

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

İÇİNDEKİLER	Sayfa
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-51
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	21-22
NOT 4 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	22-24
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	24-25
NOT 6 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
NOT 8 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	26
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-29
NOT 10 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29-30
NOT 11 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	30
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	30-31
NOT 13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
NOT 14 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR	32
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	32-34
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	35
NOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	35
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	35
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	36
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	36
NOT 22 DURDURULAN FAALİYETLER	36
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	36
NOT 24 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP).....	36
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37-39
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-47
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLAR	47-49
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	49
NOT 29 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	50-51

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		40.756.634	37.989.729
Nakit ve nakit benzerleri	3	3.250.476	1.617.554
Ticari alacaklar		14.639.263	10.621.651
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,25	10.952.107	2.571.674
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	3.687.156	8.049.977
Diğer alacaklar		31.791	1.725
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	31.791	1.725
Peşin ödenmiş giderler	7	98.217	533.581
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	8	318.915	240.031
Diğer dönen varlıklar	13	22.417.972	24.975.187
DURAN VARLIKLAR		1.922.322.466	1.797.880.768
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	1.920.937.034	1.775.782.034
Maddi duran varlıklar		588.136	528.178
Maddi olmayan duran varlıklar		119.524	119.408
Peşin ödenmiş giderler	7	663.412	565.787
Diğer duran varlıklar	13	14.360	20.885.361
TOPLAM VARLIKLAR		1.963.079.100	1.835.870.497
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		178.468.432	135.111.284
Kısa vadeli borçlanmalar	4	20.050.827	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	76.209.160	93.384.660
Ticari borçlar		58.674.620	37.996.060
-İlişkili taraflara ticari borçlar	5,25	50.922.725	34.003.280
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	7.751.895	3.992.780
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11	61.966	51.743
Diğer borçlar		243.893	238.792
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	243.893	238.792
Ertelenmiş gelirler		22.404.709	2.787.577
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	23	21.686.960	2.164.101
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	7	717.749	623.476
Kısa vadeli karşılıklar		582.668	381.615
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	582.668	381.615
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	240.589	270.837
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		805.348.048	816.304.659
Uzun vadeli borçlanmalar	4	804.066.470	815.214.647
Diğer borçlar		895.294	759.243
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	895.294	759.243
Uzun vadeli karşılıklar		386.284	330.769
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	386.284	330.769
ÖZKAYNAKLAR		979.262.620	884.454.554
Ödenmiş sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		5.056.295	5.056.295
Paylara ilişkin primler	15	249.751.377	249.751.377
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		(204.272)	(222.769)
-Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		(204.272)	(222.769)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/(kazançları)		(204.272)	(222.769)
Geri alınmış paylar	15	(4.239.836)	(3.984.585)
Geçmiş yıl karları		301.846.450	297.912.921
Net dönem karı		95.044.820	3.933.529
TOPLAM KAYNAKLAR		1.963.079.100	1.835.870.497

Bu finansal tablolar yayımlanmak üzere Yönetim Kurulu'nun 20 Şubat 2020 tarihli toplantısında onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına, Genel Müdür Çağan Erkan ile Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı Nazlı Yılmaz tarafından imzalanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE
AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	140.423.811	98.555.386
Satışların maliyeti (-)	16	(18.814.320)	(15.622.626)
Brüt kar		121.609.491	82.932.760
Genel yönetim giderleri (-)	17	(6.455.879)	(5.792.448)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	146.265.382	55.668.267
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(8.842.902)	(16.480.988)
Esas faaliyet karı		252.576.092	116.327.591
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	18	-	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		252.576.092	116.327.591
Finansman gelirleri	20	49.521.648	49.187.386
Finansman giderleri (-)	21	(207.052.920)	(161.581.448)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi karı/(zararı)		95.044.820	3.933.529
Dönem vergi geliri/(gideri)	23	-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/(zararı)		95.044.820	3.933.529
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		18.497	(64.962)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		18.497	(64.962)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		95.063.317	3.868.567
Pay başına kazanç/(kayıp)	24	0,290	0,012

