

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	5-32

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		53.288.433	40.756.634
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.322.019	3.250.476
Ticari Alacaklar	5	43.860.835	14.639.263
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5, 16</i>	<i>39.153.925</i>	<i>10.952.107</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>4.706.910</i>	<i>3.687.156</i>
Diğer Alacaklar		33.848	31.791
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>33.848</i>	<i>31.791</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.082.625	98.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		201.594	318.915
Diğer Dönen Varlıklar		2.787.512	22.417.972
Duran Varlıklar		1.980.408.875	1.922.322.466
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.921.368.598	1.920.937.034
Maddi Duran Varlıklar		585.467	588.136
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		124.442	119.524
Peşin Ödenmiş Giderler	6	58.313.177	663.412
Diğer Duran Varlıklar		17.191	14.360
Toplam Varlıklar		2.033.697.308	1.963.079.100
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		80.580.558	178.468.432
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	20.050.827
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	62.025.038	76.209.160
Ticari Borçlar	5	3.583.411	58.674.620
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>5, 16</i>	<i>507.488</i>	<i>50.922.725</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>3.075.923</i>	<i>7.751.895</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		127.454	61.966
Diğer Borçlar		1.126.151	243.891
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>1.126.151</i>	<i>243.891</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.964.668	582.668
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		<i>668.198</i>	<i>582.668</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>3.296.470</i>	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	240.591
Ertelenmiş Gelirler	6	9.753.836	22.404.709
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>661.323</i>	<i>717.749</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>16</i>	<i>9.092.513</i>	<i>21.686.960</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.098.037.730	805.348.048
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.096.293.007	804.066.470
Diğer Borçlar		1.262.163	895.294
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>1.262.163</i>	<i>895.294</i>
Ertelenmiş Gelirler		9.316	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>9.316</i>	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		473.244	386.284
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>473.244</i>	<i>386.284</i>
ÖZKAYNAKLAR		855.079.020	979.262.620
Ödenmiş Sermaye	9	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	9	(4.239.836)	(4.239.836)
Paylara İlişkin Primler	9	249.751.377	249.751.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(112.331)	(204.272)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		396.891.270	301.846.450
Net Dönem (Zararı) / Karı		(124.275.541)	95.044.820
TOPLAM KAYNAKLAR		2.033.697.308	1.963.079.100

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2020	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2020	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2019	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	64.584.328	27.793.391	66.296.240	37.339.587
Satışların Maliyeti (-)	10	(11.088.042)	(4.419.615)	(8.081.466)	(4.154.376)
BRÜT KAR		53.496.286	23.373.776	58.214.774	33.185.211
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(3.320.319)	(1.645.719)	(3.167.357)	(1.621.161)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	9.935.847	9.825.028	197.404	29.971
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(15.700.743)	(1.253.842)	(6.791.623)	(4.662.302)
ESAS FAALİYET KARI		44.411.071	30.299.243	48.453.198	26.931.719
Finansal Gelirler	13	4.587.602	(4.082.785)	1.317.689	530.212
Finansal Giderler (-)	14	(173.274.214)	(79.808.498)	(105.880.658)	(46.333.011)
DÖNEM ZARARI		(124.275.541)	(53.592.040)	(56.109.771)	(18.871.080)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)	15	(0,379)	(0,164)	(0,171)	(0,058)
Diğer Kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		91.941	-	28.659	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		91.941	-	28.659	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(124.183.600)	(53.592.040)	(56.081.112)	(18.871.080)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş	Geri Alınmış	Paylara İlişkin	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıp)/Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(3.984.585)	249.751.377		(222.769)	5.056.295	297.912.921	3.933.529	884.454.554
Geri alınmış paylar	-	(255.251)	-	-	-	-	-	-	(255.251)
Transferler	-	-	-	-	-	-	3.933.529	(3.933.529)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	28.659	-	-	(56.109.771)	(56.081.112)
30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377		(194.110)	5.056.295	301.846.450	(56.109.771)	828.118.191
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377		(204.272)	5.056.295	301.846.450	95.044.820	979.262.620
Transferler	-	-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	91.941	-	-	(124.275.541)	(124.183.600)
30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377		(112.331)	5.056.295	396.891.270	(124.275.541)	855.079.020

