

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
ARA DÖNEM KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ARA DÖNEM ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
ARA DÖNEM NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	5-30

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Mart 2020	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		42.381.520	40.756.634
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.886.337	3.250.476
Ticari Alacaklar		27.604.435	14.639.263
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 16	23.494.287	10.952.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	4.110.148	3.687.156
Diğer Alacaklar		33.848	31.791
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		33.848	31.791
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.148.166	98.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		197.585	318.915
Diğer Dönen Varlıklar		3.511.149	22.417.972
Duran Varlıklar		1.976.773.364	1.922.322.466
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.920.937.034	1.920.937.034
Maddi Duran Varlıklar		590.386	588.136
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		119.524	119.524
Peşin Ödenmiş Giderler	6	55.111.382	663.412
Diğer Duran Varlıklar		15.038	14.360
Toplam Varlıklar		2.019.154.884	1.963.079.100
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		66.823.743	178.468.432
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	20.050.827
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	40.318.930	76.209.160
Ticari Borçlar		5.547.448	58.674.620
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 16	1.049.906	50.922.725
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	4.497.542	7.751.895
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		75.289	61.966
Diğer Borçlar		3.722.024	243.891
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		3.722.024	243.891
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.353.186	582.668
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		637.176	582.668
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		1.716.010	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		-	240.591
Ertelenmiş Gelirler		14.806.866	22.404.709
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	1.196.646	717.749
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	16	13.610.220	21.686.960
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.043.660.081	805.348.048
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.042.144.963	804.066.470
Diğer Borçlar		1.205.881	895.294
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.205.881	895.294
Ertelenmiş Gelirler		3.736	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		3.736	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		305.501	386.284
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		305.501	386.284
ÖZKAYNAKLAR		908.671.060	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		(70.683.501)	95.044.820
TOPLAM KAYNAKLAR		2.019.154.884	1.963.079.100

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2020	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	36.790.937	28.956.653
Satışların Maliyeti (-)	10	(6.668.427)	(3.927.090)
BRÜT KAR		30.122.510	25.029.563
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(1.674.600)	(1.868.470)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	110.819	167.433
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(14.446.901)	(1.807.047)
ESAS FAALİYET KARI		14.111.828	21.521.479
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI			
		14.111.828	21.521.479
Finansal Gelirler	13	8.670.387	787.477
Finansal Giderler (-)	14	(93.465.716)	(59.547.647)
DÖNEM ZARARI		(70.683.501)	(37.238.691)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp) / kazanç	15	(0,22)	0,01
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		(70.591.560)	(37.210.032)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	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 gider	-	-	-	28.659	-	-	(37.238.691)	(37.210.032)
31 Mart 2019								
tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(194.110)	5.056.295	301.846.450	(37.238.691)	846.989.271
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 gider	-	-	-	91.941	-	-	(70.683.501)	(70.591.560)
31 Mart 2020								
tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(112.331)	5.056.295	396.891.270	(70.683.501)	908.671.060

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
	Dipnotlar		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(33.649.437)	39.768.714
Dönem zararı		(70.683.501)	(37.238.691)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		95.885.040	58.690.226
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	-	77.258
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	14.549.462	12.952.124
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.759.390	133.841
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		79.576.188	45.527.003
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(59.010.363)	18.074.627
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	5,16	(12.942.886)	(3.308.910)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	5,16	(53.127.172)	112.225
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		7.059.695	21.271.312
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		11.092.350	1.359.168
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		(4.032.655)	19.912.144
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		159.387	242.552
Alınan faiz		159.387	242.552
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(50.567.778)	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.250)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6	(50.565.528)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		87.852.893	(37.735.239)
Kredilerden nakit girişleri		312.892.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(210.330.752)	(24.283.566)
Ödenen faiz		(14.708.355)	(13.196.422)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(255.251)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		3.635.678	2.033.475
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		3.635.678	2.033.475
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		3.249.982	1.617.554
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	6.885.660	3.651.029

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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.

