

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Sınırlı de netimden geçmiş) Cari Dönem 30 Eylül 2020	(Bağımsız de netimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		51.453.904	40.756.634
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.811.088	3.250.476
Ticari Alacaklar	5	44.161.346	14.639.263
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 16	37.872.382	10.952.107
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		6.288.964	3.687.156
Diğer Alacaklar		150.531	31.791
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		150.531	31.791
Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.910.206	98.217
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		206.774	318.915
Diğer Dönen Varlıklar		1.213.959	22.417.972
Duran Varlıklar		1.990.286.349	1.922.322.466
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.921.493.471	1.920.937.034
Maddi Duran Varlıklar		589.225	588.136
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		124.557	119.524
Peşin Ödenmiş Giderler	6	68.064.737	663.412
Diğer Duran Varlıklar		14.359	14.360
Toplam Varlıklar		2.041.740.253	1.963.079.100
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		98.255.961	178.468.432
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	20.050.827
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	79.162.472	76.209.160
Ticari Borçlar	5	4.597.753	58.674.620
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 16	569.190	50.922.725
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		4.028.563	7.751.895
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		132.170	61.966
Diğer Borçlar		834.965	243.891
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		834.965	243.891
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.268.275	582.668
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		686.110	582.668
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		7.582.165	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		123.521	240.591
Ertelenmiş Gelirler	6	5.136.805	22.404.709
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		591.061	717.749
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	16	4.545.744	21.686.960
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.252.270.755	805.348.048
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.250.202.859	804.066.470
Diğer Borçlar		1.429.198	895.294
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.429.198	895.294
Ertelenmiş Gelirler		150.211	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		150.211	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		488.487	386.284
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		488.487	386.284
ÖZKAYNAKLAR		691.213.537	979.262.620
Ödenmiş Sermaye	9	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	9	(4.239.836)	(4.239.836)
Paylara İlişkin Primler	9	249.751.377	249.751.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(112.331)	(204.272)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		396.891.270	301.846.450
Net Dönem (Zararı) / Karı		(288.141.024)	95.044.820
TOPLAM KAYNAKLAR		2.041.740.253	1.963.079.100

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)
	Dipnot Referansı	Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2020	Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2020	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Geçmiş Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	10	102.395.750	37.811.422	104.282.355	37.986.115
Satışların Maliyeti (-)	10	(15.333.213)	(4.245.171)	(12.339.548)	(4.258.082)
BRÜT KAR		87.062.537	33.566.251	91.942.807	33.728.033
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(5.037.302)	(1.716.983)	(4.846.726)	(1.679.369)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	21.750.393	11.814.546	278.794	81.390
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(17.671.326)	(1.970.583)	(10.549.279)	(3.757.656)
ESAS FAALİYET KARI		86.104.302	41.693.231	76.825.596	28.372.398
Finansal Gelirler	13	4.930.193	342.591	48.850.593	47.532.904
Finansal Giderler (-)	14	(379.175.519)	(205.901.305)	(119.954.422)	(14.073.764)
DÖNEM ZARARI		(288.141.024)	(163.865.483)	5.721.767	61.831.538
Südürlülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)	15	(0,879)	(0,500)	0,017	0,196
Diğer Kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		91.941	-	63.698	35.039
DİĞER KAPSAMLI GELİR		91.941	-	63.698	35.039
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(288.049.083)	(163.865.483)	5.785.465	61.866.577

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıp)/Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2019								
tarihi itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(3.984.585)	249.751.377	(222.769)	5.056.295	297.912.921	3.933.529	884.454.554
Geri alınmış paylar	-	(255.251)	-	-	-	-	-	(255.251)
Transferler	-	-	-	-	-	3.933.529	(3.933.529)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	63.698	-	-	5.721.767	5.785.465
30 Eylül 2019								
tarihi itibarıyla bakiyeler								
(Sınırlı denetimden geçmiş)	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(159.071)	5.056.295	301.846.450	5.721.767	889.984.768
1 Ocak 2020								
itibarıyla bakiyeler	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(204.272)	5.056.295	301.846.450	95.044.820	979.262.620
Transferler	-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	91.941	-	-	(288.141.024)	(288.049.083)
30 Eylül 2020								
tarihi itibarıyla bakiyeler								
(Sınırlı denetimden geçmiş)	332.007.786	(4.239.836)	249.751.377	(112.331)	5.056.295	396.891.270	(288.141.024)	691.213.537