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(222.769)	5.056.295	(3.984.585)	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	-	-	18.497	-	-	-	95.044.820	95.063.317
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(204.272)	5.056.295	(4.239.836)	301.846.450	95.044.820	979.262.620
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(157.807)	5.056.295	(3.984.585)	243.847.408	54.065.513	880.585.987
Transferler	-	-	-	-	-	54.065.513	(54.065.513)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(64.962)	-	-	-	3.933.529	3.868.567
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	249.751.377	(222.769)	5.056.295	(3.984.585)	297.912.921	3.933.529	884.454.554

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	27.261.264	36.485.875
Dönem karı	95.044.820	3.933.529
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(122.253.801)	55.163.983
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	-	228.766
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(70.856.495)	21.088.213
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5.862.095	1.912.898
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	(144.168.431)	(53.206.645)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>9 (144.168.431)</i>	<i>(53.206.645)</i>
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	4.107.500
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>-</i>	<i>4.107.500</i>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	86.909.030	81.033.251
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	54.494.508	(22.145.324)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(9.580.379)	(9.604.500)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	20.678.560	26.918.568
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	43.396.327	(39.459.392)
<i>-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)</i>	<i>23.658.068</i>	<i>(41.412.955)</i>
<i>-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış</i>	<i>19.738.259</i>	<i>1.953.563</i>
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	27.285.527	36.952.188
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12 (24.263)	(466.313)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(1.046.643)	(580.900.850)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9 (986.569)	(591.354.355)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	9 -	10.600.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(60.074)	(156.708)
<i>-Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(60.074)</i>	<i>(156.708)</i>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	-	10.213
<i>-Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri</i>	<i>-</i>	<i>10.213</i>
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(24.581.130)	537.039.980
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	603.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(95.776.943)	(45.398.100)
Ödenen faiz	62.648.408	(21.289.530)
Alınan faiz	8.802.656	727.610
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	(255.251)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	1.633.491	(7.374.995)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış	1.633.491	(7.374.995)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	1.616.491	8.991.486
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3 3.249.982	1.616.491

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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.

Şirket'in kontrolünü Doğuş Holding A.Ş. elinde tutmaktadır; Şirket'in nihai kontrol gücüne sahip tarafı Şahenk Ailesi'dir.

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 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2019 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2018 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 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yüksek Lisans	5	5
Lisans	4	4
Diğer	2	2
Toplam	11	11

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 20 Şubat 2020 tarihinde onaylanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı’nı esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 20 Şubat 2020 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

b TFRS’ lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar 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” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS”) esas alınmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 137.711.798 TL fazladır. Şirket yönetimi, elde edilen kira gelirleri ve devam eden projelerin bitimiyle sağlanacak nakit akışları sebebiyle bu durumun işletmenin sürekliliğini etkileyecek bir durum yaratmayacağı kanaatindedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2019 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 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Eksptiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
D Ofis Maslak	26 Aralık 2019	"İndirgenmiş nakit akışı"	%17	%9-%13	%6	-
Doğuş Center Etiler	26 Aralık 2019	"İndirgenmiş nakit akışı"	%16	%9-%15	%7	-
Gebze Center Alışveriş Merkezi	30 Aralık 2019	"İndirgenmiş nakit akışı"	%16-%18	%5-%10,5	%8,5	-
Gebze Center Otel	30 Aralık 2019	"İndirgenmiş nakit akışı"	%8-%10	%5-%10,5	%8	-
Gebze Center Showroom	30 Aralık 2019	"İndirgenmiş nakit akışı"	%17	%5-%10,5	%8	-
Doğuş Center Maslak	26 Aralık 2019	"İndirgenmiş nakit akışı"	%18	%9-%15	%7,5	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
D Ofis Maslak	25 Aralık 2018	"Pazar yaklaşımı"	-	-	-	13.000
Doğuş Center Etiler	28 Aralık 2018	"Pazar yaklaşımı"	-	-	-	13.657
Gebze Center Alışveriş Merkezi	28 Aralık 2018	"İndirgenmiş nakit akışı"	%20	%8-%22	%8,5	-
Gebze Center Otel	28 Aralık 2018	"İndirgenmiş nakit akışı"	%9-%10,5	%2,5-%4	%7-%8	-
Gebze Center Showroom	28 Aralık 2018	"İndirgenmiş nakit akışı"	%19,5	8%-%22	%8	-
Doğuş Center Maslak	28 Aralık 2018	"İndirgenmiş nakit akışı"	%15-%22	%9-%16	%7,5	-

(*) İskonto oranları her bir gayrimenkul için çoğunlukta olan döviz cinsinden nakit akımları baz alarak tespit edilmiştir. Türkiye’de Avro ve ABD Doları kira sözleşmeleri sıklıkla tercih edilen para birimleridir.