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

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Mart 2020 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2019 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:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Konsolide 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 yayımlanan 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 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 8 Haziran 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’nca 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

31 Mart 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Konsolide Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.7. İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 24.442.223 TL fazla olup dönem zararı 70.683.501 TL’dir. Şirket Yönetim Kurulu 23 Mart 2020 tarihinde almış olduğu karar ile Koronavirüs salgını sebebiyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Gebze Center Alışveriş Merkezinin geçici bir süreyle kapatılmasına karar verilmiştir. Nisan ve Mayıs aylarında da aynı uygulamaya devam edilmiştir. Bu süreler içinde kiracılardan kira alınmamıştır. Şirketin 2020 yılı beklentileri dahilinde tüm portföyünden elde ettiği kira gelirlerinin salgın nedeniyle yaklaşık %20 oranında azalması beklenmektedir. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden izleyen dönemlerde salgının etkileri daha net analiz edilecek olup bu dipnotta bilgi verilecektir. Şirket’in raporlama tarihi itibarıyla almış olduğu önlemler Not 19 da detaylı olarak açıklanmıştır.

2.1.8. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Mart 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 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 değişikliklerle 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.

31 MART 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 Yeni ve 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 tanım 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.

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

Grup 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 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 muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	5.020	283
Banka	6.881.317	3.250.193
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	565.177	695.768
<i>Vadeli mevduatlar</i>	6.316.140	2.554.425
	6.886.337	3.250.476
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	6.886.337	3.250.476
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(677)	(494)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	6.885.660	3.249.982

Vadesiz Mevduat

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	468.794	2
Avro	-	458.597
TL	96.383	237.169
	565.177	695.768

Vadeli Mevduat

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

31 Mart 2020	Nominal faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Vade
TL	9,75%	2.535.000	1.04.2020
AVRO	0,01%	3.781.140	1.04.2020
Toplam		6.316.140	
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.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 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	27.344.987	76.209.160
Finansal kiralamalar	12.973.943	-
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	40.318.930	76.209.160
Banka kredileri	766.518.906	804.066.470
Finansal kiralamalar	275.626.057	-
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.042.144.963	804.066.470
Toplam finansal borçlanmalar	1.082.463.893	900.326.457

a) Banka Kredileri:

31 Mart 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%) (*)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	14,38%	TL	7.844.235	7.844.235
	5,00%	Avro	2.702.807	19.500.752
Uzun vadeli banka kredileri	14,38%	TL	177.820.000	177.820.000
	5,00%	Avro	81.593.750	588.698.906
Toplam banka kredileri				793.863.893

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	TL	2.810.667	2.810.667
	Libor+5,35	ABD Doları	8.082.929	48.014.215
	5	Avro	3.816.840	25.384.278
Uzun vadeli banka kredileri	15,5	TL	127.820.000	127.820.000
	Libor+5,35	ABD Doları	10.280.120	61.065.970
	5	Avro	92.500.000	615.180.500
Toplam banka kredileri				900.326.457

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

Uzun vadeli kredilerin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
2020	-	96.259.987
2021	27.056.250	94.336.017
2022	215.698.750	167.723.600
2023	39.682.500	46.554.200
2024	41.486.250	53.204.800
2025	442.595.156	442.247.853
	766.518.906	900.326.457

b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<u>Finansal kiralama borçları</u>				
Bir yıl içinde	29.061.452	-	12.973.943	-
İki ile beş yıl arasındakiler	154.994.404	-	111.871.776	-
Beş yıldan uzun	184.056.415	-	163.754.281	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(79.512.271)	-	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	288.600.000	-	288.600.000	-
Eksi: 12 ay içerisinde ödenen borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(12.973.943)	-
12 aydan sonra ödenen borçlar			275.626.057	-

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.Ş.