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(37.970.692)	79.971.199
Dönem zararı		(124.275.541)	(56.109.771)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		167.189.667	103.707.992
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	-	163.330
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	19.346.944	26.311.189
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.653.710	198.327
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		144.186.344	77.035.146
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		2.669	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(81.151.132)	27.305.783
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(27.558.512)	(3.118.642)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(55.091.209)	2.322.562
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		1.498.589	28.101.863
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		13.066.120	9.614.810
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		(11.567.531)	18.487.053
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		266.314	5.067.195
Alınan faiz		266.314	5.067.195
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(54.393.882)	(70.518)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(431.564)	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(4.918)	(70.518)
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6	(53.957.400)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		92.436.611	(77.569.540)
Kredilerden nakit girişleri		312.892.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(210.330.752)	(45.693.364)
Ödenen faiz		(10.124.637)	(31.620.925)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(255.251)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		72.037	2.331.141
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		72.037	2.331.141
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		3.249.982	1.617.554
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	3.322.019	3.948.695

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 25 Temmuz 1997 tarihinde kurulmuştur.

Borsa İstanbul’da işlem gören Şirket’in faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlemesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Cad. No:4/7, Maslak, Sarıyer - İstanbul.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
			Pay Oranı (%)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

Şirket’in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Yüksek Lisans	5	5
Lisans	5	4
Diğer	2	2
Toplam	12	11

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1.1. TFRS’ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki ara dönem özet finansal tablolar KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. SPK mevzuatına uygun finansal tablo seti hazırlayan işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu özet finansal tablolarını Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve Onaylanması

Şirket’in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 10 Ağustos 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.3. Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

2.1.4. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

Özet finansal tablolar, Şirket’in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Şirket, muhasebe kayıtlarını Maliye Bakanlığı’na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Mevzuatı’na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası (“TL”) olarak hazırlamaktadır.

2.1.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Özet finansal tabloların hazırlanması, raporlama dönemi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların yönetim tarafından belirlenmesini gerektirmektedir. Muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları, geçmiş tecrübe, diğer faktörler ile o günün koşullarıyla gelecekteki olaylar hakkında makul beklentiler dikkate alınarak değerlendirilir. Bu tahmin ve varsayımlar, yönetimin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar, varsayımlarından farklılık gösterebilir.

2.1.6. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.1.7. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket’in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 27.292.125 TL fazla olup dönem zararı 124.275.541 TL’dir. Ayrıca faaliyetlerinden 37.970.692 TL negatif nakit akışı elde etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket para piyasalarından kaynak bulmakta sıkıntı yaşamamaktadır. Şirket yönetimi kısa vadeli yükümlülükleri içerisinde yer alan finansal borçlarını kredi vadelerinde yapılandırma yoluyla ödemeyi planlamaktadır ve bu hususta gerekli görüşmeler devam etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.7. İşletmenin Sürekliliği (devamı)

Ayrıca, 2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid-19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmış ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Söz konusu salgının ileride yaratacağı ekonomik etkiler, Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği operasyonları etkileyebilir. Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Salgın nedeniyle ortaya çıkacak küresel ve ulusal piyasalardaki gelişmeler bu varsayımlarından farklı olabilir. Bu gelişmelerin Şirket'in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır. Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla yapmış olduğu değerlendirme ve almış olduğu önlemler Not 19 da detaylı olarak açıklanmıştır.

2.1.8. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları</i>
Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler)	<i>TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar(devamı)

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket finansal tablolarında herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması ’nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değerin belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kasa	645	283
Banka	3.321.374	3.250.193
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>1.097.279</i>	<i>695.768</i>
<i>Vadeli mevduatlar</i>	<i>2.224.095</i>	<i>2.554.425</i>
	3.322.019	3.250.476

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	3.322.019	3.250.476
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(494)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	3.322.019	3.249.982

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	337.297	2
Avro	21.176	458.597
TL	738.806	237.169
	1.097.279	695.768

Vadeli Mevduat

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2020	Nominal faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Vade
Avro	0,01%	2.224.095	1.07.2020
Toplam		2.224.095	
31 Aralık 2019	Nominal faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Vade
TL	9,25%	1.950.000	2.01.2020
Avro	1%	604.425	2.01.2020
Toplam		2.554.425	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

İfta edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri	-	20.050.827
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	-	20.050.827
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	41.366.142	76.209.160
Finansal kiralamalar	20.658.896	-
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	62.025.038	76.209.160
Banka kredileri	808.623.903	804.066.470
Finansal kiralamalar	287.669.104	-
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.096.293.007	804.066.470
Toplam finansal borçlanmalar	1.158.318.045	900.326.457

a) Banka Kredileri:

30 Haziran 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,66 4,65	TL Avro	14.696.017 3.459.968	14.696.017 26.670.125
Uzun vadeli banka kredileri	13,66 4,65	TL Avro	177.820.003 81.835.435	177.820.003 630.803.900
Toplam banka kredileri				849.990.045

31 Aralık 2019	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	Euribor + 4,75	Avro	3.014.890	20.050.827
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	15,5 Libor+5,35 5	TL ABD Doları Avro	2.810.667 8.082.929 3.816.840	2.810.667 48.014.215 25.384.278
Uzun vadeli banka kredileri	15,5 Libor+5,35 5	TL ABD Doları Avro	127.820.000 10.280.120 92.500.000	127.820.000 61.065.970 615.180.500
Toplam banka kredileri				900.326.457

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

a) Banka Kredileri: (devamı)

Kredilerin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
2020	22.095.643	96.259.987
2021	38.541.000	94.336.017
2022	218.272.634	167.723.600
2023	42.395.100	46.554.200
2024	44.322.150	53.204.800
2025	484.363.518	442.247.853
	849.990.045	900.326.457

b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Finansal kiralama borçları				
Finansal kiralama borçları	-	-	-	-
Bir yıl içinde	41.397.363	-	20.658.896	-
İki ile beş yıl arasındakiler	165.589.449	-	120.983.530	-
Beş yıldan uzun	186.288.726	-	166.685.574	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(84.947.538)	-	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	308.328.000	-	308.328.000	-
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısımında gösterilen)			(20.658.896)	-
12 aydan sonra ödenecek borçlar			287.669.104	-

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, şirketin mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000- Euro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle, sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye 23 Ocak 2020 tarihinde satılmıştır. Bu doğrultuda Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. Faiz oranı %4,7 olup, son ödemenin vade tarihi 23 Ocak 2030'dur.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlıkların gerçeğe uygun değeri 579.255.000 TL'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	15.073.040	13.960.477
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	39.153.925	10.952.107
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(10.366.130)	(10.273.321)
	43.860.835	14.639.263

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şüpheli alacak karŐılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
Dönem başı	10.273.321	4.938.268
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptaller), net	92.809	3.141.591
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(111.022)
Dönem sonu	10.366.130	7.968.837

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.075.923	7.751.895
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	507.488	50.922.725
	3.583.411	58.674.620

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	2.322.315	1.348
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	760.310	96.869
	3.082.625	98.217

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı (*)	53.957.400	-
Peşin ödenmiş giderler	328.068	562.967
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	4.027.709	100.445
	58.313.177	663.412

(*) D-Ofis Maslak binasına ilişkin harcamalar için Doğuş Holding'e verilen avanstır.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) (Not 16)	9.092.513	21.686.960
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	661.323	717.749
	9.753.836	22.404.709

(*) Gelecek aylara ait gelirler, sözleşme gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.917.491.564	1.917.060.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
	1.921.368.598	1.920.937.034

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	30 Aralık 2019	540.830.000
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	30 Aralık 2019	53.165.000
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	30 Aralık 2019	24.675.000
Gebze Arsa	"Maliyet yaklaşımı"	30 Aralık 2019	4.020.000
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2019	579.255.000
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2019	449.385.000
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2019	265.730.000
Toplam			1.917.060.000

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Ocak- 30 Haziran 2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.917.060.000	1.771.905.000
Girişler	431.564	-
	1.917.491.564	1.771.905.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı		30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	144.832.900	146.646.078
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	77.480.827	41.517.460
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	48.098.347	37.635.730
D-Ofis Maslak	Avro	99.219.615	27.104.470
Toplam (**)		369.631.689	252.903.738

(**) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 2.849.194.985 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.681.961.606TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır.