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 no’lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m² alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 1.800 m² büyüklüğündeki 24 no’lu parsel ise arsa olarak bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Fiba CP Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve 2019REV546 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihinde gerçeğe uygun değeri 622.690.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2018: 617.785.000 TL).

Doğuş Center Maslak

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no’lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m² alan üstünde Doğuş Center Maslak Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 26 Aralık 2019 tarihli ve 2019-00002 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihinde gerçeğe uygun değeri 449.385.000 TL olarak belirtilmiştir. (31 Aralık 2018: 388.762.000 TL)

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket’in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 47 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no’lu parsel üzerinde kayıtlı zon-1 blok bünyesindeki toplam 16.572 m²’den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 26 Aralık 2019 tarihli ve 2019-00003 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihinde gerçeğe uygun değeri 265.730.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2018: 239.665.000 TL).

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

D-Ofis Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 21 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no'lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 40.438 m²'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 26 Aralık 2019 tarihli ve 2019-00001 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihinde gerçeğe uygun değeri 579.255.000 TL olarak belirtilmiştir. (31 Aralık 2018: 525.693.000 TL)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

2.3.1. Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler

a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";

1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- **2015 - 2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
- **TFRS 3 “İşletme Birleşmeleri”;** kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- **TFRS 11 “Müşterek Anlaşmalar”;** müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- **TMS 12 “Gelir Vergileri”;** işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- **TMS 23 “Borçlanma Maliyetleri”;** bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

b. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 72'deki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Şirket, söz konusu standart değişikliklerinin etkilerini değerlendirerek geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler

2.4.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in mali durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli bilançosunda yapılan sınıflamalar aşağıdaki gibidir:

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler (Devamı)

2.4.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

"Şirket, 2018 yılında ilişkili olmayan taraflara borçlar içerisinde takip edilen 86.029 TL bakiyeyi ilişkili taraflara borçlarda sınıflanmıştır."

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal durum tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2018 tarihli finansal bilgiler ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu bir önceki dönem olan 31 Aralık 2018 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlardan, "TFRS 16 Kiralamalar" standardının ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişikliklerini, ilgili standardın geçiş hükümlerine uygun olarak uygulamıştır.

Söz konusu standart kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri ve ilgili standartların ilk kez uygulanmasının etkileri aşağıdaki gibidir:

Şirket - kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, bir sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
 - i. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
 - ii. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler (Devamı)

2.4.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirimleri,
- Kiralama ile ilgili olarak, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak ve kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilecek Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Türkiye finansal raporlama standartlarındaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler (Devamı)

2.4.1 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

TFRS 16 Kiralamalar Standardına ilk geçiş

Şirket, TMS 17 "Kiralama İşlemleri" standardının yerine geçen TFRS 16 "Kiralamalar" standardını uygulamış ve 1 Ocak 2019 geçiş tarihinde "kümülatif etki yöntemi" kullanarak finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu yöntemin ilgili standartta tanımlanan basitleştirilmiş geçiş uygulaması kapsamında, finansal tabloların karşılaştırmalı bilgilerinde ve geçmiş yıllar karlarında yeniden düzenleme yapılmamıştır. Standart değişikliğinin Şirket'in mali tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

Satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (Devamı)

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerleme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2009'dan sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere TMS 40'ta yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerleme yöntemi uyguladığında inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

2.5.3 Borçlanma maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştirildikleri dönemlerde gider yazılır.

2.5.4 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.4 Finansal araçlar (Devamı)

a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Şirket’in geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlediği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır.

b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar.

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda “türev araçlar” kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.4 Finansal araçlar (Devamı)

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

İlişkili taraflardan alacaklar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

Geri alınmış paylar

Şirket'in, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("Geri alınmış paylar") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Bunun gibi, Şirket'in geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.5 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

2.5.6 Kur değişimin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
ABD Doları	5,9402	5,2609
Avro	6,6506	6,0280

2.5.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

2.5.8 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.9 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.5.10 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.5.11 İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.11 İlişkili taraflar (Devamı)

- v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.12 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.5.13 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.17'de açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

2.5.14 Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 6.730 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: 6.380 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2019 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı (1 Ocak 2019: 6.018 TL) kullanılmıştır.