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnotlar	(Sırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2020	(Sırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		4.758.952	121.913.392
Dönem zararı		(288.141.024)	5.721.767
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		373.094.510	69.798.747
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	43.508.725	38.651.490
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.534.209	295.930
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		322.052.665	30.851.327
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(1.089)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(80.752.535)	39.464.437
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(26.516.888)	(3.964.334)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(54.076.867)	(490.295)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(158.780)	43.919.066
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		15.880.801	20.386.803
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		(16.039.581)	23.532.263
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		558.001	6.928.441
Alınan faiz		558.001	6.952.891
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(24.450)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(64.458.170)	(165.873)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(556.437)	(96.867)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.033)	(69.006)
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6	(63.896.700)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		60.260.324	(118.041.579)
Kredilerden nakit girişleri		312.892.000	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(222.354.500)	(71.219.852)
Ödenen faiz		(30.277.176)	(46.566.476)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(255.251)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		561.106	3.705.940
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		561.106	3.705.940
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		3.249.982	1.616.491
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	3.811.088	5.322.431

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1.1. TFRS’ye Uygunluk Beyanı

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

2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve Onaylanması

Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 9 Kasım 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.3. Ölçüm Esasları

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

2.1.4. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

2.1.6. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.1.7. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 46.802.057 TL fazla olup dönem zararı 288.141.024 TL’dir. Ayrıca faaliyetlerinden 4.758.952 TL pozitif nakit akışı elde etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket para piyasalarından kaynak bulmakta sıkıntı yaşamamaktadır. Şirket yönetimi kısa vadeli yükümlülükleri içerisinde yer alan finansal borçlarını kredi vadelerinde yapılandırma yoluyla ödemeyi planlamaktadır ve bu hususta gerekli görüşmeler devam etmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

2.1.7. İşletmenin Sürekliliği (devamı)

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

2.1.8. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımları ve standartları revize eder.

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

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

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

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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

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

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

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

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	1.271	283
Banka	3.809.817	3.250.193
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	3.718.536	695.768
<i>Vadeli mevduatlar</i>	91.281	2.554.425
	3.811.088	3.250.476
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	3.811.088	3.250.476
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(494)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	3.811.088	3.249.982

Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	871.896	2
Avro	28.253	458.597
TL	2.818.387	237.169
	3.718.536	695.768

Vadeli Mevduat

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

30 Eylül 2020	Nominal faiz oranı	Tutar (TL)	Vade
Avro	0,01%	91.281	1.10.2020
Toplam		91.281	
31 Aralık 2019	Nominal faiz oranı	Tutar (TL)	Vade
TL	9,25%	1.950.000	2.01.2020
Avro	0,01%	604.425	2.01.2020
Toplam		2.554.425	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2020</u>	<u>31 Aralık 2019</u>
Banka kredileri	-	20.050.827
<i>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</i>	-	20.050.827
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	47.011.259	76.209.160
Finansal kiralamalar	32.151.213	-
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	79.162.472	76.209.160
Banka kredileri	917.690.710	804.066.470
Finansal kiralamalar	332.512.149	-
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.250.202.859	804.066.470
Toplam finansal borçlanmalar	1.329.365.331	900.326.457

a) Banka Kredileri:

<u>30 Eylül 2020</u>	<u>Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)</u>	<u>Para birimi</u>	<u>Orjinal tutar</u>	<u>TL karşılığı</u>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,66 4,65	TL Avro	8.012.117 4.272.427	8.012.117 38.999.142
Uzun vadeli banka kredileri	13,66 4,65	TL Avro	177.820.000 81.054.185	177.820.000 739.870.710
Toplam banka kredileri				964.701.969

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

a) Banka Kredileri: (devamı)