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2020
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
Total	3.877.034	-	-	3.877.034

1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2019
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
Total	3.877.034	-	-	3.877.034

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçler:

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde kain ve tapunun 2 pafta - 1 ada - 131 no'lu parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakiben, bir "Ofis Projesi" inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ő. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaata başlanması kararı alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı'na Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talebinin reddi neticesinde, imar planının yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nde açılan bu davada talep edilen yürütmenin durdurulması talebinin reddi kararı 11 Haziran 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 29 Şubat 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20 Haziran 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04 Haziran 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliği'ne 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'ne dava açılmıştır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi 13 Kasım 2017 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin kabulüne ilişkin karar vermiş olup, 30 Ocak 2018 tarihinde, imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin kararı Şirket'e tebliğ etmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 26 Aralık 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

Davalar ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Şirket devam eden hukuki süreç neticesinde herhangi bir zarara uğramayacağı kanaatindedir ve bu çerçevede finansal tablolarda devam eden hukuki sürecin sonuçlarına ilişkin herhangi bir düzeltme yapmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	770.850.472	665.090.472
	770.850.472	665.090.472

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	111.619	763.719	134.775	800.590
Avro	1.119.852	8.632.041	1.178.835	7.839.960
TL	23.122.276	23.122.276	23.248.257	23.248.257
		32.518.036		31.888.808

(*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket Gebze Center Showroom ve Servis Alanı ve Otel'e ilişkin olarak yüklenici Şirket'ten 5.000.000 TL tutarında avans teminat mektubu ve 10.000.000 TL tutarında teminat çeki almıştır (31 Aralık 2019: 15.000.000 TL).

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, icra takipleri sayısı 26, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar Not 7'de detaylı olarak açıklanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. ÖZKAYNAKLAR

9.1. Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2019: 332.007.786 TL).

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	A	Nama	2.604.451	0,78%	2.604.451	0,78%
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	14,67%	48.693.875	14,67%
Diğer Halka açık kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	84,55%	280.709.460	84,55%
Toplam			332.007.786	100,00%	332.007.786	100,00%

(*) 30 Haziran 2020 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 261.038.907 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Turizm Sağlık Yatırımları ve İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret A.Ş.'e aittir.

9.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

9.3. Kar dağıtımı

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No: 27 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

9.3. Kar dağıtımı (devamı)

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

9.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 30 Haziran 2020 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karı ve dönem net zararı sırasıyla 45.457.371 TL ve 392.692.045 TL'dir.

9.5 Paylara ilişkin primler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Paylara ilişkin primler	(249.751.377)	(249.751.377)
Toplam	(249.751.377)	(249.751.377)

9.6 Geri alınmış paylar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Geri alınmış paylar	4.239.836	4.239.836
Toplam	4.239.836	4.239.836

31 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısı toplantı gündeminde yer alan ayrılma hakkının kullanımına ilişkin gündemin 3 ve 4.'üncü maddelerine muhalefet şerhi koyarak ayrılma hakkı talep eden toplam 114.895 adet pay sahibi yatırımcı, pay başına 2,2216-TL bedel ile bu hakkını kullanmıştır. Bu kullanım sonrası şirket portföyündeki hisse senedi 114.895 adet artarak 4.239.836-TL nominal değerli paya ulaşmıştır.

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	64.584.328	27.793.391	66.296.240	37.339.587
Toplam	64.584.328	27.793.391	66.296.240	37.339.587

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Haziran 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Satışların maliyeti				
Emlak vergisi giderleri	3.888.958	1.944.479	3.500.239	1.753.022
Ortak alan giderleri	7.199.084	2.475.136	4.578.819	2.398.946
Diğer Çeşitli Giderler	-	-	2.408	2.408
Toplam	11.088.042	4.419.615	8.081.466	4.154.376

11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Personel giderleri	2.552.241	1.304.329	2.007.651	1.062.540
Danışmanlık giderleri	136.272	70.384	185.964	141.383
Vergi, resim ve harçlar	171.507	68.690	184.852	53.304
Amortisman giderleri	-	-	163.330	86.072
Merkez ofis giderleri	101.269	37.585	112.736	52.974
Seyahat ve araç kira giderleri	126.665	66.099	109.833	56.474
Yazılım giderleri	102.573	51.736	104.525	52.505
Haberleşme giderleri	21.547	10.777	20.730	10.323
Diğer	108.245	36.119	277.736	105.586
Toplam	3.320.319	1.645.719	3.167.357	1.621.161

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Kur farkı geliri	7.952.222	7.944.665	30.170	13.783
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	111.022	-
Temerrüt faiz geliri	1.755.869	1.755.869	-	-
Diğer	227.756	124.494	56.212	16.188
Toplam	9.935.847	9.825.028	197.404	29.971

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Kanunen kabul edilmeyen giderler (*)	14.504.574	155.164	-	-
Kur farkı gideri	161.368	157.870	2.138.917	1.187.558
Şüpheli alacak gideri	97.810	97.810	3.141.591	1.963.629
Diğer	936.991	842.998	1.511.115	1.511.115
Toplam	15.700.743	1.253.842	6.791.623	4.662.302

(*) Kanunen kabul edilmeyen giderlerin 13.993.910 TL'lik kısmı sat geri kirala işleminden doğan KDV iptaline ilişkindir.

13. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	265.820	106.927	606.596	362.298
Kur farkı geliri	4.321.782	(4.189.712)	711.093	167.914
Toplam	4.587.602	(4.082.785)	1.317.689	530.212

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	147.367.635	69.075.436	76.860.024	31.509.459
Kredi faiz giderleri	21.368.633	6.660.278	26.917.785	13.721.363
Komisyon giderleri	4.537.946	4.072.784	2.102.849	1.102.189
Toplam	173.274.214	79.808.498	105.880.658	46.333.011

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
Hissedarlara ait net (zarar)	(124.275.541)	(56.109.771)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	327.767.950	327.767.950
Hisse başına (zarar) (Tam TL)	(0,379)	(0,171)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	17.445.640	9.832.768
Doğuş Holding A.Ş.	17.231.762	-
Dg Financial Advisers LTD	1.775.753	941.249
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.652.789	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	310.082	-
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	255.259	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	247.656	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	167.344	178.090
Doğuş Spor Kompleksi Yat. Ve İşl.A.Ş.	67.640	-
Toplam	39.153.925	10.952.107

İlişkili taraflara ticari borçlar	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Doğuş Holding A.Ş.	251.055	50.437.710
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	241.518	468.846
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	14.915	16.169
Toplam	507.488	50.922.725

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Doğuş Holding A.Ş.	-	3.540.000
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	628.334	1.218.602
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8.464.179	16.928.358
Toplam	9.092.513	21.686.960

İlişkili taraflarla işlemler

30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Kira gelirleri				
Doğuş Holding A.Ş.	21.303.121	11.434.878	9.038.867	9.019.434
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	10.589.195	5.452.855	12.446.891	6.270.141
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	6.805.989	3.497.510	5.365.323	2.695.015
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.660.288	1.400.669	2.354.906	1.222.444
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.625.361	171.960	5.175.482	2.587.741
Dg Financial Advisers LTD	707.208	387.010	514.956	290.428
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	706.082	353.041	817.407	408.704
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	459.846	250.878	-	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	142.826	72.873	125.485	125.485
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.996	5.498	10.164	5.082
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş.	-	-	11.273	-
Toplam	46.010.909	23.027.172	35.860.754	22.624.474

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Hizmet giderleri ve diğer giderler				
Doğuş Holding A.Ş.	1.343.954	5.808	2.050.811	1.077.049
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	275.584	86.853	-	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	386.152	-	1.397.547	1.370.652
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	210.715	107.633	-	-
VDF Filo Kiralama A.Ş.	111.667	60.691	88.544	88.544
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	83.819	43.372	90.798	45.655
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	700	700	-	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.497	-	-	-
Antur Turizm A.Ş.	-	-	1.129	-
Dolce Unlu Ürünler ve Nat. Çiçekçilik San. Tic. Ltd. Şti	-	-	509	-
Toplam	2.415.088	305.057	3.629.338	2.581.900

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 112.398 TL (30.06.2019: 93.576 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 58.098 TL (30.06.2019: 47.098 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 938.389 TL (30.06.2019: 818.570 TL); olmak üzere 30 Haziran 2020 itibarıyla toplam 1.108.885 TL (30.06.2019: 959.244 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,

17.1. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Haziran 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	849.990.045	1.036.712.501	28.876.251	64.151.474	943.684.776	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	308.328.000	393.275.538	10.349.341	31.048.010	165.589.461	186.288.726
Ticari borçlar	3.583.411	3.583.411	3.583.411	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	2.515.768	2.515.768	2.515.768	-	-	-
	1.164.417.224	1.436.087.218	45.324.771	95.199.484	1.109.274.237	186.288.726

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka Kredileri	900.326.457	1.091.986.142	15.591.040	114.453.426	514.209.890	447.731.786
Ticari borçlar	58.674.620	58.674.620	58.674.620	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.441.742	1.441.742	1.441.742	-	-	-
	960.442.819	1.152.102.504	75.707.402	114.453.426	514.209.890	447.731.786