2.5.16 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	283	256
Bankalar-vadesiz mevduat	695.768	397.235
Bankalar-vadeli mevduat	2.554.425	1.220.063
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	3.250.476	1.617.554
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(494)	(1.063)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	3.249.982	1.616.491

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Avro	458.597	60
TL	237.169	349.942
ABD Doları	2	47.233
Toplam	695.768	397.235

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	1.950.000	9,25	2 Ocak 2020
EUR	604.425	1,00	2 Ocak 2020
Toplam	2.554.425		

31 Aralık 2018	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	399.164	15,00	2 Ocak 2019
TL	820.899	10,00	2 Ocak 2019
Toplam	1.220.063		

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli banka kredileri	20.050.827	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	76.209.160	93.384.660
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	96.259.987	93.384.660
Uzun vadeli banka kredileri	804.066.470	815.214.647
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	804.066.470	815.214.647
Toplam finansal yükümlülükler	900.326.457	908.599.307

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
2019	-	93.384.660
2020	96.259.987	122.148.864
2021	94.336.017	123.419.782
2022	167.723.600	78.364.000
2023	46.554.200	42.196.000
2024	53.204.800	48.224.000
2025	442.247.853	400.862.001
Toplam	900.326.457	908.599.307

31 Aralık 2019	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	Euribor+4,75	Avro	3.014.890	20.050.827
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Libor+5,35 5,00 15,5	ABD Doları Avro TL (*)	8.082.929 3.816.840 2.810.667	48.014.215 25.384.278 2.810.667
Uzun vadeli banka kredileri	5,00 15,5 Libor+5,35	Avro TL (*) ABD Doları	92.500.000 127.820.000 10.280.120	615.180.500 127.820.000 61.065.970
				900.326.457

(*) Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 26 Ocak 2017 tarihinde "proje finansmanı" kapsamında kullanmış olduğu ve 24/01/2019 tarihinde ödeme planını revize ettiği, 26 Ocak 2022 vadeli, 20.000.000 Avro tutarındaki kredisine ilişkin, anaparası 20.000.000 Avro'nun kredi kullanım tarihindeki TL karşılığı (127.820.000 TL) ve vadesi de 10 Kasım 2022 olacak şekilde revize edilmesi hususlarında 11 Kasım 2019 tarihinde Yönetim Kurulu Kararı almıştır. Buna göre, ilgili kredinin revize yıllık faiz oranı %15,5 olup, 6 ayda bir faiz ödemesi ve vade sonunda spot anapara ödemesi gerçekleştirilecektir.

31 Aralık 2018	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Libor+5,35 Euribor+4,75 5,00 6,00	ABD Doları Avro Avro Avro	6.147.484 6.087.191 3.819.444 220.000	32.341.301 36.693.588 23.023.611 1.326.160
Uzun vadeli banka kredileri	5,00 6,00 Libor+5,35 Euribor+4,75	Avro Avro ABD Doları Avro	96.250.000 20.000.000 18.365.919 2.959.254	580.195.000 120.560.000 96.621.263 17.838.384
				908.599.307

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 3)	3.249.982	1.616.491
Kısa vadeli borçlanmalar	(96.259.987)	(93.384.660)
Uzun vadeli borçlanmalar	(804.066.470)	(815.214.647)
Net finansal (borç)/varlık	(897.076.475)	(906.982.816)

	Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	Nakit ve nakit benzerleri	Net finansal borç
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler	908.599.307	(1.616.491)	906.982.816
Nakit akış etkisi	(95.776.943)	(1.633.985)	(97.410.928)
Yabancı para düzeltmeleri	86.909.030	-	86.909.030
Faiz tahakkukları, net	595.063	494	595.557
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler	900.326.457	(3.249.982)	897.076.475

	Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	Nakit ve nakit benzerleri	Net finansal borç
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiyeler	269.439.067	(8.993.753)	260.445.314
Nakit akış etkisi	557.601.900	7.376.199	564.978.099
Yabancı para düzeltmeleri	81.033.251	-	81.033.251
Faiz tahakkukları, net	525.089	1.063	526.152
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiyeler	908.599.307	(1.616.491)	906.982.816