Kredilerin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
2020	12.780.884	96.259.987
2021	45.640.500	94.336.017
2022	225.724.269	167.723.600
2023	50.204.550	46.554.200
2024	52.486.575	53.204.800
2025	577.865.191	442.247.853
	964.701.969	900.326.457

b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Finansal kiralama borçları</u>				
Bir yıl içinde	49.023.023	-	32.151.213	-
İki ile beş yıl arasındakiler	196.092.091	-	144.997.274	-
Beş yıldan uzun	208.348.550	-	187.514.875	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(88.800.302)	-	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	364.663.362	-	364.663.362	-
Eksi: 12 ay içerisinde ödenen borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(32.151.213)	-
12 aydan sonra ödenecek borçlar			332.512.149	-

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	16.216.743	13.960.477
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	37.872.382	10.952.107
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(9.927.779)	(10.273.321)
	44.161.346	14.639.263

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı	10.273.321	4.938.268
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptaller), net	(345.542)	5.550.273
Dönem sonu	9.927.779	10.488.541

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.028.563	7.751.895
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	569.190	50.922.725
	4.597.753	58.674.620

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	1.149.896	1.348
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	760.310	96.869
	1.910.206	98.217
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı (*)	63.896.700	-
Peşin ödenmiş giderler	330.405	562.967
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.837.632	100.445
	68.064.737	663.412

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

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) (Not 16)	4.545.744	21.686.960
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	591.061	717.749
	5.136.805	22.404.709

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.917.616.437	1.917.060.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
	1.921.493.471	1.920.937.034

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019
Dönem başı - 1 Ocak	1.917.060.000	1.771.905.000
Girişler	556.437	96.867
	1.917.616.437	1.772.001.867

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

(**) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.374.035.020 TL’dir (31 Aralık 2019: 1.681.961.606TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır.

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçler:

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

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

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

- 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 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	912.840.472	665.090.472
	912.840.472	665.090.472

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

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

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	134.775	1.052.323	134.775	800.590
Avro	1.011.538	9.233.420	1.178.835	7.839.960
TL (*)	23.449.348	23.449.348	23.248.257	23.248.257
		33.735.091		31.888.808

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, cari bazında icra takipleri sayısı 23, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar Not 7'de detaylı olarak açıklanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

9. ÖZKAYNAKLAR

9.1. Ödenmiş sermaye

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

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

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

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

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

9.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

9.3. Kar dağıtımı

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

9. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

9.3. Kar dağıtımı (devamı)

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

9.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 30 Eylül 2020 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karı ve dönem net zararı sırasıyla 51.371.887 TL ve 521.048.915 TL'dir.

9.5 Paylara ilişkin primler

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

9.6 Geri alınmış paylar

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

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

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	102.395.750	37.811.422	104.282.355	37.986.115
Toplam	102.395.750	37.811.422	104.282.355	37.986.115

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satışların maliyeti				
Emlak vergisi giderleri	5.833.437	1.944.479	5.247.456	1.747.217
Ortak alan giderleri	9.499.776	2.300.692	7.092.092	2.513.273
Diğer Çeşitli Giderler	-	-	-	(2.408)
Toplam	15.333.213	4.245.171	12.339.548	4.258.082

11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Personel giderleri	3.916.953	1.364.712	3.226.029	1.218.378
Danışmanlık giderleri	179.763	43.491	234.936	48.972
Vergi, resim ve harçlar	182.574	11.067	585.538	400.686
Amortisman giderleri	-	-	-	(163.330)
Merkez ofis giderleri	161.454	60.185	148.839	36.103
Seyahat ve araç kira giderleri	196.470	69.805	165.354	55.521
Yazılım giderleri	155.967	53.394	155.963	51.438
Haberleşme giderleri	31.926	10.379	32.740	12.010
Diğer	212.195	103.950	297.327	19.591
Toplam	5.037.302	1.716.983	4.846.726	1.679.369

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kur farkı geliri	18.398.495	10.446.273	82.614	52.444
Konusu kalmayan karşılıklar	443.351	443.351	111.022	262
Temerrüt faiz geliri(*)	2.659.653	903.784	-	-
Diğer	248.894	21.138	85.158	28.684
Toplam	21.750.393	11.814.546	278.794	81.390