31 MART 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

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	14.361.183	13.960.477
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23.494.287	10.952.107
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(10.251.035)	(10.273.321)
	27.604.435	14.639.263

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Dönem başı	10.273.321	4.938.268
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptaller), net	(22.286)	(1.158.822)
Dönem sonu	10.251.035	3.779.446

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.497.542	7.751.895
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.049.906	50.922.725
	5.547.448	58.674.620

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	3.495.903	1.348
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	652.263	96.869
	4.148.166	98.217
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı (*)	50.565.528	-
Peşin ödenmiş giderler	328.069	562.967
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	4.217.785	100.445
	55.111.382	663.412

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

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) (Not 25)	13.610.220	21.686.960
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.196.646	717.749
	14.806.866	22.404.709

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

31 Mart 2020 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.917.060.000	1.917.060.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
	1.920.937.034	1.920.937.034

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Mart 2020 ve 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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.917.060.000	1.771.905.000
Girişler	-	-
Değer artışı/(düşüklüğü)	-	-
	1.917.060.000	1.771.905.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

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

Gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı		31 Mart 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

(**) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 2.666.892.639 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 31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2020
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034			3.877.034
Total	3.877.034	-	-	3.877.034

1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 31 Mart 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 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.Ş.

31 MART 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 başlanılması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaaata başlanılması 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 07 Temmuz 2015 - 07 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 04 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.

31 MART 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 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	721.530.472	665.090.472
	721.530.472	665.090.472

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

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	134.775	878.194	134.775	800.590
Avro	1.151.158	8.305.605	1.178.835	7.839.960
TL	23.602.364	23.602.364	23.248.257	23.248.257
		32.786.163		31.888.808

(*) 31 Mart 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 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, icra takipleri sayısı 27, 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.

31 MART 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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL’dir (31 Aralık 2019: 332.007.786 TL).

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	31 Mart 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%

(*) 31 Mart 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

31 Mart 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.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

9. ÖZKAYNAKLAR (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, 31 Mart 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

	31 Mart 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

	31 Mart 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

31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Satış gelirleri		
Kira gelirleri	36.790.937	28.956.653
	36.790.937	28.956.653

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

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

	<u>31 Mart 2020</u>	<u>31 Mart 2019</u>
Satışların maliyeti		
Emlak vergisi giderleri	1.944.479	1.747.217
Ortak alan giderleri	4.723.948	2.179.873
	6.668.427	3.927.090
Brüt kar	30.122.510	25.029.563

11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Mart 2020</u>	<u>1 Ocak - 31 Mart 2019</u>
Personel giderleri	1.247.912	945.111
Danışmanlık giderleri	65.888	366.855
Vergi, resim ve harçlar	102.817	131.548
Amortisman giderleri	-	77.258
Merkez ofis giderleri	63.684	59.762
Seyahat ve araç kira giderleri	60.566	53.359
Yazılım giderleri	50.837	52.020
Haberleşme giderleri	10.770	10.407
Diğer	72.126	172.150
	1.674.600	1.868.470

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Mart 2020</u>	<u>1 Ocak - 31 Mart 2019</u>
Kur farkı geliri	7.557	16.387
Konusu kalmayan karşılıklar	22.286	110.760
Diğer	80.976	40.286
Toplam	110.819	167.433

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Şüpheli alacak gideri	-	951.906
Kur farkı gideri	3.498	836.852
Kanunen kabul edilmeyen giderler (*)	14.349.410	18.289
Diğer	93.993	-
Toplam	14.446.901	1.807.047

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

13. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Mart- 31 Mart 2019
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	158.893	244.298
Kur farkı geliri	8.511.494	543.179
	8.670.387	787.477

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Mart- 31 Mart 2019
Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	78.292.199	45.350.565
Kredi faiz giderleri	14.708.355	13.196.422
Temerrüt giderleri	465.162	1.000.660
	93.465.716	59.547.647

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Hissedarlara ait net kar / (zarar)	(70.683.501)	(37.238.691)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kar / (zarar) (Tam TL)	(0,21)	(0,112)

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Doğuş Holding A.Ş.	8.062.219	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.410.580	9.832.768
Dg Financial Advisers LTD	1.319.081	941.249
Doğuş Spor Kompleksi Yat. Ve İşl.A.Ş.	619.863	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	82.544	178.090
Toplam	23.494.287	10.952.107

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Doğuş Holding A.Ş.	241.917	50.437.710
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	305.433	468.846
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	426.225	-
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	20.638	16.169
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşl. A.Ş.	55.693	-
Toplam	1.049.906	50.922.725

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Doğuş Holding A.Ş.	-	3.540.000
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	913.951	1.218.602
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	12.696.269	16.928.358
Toplam	13.610.220	21.686.960