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar	13.960.477	12.988.245
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 25)	10.952.107	2.571.674
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(10.273.321)	(4.938.268)
Dönem sonu itibarıyla bakiye	14.639.263	10.621.651

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı	(4.938.268)	(2.498.076)
Dönem içinde ayrılan karşılık	(5.562.767)	(2.596.696)
Konusu kalmayan karşılık	169.368	88.426
Tahsilat	58.346	68.078
Dönem sonu	(10.273.321)	(4.938.268)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara borçlar (Not 25)	50.922.725	34.003.280
İlişkili olmayan taraflara borçlar	7.751.895	3.992.780
Toplam	58.674.620	37.996.060

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 31.791 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.725 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 243.893 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 238.792 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 895.294 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 759.243 TL).

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	96.869	183.226
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	1.348	20.554
Peşin ödenen giderler	-	329.801
Toplam	98.217	533.581

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler	562.967	378.986
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	100.445	186.801
Toplam	663.412	565.787

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) (Not 25)	21.686.960	2.164.101
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	717.749	623.476
Toplam	22.404.709	2.787.577

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	318.915	240.031
Toplam	318.915	240.031

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.917.060.000	1.771.905.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
Toplam	1.920.937.034	1.775.782.034

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2019 tarihi 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 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Değerleme raporu tarihi	Ekspertiz değeri
Gebze Center AVM	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2018	547.085.000
Gebze Center Otel	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2018	43.525.000
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2018	23.155.000
Gebze Arsa	“Maliyet yaklaşımı”	28 Aralık 2018	4.020.000
D-Ofis Maslak	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2018	525.693.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2018	388.762.000
Doğuş Center Etiler	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2018	239.665.000
Toplam			1.771.905.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Dönem başı - 1 Ocak	1.771.905.000	1.142.051.500
Girişler	986.569	591.354.355
Çıkışlar (*)	-	(14.707.500)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı/(azalışı), net	144.168.431	53.206.645
Dönem sonu	1.917.060.000	1.771.905.000

(*) 1 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, 16 Mayıs 2018 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı gereği Antalya 2000 Plaza 10.600.000 TL bedel ile satılmıştır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	146.646.078	171.773.578
Doğuş Center Maslak Binası	41.517.460	44.073.071
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	37.635.730	39.383.816
D-Ofis Maslak	27.104.470	26.065.500
Toplam (**)	252.903.738	281.295.965

(**) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 1.681.961.606 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.695.652.077 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır.

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
Toplam	3.877.034			3.877.034

1 Ocak 2018 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
Toplam	3.877.034			3.877.034

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 başta 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.

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 inşaa 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır.

10. 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;

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- iii) 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 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	665.090.472	602.830.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	665.090.472	602.830.472

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 8.166.588 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 17.004.145 TL).

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	23.248.257	23.248.257	18.350.360	18.350.360
Avro	1.178.835	7.839.960	1.869.192	11.267.489
ABD Doları	134.775	800.590	162.580	855.317
		31.888.807		30.473.166

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, icra takipleri sayısı 26, tahliye davası sayısı 1 ve idari dava sayısı 3 olup Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar Not 9'da detaylı olarak açıklanmıştır.

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek SGK primleri	61.966	51.743
Toplam	61.966	51.743

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kullanılmayan izin karşılığı

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli yükümlülükler		
İzin karşılığı	582.668	381.615
Toplam	582.668	381.615

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatları karşılığı	386.284	330.769
Toplam	386.284	330.769

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 6.730 TL (1 Ocak 2019: 6.018 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı	%3,69	%3,69
Beklenen maaş/limit artış oranı	%12	%16,42
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%93,33	%95
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak	330.769	296.476
Hizmet maliyeti	43.963	40.865
Faiz maliyeti	54.312	32.612
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(18.497)	64.962
Dönem içi ödemeler	(24.263)	(104.146)
	386.284	330.769

13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
KDV alacağı	22.373.808	24.709.309
İş avansları	44.164	265.878
Toplam	22.417.972	24.975.187

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 14.360 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 20.871.003 TL uzun vadeli KDV alacağı, 14.358 TL verilen depozito ve teminatlar).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek işçi davaları tahakkuku	126.523	-
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	114.066	270.837
Toplam	240.589	270.837

14. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR

Yoktur.