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

17.2. Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

17.2. Piyasa riski (Devamı)

Kur riski

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD Doları ve Avro bazında, borçlanmasını da ağırlıklı olarak Avro bazında yapmaktadır.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Haziran 2020			31 Aralık 2019		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	49.297	337.297	ABD Doları	-	2
	Avro	291.283	2.245.271	Avro	159.839	1.063.022
Toplam			2.582.568			1.063.024
Yükümlülükler						
Banka kredileri	ABD Doları	-	-	ABD Doları	(18.363.049)	(109.080.184)
Banka kredileri	Avro	(85.295.403)	(657.474.023)	Avro	(99.331.730)	(660.615.606)
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	(40.000.000)	(308.328.000)	Avro	-	-
Toplam			(965.802.023)			(769.695.790)
Net pozisyon			(963.219.455)			(768.632.766)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2020	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	67.459	(67.459)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	67.459	(67.459)
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(192.711.350)	192.711.350
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	
3-Avro net etki (1+ 2)	(192.711.350)	192.711.350
31 Aralık 2019	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(21.816.036)	21.816.036
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	(21.816.036)	21.816.036
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(131.910.517)	131.910.517
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	
3-Avro net etki (1+ 2)	(131.910.517)	131.910.517

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar	2.224.095	2.554.425
vadeli mevduat	2.224.095	2.554.425
Finansal yükümlülükler	1.158.318.045	771.195.445
banka kredileri	849.990.045	771.195.445
finansal kiralama	308.328.000	-

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat - TL	-	%9,25
Vadeli mevduat - Avro	%0,01	%1
Finansal borçlar- Avro	%5,00, Euribor +%4,7715	%5,00,Euribor +%4,75
Finansal borçlar- ABD Doları	-	Libor + %5,5
Finansal borçlar- TL	%14,38	-

Varlıkların faize duyarlılığı:

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

17.3. Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirketin amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

a) Finansal Varlıklar

Bazı finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkukları ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacaklar şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

b) Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

19. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'nin market ve optik hizmetleri hariç olmak üzere diğer ticaret alanları 23 Mart 2020 tarihi itibarıyla geçici süreyle hizmete kapatılmış ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı tarihten itibaren 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır. Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler gayrimenkullerinde, yasal düzenlemeler nedeniyle kapanan işyerlerinden kapandıkları günden 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kira alınmamıştır.

Kapatılan taşınmazlar 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle bahsi geçen AVM kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; Temmuz ayı sonuna kadar değişen oranlarda asgari kira üzerinden indirim yapılmasına karar verilmiştir.

Şirket portföyünün alışveriş merkezi dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşacak gelir kaybının kısıtlı düzeyde olması beklenmektedir.

Şirket'in 2020 yılı başında, tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira gelirinin salgın nedeniyle yaklaşık %20 oranında azalmasını beklemektedir. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden, Şirket yönetimine alınan ve/veya alınacak kararların nihai etkisi izleyen dönem içerisinde daha net analiz edilebilecek ve gerekli açıklamalara bu dipnotta yer verilecektir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

19. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR (devamı)

Piyasadaki genel kanaat, koronavirüs salgını ve sonrasında oluşan belirsizliklerin gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine etkisinin kısa vadede net olarak ölçülebilir olmadığı ve belirsizliklerin azalmasına bağlı olarak yıl sonunda yapılacak değerlemelerde gerçeğe uygun değerlerdeki değişimin daha net olarak görülebileceği yönündedir.

20. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a", 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin "a,b,c ve d" bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.322.019	3.250.476
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	1.921.368.598	1.920.937.034
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmaya)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		109.006.691	38.891.590
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.033.697.308	1.963.079.100
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	849.990.045	900.326.457
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	308.328.000	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	855.079.020	979.262.620
Diğer kaynaklar		20.300.243	83.490.023
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.033.697.308	1.963.079.100

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.321.374	3.250.193
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	770.850.472	665.090.472
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	-	3.090.513

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	K/D	0%	%0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	94,48%	%97,85	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,16%	0,17%	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	%0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	B2/D	0%	%0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	C2/D	0%	%0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	(E+F+G+H+J)/I	225,61%	%159,86	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,16%	%0,17	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	L/D	0,00%	%0,16	<%10

.....