İlişkili taraflarla işlemler

31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

Kira gelirleri	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	5.136.339	6.176.750
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	3.308.479	2.670.308
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	2.453.400	2.587.741
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.259.619	1.132.463
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	353.041	408.703
Dg Financial Advisers LTD	320.197	224.528
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	69.953	62.742
Doğuş Holding A.Ş.	9.868.243	19.433
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş.	-	11.273
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	5.498	5.082
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	208.968	-
Toplam	22.983.737	13.299.023

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Doğuş Holding A.Ş.	1.338.146	973.762
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	188.731	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	103.082	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	386.152	26.895
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	40.447	45.143
VDF Filo Kiralama A.Ş.	50.976	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.497	-
Antur Turizm A.Ş.	-	1.129
Dolce Unlu Ürünler ve Nat. Çiçekçilik San. Tic. Ltd. Şti	-	509
Toplam	2.110.031	1.047.438

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 50.299 TL; Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 29.628 TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 491.379 TL olmak üzere 31 Mart 2020 itibarıyla toplam 571.306 TL üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 yaşamaması riskidir.

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Mart 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	793.863.893	1.342.639.576	82.988.408	111.329.688	1.148.321.480	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	288.600.000	288.600.000		12.973.943	111.871.776	163.754.281
Ticari borçlar	5.547.448	5.547.448	5.547.448	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	5.003.194	5.003.194	5.003.194	-	-	-
	1.093.014.535	1.641.790.218	93.539.050	124.303.631	1.260.193.256	163.754.281

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

31 Mart 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.

31 MART 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.

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

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2020			31 Aralık 2019		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	71.945	468.794	ABD Doları	-	2
	Avro	524.067	3.781.140	Avro	159.839	1.063.022
Toplam			4.249.934			1.063.024
Yükümlülükler						
Banka kredileri	ABD Doları	-	-	ABD Doları	(18.363.049)	(109.080.184)
Banka kredileri	Avro	(84.296.557)	(608.199.658)	Avro	(99.331.730)	(660.615.606)
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	(40.000.000)	(288.600.000)	Avro	-	-
Toplam			(896.799.658)			(769.695.790)
Net pozisyon			(892.549.724)			(768.632.766)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Mart 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	93.759	(93.759)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	93.759	(93.759)
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(178.603.704)	178.603.704
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	
3-Avro net etki (1+ 2)	(178.603.704)	178.603.704

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.

31 MART 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.

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

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar	6.316.140	2.554.425
vadeli mevduat	6.316.140	2.554.425
Finansal yükümlülükler	1.082.463.894	771.195.445
banka kredileri	793.863.894	771.195.445
finansal kiralama	288.600.000	-

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

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

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/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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 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.

Koronavirüs salgınının neden olabileceği ekonomik olumsuzlukları asgariye indirmek dışında, bu dönemi iş birliğiyle mümkün olduğunca az hasarla atlatabilmek adına;

- Gebze Center AVM'de 2020 yılı Mayıs ayı için alışveriş merkezlerinin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için süpermarket haricindeki iş ortaklarından kira alınmamıştır,
- Gebze Center AVM'de 2020 yılı Haziran ayında mağazaların yeniden açılışına destek olmak adına asgari kira bedelleri üzerinden %60 oranında kira indirimi uygulanmasına,
- Gebze Center AVM'de 2020 yılı Temmuz ayında mağazaların yeniden açılışına destek olmak adına asgari kira bedelleri üzerinden %40 oranında kira indirimi uygulanmasına,
- Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler gayrimenkullerinden, yasal düzenlemeler nedeniyle kapanan işyerlerinden kapandıkları günden 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kira alınmamasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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.

31 Mart 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	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	6.886.337	3.250.476
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	1.920.937.034	1.920.937.034
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		91.331.513	38.891.590
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.019.154.884	1.963.079.100
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.082.463.893	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	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	908.671.060	979.262.620
Diğer kaynaklar		28.019.931	83.490.023
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.019.154.884	1.963.079.100
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	6.881.317	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	721.530.472	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/(I)	-	3.090.513

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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	31 Mart 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	95,14%	%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	0,34%	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 İşletmecisi 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)/İ	198,53%	%159,86	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,34%	%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

.....