15. ÖZKAYNAKLAR

15.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2018: 332.007.786 TL).

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
			Pay Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Sermaye 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 Aralık 2019 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 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 ulaşmaya 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.

15.3. 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.

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

15.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Aralık 2019 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 56.554.339 TL ve 45.457.371 TL'dir.

15.5 Paylara ilişkin primler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Paylara ilişkin primler	249.751.377	249.751.377
Toplam	249.751.377	249.751.377

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

15.6 Geri alınmış paylar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Geri alınmış paylar	4.239.836	3.984.585
Toplam	4.239.836	3.984.585

31 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısı toplantı gündeminde yer alan ayrılma hakkının kullanımına ilişkin gündemin 3. ve 4. 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.

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kira gelirleri	140.423.811	98.555.386
Toplam	140.423.811	98.555.386

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Ortak alan giderleri	11.825.453	9.063.297
Emlak vergisi giderleri	6.988.867	6.429.244
Diğer	-	130.085
Toplam	18.814.320	15.622.626

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personel giderleri	4.363.211	3.826.097
Vergi, resim ve harç giderleri	630.017	258.386
Danışmanlık giderleri	378.973	517.464
Seyahat ve araç kira giderleri	260.404	266.273
Merkez ofis gideri	242.561	189.949
Yazılım gideri	206.460	193.720
BİST giderleri	61.134	68.408
Haberleşme giderleri	43.432	29.509
Üyelik ve aidat giderleri	7.295	6.938
Amortisman ve itfa gideri	-	228.766
Diğer	262.392	206.938
Toplam	6.455.879	5.792.448

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	144.168.431	53.206.645
Konusu kalmayan karşılıklar	169.368	913.780
Kur farkı gelirleri	150.814	251.585
Diğer	1.776.769	1.296.257
Toplam	146.265.382	55.668.267

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Şüpheli alacak gideri	5.562.767	2.596.696
Kur farkı gideri	1.061.955	856.812
Kanunen kabul edilmeyen giderler	672.750	-
Vergi, resim ve harç giderleri	-	8.828.850
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	4.107.500
Diğer	1.545.430	91.130
Toplam	8.842.902	16.480.988

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kur farkı gelirleri	48.769.723	48.460.980
Faiz gelirleri	751.925	726.406
Toplam	49.521.648	49.187.386

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kur farkı giderleri	135.390.188	138.526.976
Kredi faiz giderleri	71.608.420	21.814.619
Kredi komisyon giderleri	-	1.207.241
Diğer	54.312	32.612
Toplam	207.052.920	161.581.448

22. DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirketin kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur).

24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Net dönem karı	95.044.820	3.933.529
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	327.767.950	328.023.201
Hisse başına kazanç	0,290	0,012

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar:</i>		
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	9.832.768	1.933.145
DG Financial Advisers Ltd.	941.249	398.681
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	178.090	-
Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl. A.Ş.	-	166.453
Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş.	-	73.395
Toplam	10.952.107	2.571.674

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 8.166.588 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen temininata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 17.004.145 TL). 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bunun dışında ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar:</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	50.437.710	33.789.345
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	468.846	86.029
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	16.169	31.599
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	-	91.060
Antur Turizm A.Ş.	-	4.557
Doğuş Turizm Sağlık Yatırım ve İşl. San. Tic. A.Ş.	-	609
VDF Filo Kiralama A.Ş.	-	81
Toplam	50.922.725	34.003.280

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler</i>		
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.928.358	2.164.101
Doğuş Holding A.Ş.	3.540.000	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.218.602	-
Toplam	21.686.960	2.164.101

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
<i>Kira gelirleri</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	27.079.855	69.204
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	23.657.873	21.009.803
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	11.991.206	9.453.483
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	10.356.440	692.501
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.734.494	4.596.769
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.520.376	1.453.304
DG Financial Advisers Ltd.	1.096.188	782.700
Kral Müzik Medya Hizm. A.Ş.	260.304	220.084
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks.Tic. A.Ş.	11.273	35.628
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.883	18.097
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	320.000	-
Toplam	81.048.892	38.331.573

