27	5.395.163	2.571.674
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	8.535.398	8.049.977
Diğer Alacaklar		24.551	1.725
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	24.551	1.725
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.319.131	533.581
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	268.783	240.031
Diğer Dönen Varlıklar	15	21.521.734	24.975.187
ARA TOPLAM		41.717.535	37.989.729
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		41.717.535	37.989.729
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.775.782.034	1.775.782.034
Maddi Duran Varlıklar	10	455.776	528.178
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	114.552	119.408
Peşin Ödenmiş Giderler	7	705.178	565.787
Diğer Duran Varlıklar	15	21.003.127	20.885.361
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.798.060.667	1.797.880.768
TOPLAM VARLIKLAR		1.839.778.202	1.835.870.497
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	73.228.721	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	136.736.304	93.384.660
Ticari Borçlar		38.108.285	37.996.060
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,27	34.850.173	33.917.251
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	3.258.112	4.078.809
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	113.466	51.743
Diğer Borçlar		2.954.782	238.792
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	2.954.782	238.792
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	18.322.128	2.787.577
Kısa Vadeli Karşılıklar		415.404	381.615
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	415.404	381.615
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	1.823.407	270.837
ARA TOPLAM		271.702.497	135.111.284
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		271.702.497	135.111.284
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	719.877.719	815.214.647
Diğer Borçlar		867.857	759.243
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	867.857	759.243
Uzun Vadeli Karşılıklar		340.858	330.769
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	340.858	330.769
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		721.086.434	816.304.659
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		992.788.931	951.415.943
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		846.989.271	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		-37.238.691	3.933.529
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		846.989.271	884.454.554
TOPLAM KAYNAKLAR		1.839.778.202	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	Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	28.956.653	22.062.021
Satışların Maliyeti	18	-3.927.090	-3.757.664
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		25.029.563	18.304.357
BRÜT KAR (ZARAR)		25.029.563	18.304.357
Genel Yönetim Giderleri	19	-1.868.470	-1.530.794
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	167.433	532.416
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.807.047	-266.069
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		21.521.479	17.039.910
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		21.521.479	17.039.910
Finansman Gelirleri	22	787.477	341.903
Finansman Giderleri	23	-59.547.647	-21.699.142
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-37.238.691	-4.317.329
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-37.238.691	-4.317.329
DÖNEM KARI (ZARARI)		-37.238.691	-4.317.329
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-37.238.691	-4.317.329
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Pay Başına Kazanç (Kayıp)</i>	26	-0,11400000	-0,01300000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		28.659	6.603
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		28.659	6.603
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		28.659	6.603
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-37.210.032	-4.310.726
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-37.210.032	-4.310.726

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		39.526.162	13.463.824
Dönem Karı (Zararı)		-37.238.691	-4.317.329
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		58.690.226	21.484.953
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	77.258	57.618
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		133.841	91.015
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22,23	12.952.124	4.484.189
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		45.527.003	16.852.131
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		18.074.627	-3.703.800
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.308.910	-1.780.184
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		112.225	-6.330.150
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		21.271.312	4.406.534
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.359.168	2.140.764
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		19.912.144	2.265.770
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		39.526.162	13.463.824
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	-741.572
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-2.213
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-2.213
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	0	-739.359
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-37.492.687	-19.074.765
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		-24.283.566	-13.157.087
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-24.283.566	-13.157.087
Ödenen Faiz		-13.196.422	-5.969.397
Alınan Faiz		242.552	51.719
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.033.475	-6.352.513
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		2.033.475	-6.352.513
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.617.554	8.991.486
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	3.651.029	2.638.973

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç / Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	332.007.786	-3.984.585	249.751.377	-157.807			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)				6.603					-4.317.329	-4.310.726	-4.310.726
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii 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 Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması											
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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Opsiyonlanma Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakımları	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

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	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					-37.238.691	-37.210.032	-37.210.032
Dönem Karı (Zararı)											
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

