

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2020 Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2020 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar tablosunun ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından, Sınırlı Bağımsız Denetim"ine uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

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

Dikkat Çekilen Husus

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

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim kuruluşu, 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak 20 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

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

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Özkan Yıldırım, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Haziran 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		6.886.337	3.250.476
Ticari Alacaklar			27.604.435	14.639.263
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,16		23.494.287	10.952.107
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		4.110.148	3.687.156
Diğer Alacaklar			33.848	31.791
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			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
ARA TOPLAM			42.381.520	40.756.634
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			42.381.520	40.756.634
DURAN VARLIKLAR				
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 DURAN VARLIKLAR			1.976.773.364	1.922.322.466
TOPLAM VARLIKLAR			2.019.154.884	1.963.079.100
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4		0	20.050.827
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		40.318.930	76.209.160
Ticari Borçlar			5.547.448	58.674.620
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,16		1.049.906	50.922.725
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		4.497.542	7.751.895
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			75.289	61.966
Diğer Borçlar			3.722.024	243.891
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			3.722.024	243.891
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			14.806.866	22.404.709
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		13.610.220	21.686.960
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6		1.196.646	717.749
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.353.186	582.668
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			637.176	582.668
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			1.716.010	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	240.591
ARA TOPLAM			66.823.743	178.468.432
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			66.823.743	178.468.432
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		1.042.144.963	804.066.470
Diğer Borçlar			1.205.881	895.294
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			1.205.881	895.294
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			3.736	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			3.736	0
Uzun Vadeli Karşılıklar			305.501	386.284
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			305.501	386.284
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.043.660.081	805.348.048
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			1.110.483.824	983.816.480
ÖZKAYNAKLAR				

Ana Ortaklığa Ait 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 (İskontolar)	9	249.751.377	249.751.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-112.331	-204.272
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-112.331	-204.272
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-112.331	-204.272
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		396.891.270	301.846.450
Net Dönem Karı veya Zararı		-70.683.501	95.044.820
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		908.671.060	979.262.620
TOPLAM KAYNAKLAR		2.019.154.884	1.963.079.100

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	36.790.937	28.956.653
Satışların Maliyeti	10	-6.668.427	-3.927.090
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		30.122.510	25.029.563
BRÜT KAR (ZARAR)		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 (ZARARI)		14.111.828	21.521.479
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		14.111.828	21.521.479
Finansman Gelirleri	13	8.670.387	787.477
Finansman Giderleri	14	-93.465.716	-59.547.647
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-70.683.501	-37.238.691
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-70.683.501	-37.238.691
DÖNEM KARI (ZARARI)		-70.683.501	-37.238.691
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-70.683.501	-37.238.691
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç (Kayıp)	15	-0,22000000	0,01000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		91.941	28.659
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		91.941	28.659
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		91.941	28.659
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-70.591.560	-37.210.032
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-70.591.560	-37.210.032

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-33.649.437	39.768.714
Dönem Karı (Zararı)		-70.683.501	-37.238.691
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		95.885.040	58.690.226
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	0	77.258
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.759.390	133.841
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	13,14	14.549.462	12.952.124
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		79.576.188	45.527.003
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-59.010.363	18.074.627
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5,16	-12.942.886	-3.308.910
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5,16	-53.127.172	112.225
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.059.695	21.271.312
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		11.092.350	1.359.168
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-4.032.655	19.912.144
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-33.808.824	39.526.162
Alınan Faiz		159.387	242.552
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-50.567.778	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.250	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.250	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	6	-50.565.528	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		87.852.893	-37.735.239
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	-255.251
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-255.251
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		312.892.000	0
Kredilerden Nakit Girişleri		312.892.000	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-210.330.752	-24.283.566
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-210.330.752	-24.283.566
Ödenen Faiz		-14.708.355	-13.196.422
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.635.678	2.033.475
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.635.678	2.033.475
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.249.982	1.617.554
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	6.885.660	3.651.029

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

Önceki Dönem
01.01.2019 - 31.03.2019

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		332.007.786	-4.239.836	249.751.377	-112.331			5.056.295	396.891.270	-70.683.501	908.671.060	0	908.671.060