	2019	2018
<i>Hizmet giderleri ve diğer giderler</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	16.860.743	958.842
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	645.966	325.706
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	548.761	541.716
VDF Filo Kiralama A.Ş.	178.017	101.024
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	176.169	156.747
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	136.482	8
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	81.959	163.017
Antur Turizm	3.550	8.794
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.210	-
Dolce Unlu Mamuller	1.135	-
VDF Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	964	-
Toplam	18.635.956	2.255.854

Hizmet alımı

Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	1.458.071	1.112.184
Toplam	1.458.071	1.112.184

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

	2019	2018
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı</i>		
Doğuş Holding A.Ş.	-	525.690.000
Doğuş Turizm	-	62.900.000
Toplam	-	588.590.000

Şirket'in satış gelirlerinin %58'i (31 Aralık 2018: %38) ilişkili şirketlerden elde edilmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 209.853 TL; Yönetim Kurulu Danışmanları'na sağlanan menfaatler 107.635 TL; idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 1.796.620 TL olmak üzere 31 Aralık 2019 itibarıyla toplam 2.114.108 TL üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 2.276.720)

26. 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.

26.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2019	2018
1 Ocak	908.599.307	269.439.067
Alınan finansal borçlar	-	603.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(95.776.943)	(45.398.100)
Kur farkı gideri	86.909.030	81.033.251
Faiz tahakkuklarındaki değişim	595.063	525.089
31 Aralık	900.326.457	908.599.307

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

26.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	10.952.107	3.687.156	-	31.791	3.250.193	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.741.062	-	-	-	-
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.861.982	939.616	-	31.791	3.250.193	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

26.1. Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.571.674	8.049.977	-	1.725	1.617.298	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.513.438	-	-	-	-
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.571.674	4.370.825	-	1.725	1.617.298	-
B) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	3.679.152	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	4.938.268	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(4.938.268)	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

26.2. 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

31 Aralık 2019	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
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	-	-	-
Toplam	960.083.612	1.152.102.504	75.707.402	114.453.426	514.209.890	447.731.786

31 Aralık 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	908.599.307	1.089.374.406	34.390.525	96.103.909	466.512.513	492.367.459
Ticari borçlar	37.996.060	37.996.060	37.996.060	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.320.615	1.320.615	1.320.615	-	-	-
Toplam	947.915.982	1.128.691.081	73.707.200	96.103.909	466.512.513	492.367.459

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2018: Yoktur).

26.3. 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 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

26.3. 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 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

	31 Aralık 2019 (TL tutarı)	31 Aralık 2018 (TL tutarı)
Toplam yabancı para aktifler	1.063.024	47.293
Toplam yabancı para pasifler	(769.695.790)	(908.599.307)
Net pozisyon	(768.632.766)	(908.552.014)

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2019			31 Aralık 2018		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	-	2	ABD Doları	8.978	47.233
	Avro	159.839	1.063.022	Avro	10	60
Toplam			1.063.024			47.293
Yükümlülükler						
Banka kredileri	ABD Doları	(18.363.049)	(109.080.184)	ABD Doları	(24.513.403)	(128.962.564)
Banka kredileri	Avro	(99.331.730)	(660.615.606)	Avro	(129.335.890)	(779.636.743)
Toplam			(769.695.790)			(908.599.307)
Net pozisyon			(768.632.766)			(908.552.014)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

26.3. Piyasa riski (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

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)

Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;

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

31 Aralık 2018

	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	(25.783.066)	25.783.066
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+2)	(25.783.066)	25.783.066

Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;

1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(155.927.337)	155.927.337
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+2)	(155.927.337)	155.927.337

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. 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 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Finansal varlıklar	2.554.425	1.220.063
<i>Vadeli mevduat</i>	2.554.425	1.220.063
Finansal yükümlülükler	771.195.445	725.104.771
<i>Banka kredileri</i>	771.195.445	725.104.771

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Finansal yükümlülükler	129.131.012	183.494.536
<i>Banka kredileri</i>	129.131.012	183.494.536

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<i>Finansal araçlar</i>		
Vadeli mevduat - TL	%9,25	%10-%15
Vadeli mevduat - Avro	%1	-
Finansal borçlar - Avro	%5, Euribor + %4,75	%5, %6, Euribor + %4,75
Finansal borçlar - ABD Doları	Libor + %5,35	Libor + %5,35

Varlıkların faize duyarlılığı:

Şirket'in hesaplamalarına göre faiz oranına duyarlı finansal araçların defter değerlerinin ilgili döviz cinsi itibarıyla faiz oranlarındaki dalgalanmaya duyarlılıkları aşağıdaki gibidir:

- 31 Aralık 2019 tarihinde Avro para birimi cinsinden olan faiz 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 50.295 TL (31 Aralık 2018: 272.036 TL yüksek/düşük) daha düşük/yüksek olacaktı.
- 31 Aralık 2019 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi öncesi kar 730.566 TL (31 Aralık 2018: 122.987 TL yüksek/düşük) daha düşük/yüksek olacaktı.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde gerçeğe uygun Pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018 tarihinde gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinde %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 64.552.550 TL fazla, 64.552.550 TL az olacaktı). 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla pazar yaklaşımı yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2018	Emsal m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Doğuş Center Etiler	12.366	%10	11.983.250	(11.983.250)
D-Ofis Maslak	13.000	%10	52.569.300	(52.569.300)

Gerçeğe uygun değeri nakit akım yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %1 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı sırasıyla kar 115.754.565 TL az, 169.686.625 TL fazla (31 Aralık 2018: 57.075.430 TL az, 92.025.833 TL fazla) olacaktı. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2019	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(118.478.961) 128.957.581
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	107.182.673 (99.931.460)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(123.766.072) 165.998.405
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	19.307.795 (25.337.901)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(57.915.720) 62.919.356
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	40.825.358 (25.490.690)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(51.775.687) 66.606.688
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	11.790.620 (12.009.520)

26.4. 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.

27. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir.

Gerçeğe uygun değerlerin hem değerlendirilmesi hem de dipnot sunum amaçlı belirlenmesi aşağıdaki yöntemlerle yapılmaktadır. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülükler ilgili dipnotlarda gerektiğinde sunulur.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Ticari alacaklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yatırımlar

Finansal yatırımlar devlet iç borçlanma senetleri ve özel kesim tahvillerinden oluşmaktadır. Bu varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler

Ticari borçlar ve diğer borçlar

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri, Türkiye'deki mali piyasalardan alınabilen güvenilir bilgilere dayandırılarak hesaplanmıştır.

Sabit ve değişken faiz oranına sahip uzun vadeli ABD Doları, Avro ve Türk Lirası cinsinden kredilerin 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
900.326.457	908.599.307	900.326.457	909.823.308

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

1. Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;
3. Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.920.937.034	1.920.937.034
Toplam	-	-	1.920.937.034	1.920.937.034

31 Aralık 2018	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	765.358.000	1.010.424.034	1.775.782.034
Toplam	-	765.358.000	1.010.424.034	1.775.782.034

28. FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

- Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom projesini üzerinde 1. Derecede 100.000.000 Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir.

29. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 23 Ocak 2020 tarihinde "Sat ve Geri Kirala" anlaşması kapsamında D Ofis Maslak binasının 40.000.000 Euro karşılığında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye satışını gerçekleştirmiştir. Şirket, işlemi mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amaçlarıyla gerçekleştirdiğini açıklamıştır. Faiz oranı %4,7 olup, son ödemenin vade tarihi 23 Ocak 2030'dur.

Şirket, 11 Şubat 2020 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile 50 milyon Türk Lirası tutarında kredi kullanımı için sözleşme imzalamıştır. Kredinin faiz oranı %11,5'dir, vadesi 2 yıldır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 Aralık 2018 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 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.250.476	1.617.554
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.920.937.034	1.775.782.034
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		38.891.590	58.470.909
	Toplam Varlıklar			
D	(Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.963.079.100	1.835.870.497
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	900.326.457	908.599.307
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
H	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	979.262.620	884.454.554
	Diğer Kaynaklar		83.490.023	42.816.636
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	1.963.079.100	1.835.870.497

	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.250.193	1.617.298
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/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1/(a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	665.090.472	602.830.472
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	3.090.513	964.539

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	-	-
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%97,85	%96,73
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%0,17	%0,09
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	-	-
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	-	-
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	-	-
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%159,86	%170,89
8 Döviz Cinsinden Vadeli/Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0,17	%0,09
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	L/D	Azami %10	%0,16	%0,05

.....