(*) Temerrüt faiz gelirlerinin 2.346.017 TL'si ilişkili taraflara, 313.636 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Sat geri kirala işleminden doğan giderler (*)	15.189.679	685.105	-	-
Kur farkı gideri	694.047	532.679	2.357.395	217.931
Şüpheli alacak gideri	97.810	-	5.661.295	2.860.814
Diğer	1.689.790	752.799	2.530.589	678.911
Toplam	17.671.326	1.970.583	10.549.279	3.757.656

(*) Sat Geri kirala işleminden doğan giderlerin 13.993.910 TL'lik kısmı KDV iptaline, 1.195.769 TL'lik kısmı ise tapu devrinden doğan harç bedeline ilişkindir.

13. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	557.507	291.687	653.971	47.375
Kur farkı geliri	4.372.686	50.904	48.196.622	47.485.529
Toplam	4.930.193	342.591	48.850.593	47.532.904

14. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	325.233.956	177.866.321	76.860.036	12
Kredi faiz giderleri	46.725.885	25.357.252	39.305.461	12.387.675
Komisyon giderleri	7.215.678	2.677.732	3.734.117	1.631.269
Diğer	-	-	54.808	54.808
Toplam	379.175.519	205.901.305	119.954.422	14.073.764

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

15. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
Hissedarlara ait net (zarar) / kar	(288.141.024)	5.721.767
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	327.767.950	327.767.950
Hisse başına (zarar) / kar (Tam TL)	(0,879)	0,017

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	19.027.018	9.832.768
Doğuş Holding A.Ş.	14.047.401	-
Dg Financial Advisers LTD	2.266.343	941.249
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.708.044	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	572.639	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	250.937	178.090
Toplam	37.872.382	10.952.107

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Doğuş Holding A.Ş.	251.055	50.437.710
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	299.152	468.846
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	14.915	16.169
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.068	-
Toplam	569.190	50.922.725

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Doğuş Holding A.Ş.	-	3.540.000
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	4.232.090	16.928.358
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	304.650	1.218.602
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	9.004	-
Toplam	4.545.744	21.686.960

İlişkili taraflarla işlemler

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

Kira gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Doğuş Holding A.Ş.	31.913.249	10.610.128	18.058.831	9.019.964
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	16.242.417	5.653.222	18.022.667	5.575.776
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.915.655	2.109.667	8.792.812	3.427.489
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.197.331	1.537.044	3.553.856	1.198.950
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	5.517.499	2.892.138	7.763.224	2.587.742
Dg Financial Advisers LTD	871.842	164.634	814.820	299.864
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.059.123	353.041	1.168.891	351.484
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	577.968	118.122	-	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	204.320	61.494	194.167	68.682
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	16.710	5.714	15.385	5.221
Doğuş Perakende Satış Giyim ve Aks. Tic. A.Ş.	-	-	11.274	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Tekn. Hizm. A.Ş.	-	-	240.000	240.000
Toplam	69.516.114	23.505.205	58.635.927	22.775.172

Şirketin ilişkili taraflarından elde ettiği Temerrüt faiz gelirleri bulunmaktadır. 636.584 TL’si Doğuş Holding A.Ş.’den, 1.421.374 TL’si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.’den, 268.802 TL’si DG Financial Advisers LTD’den, 4.878 TL’si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.’den ve 14.379 TL’si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.’den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Doğuş Holding A.Ş.	1.345.890	1.936	3.657.935	1.607.124
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	498.155	222.571	-	-
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	386.152	-	1.425.212	27.665
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	313.163	102.448	418.522	140.790
VDF Filo Kiralama A.Ş.	175.618	63.951	133.625	45.081
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	121.668	37.849	135.823	45.025
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	700	-	-	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.565	4.068	-	-
Antur Turizm A.Ş.	-	-	1.129	-
Dolce Unlu Ürünler ve Nat. Çiçekçilik San. Tic. Ltd. Şti	-	-	509	-
Toplam	2.847.911	432.823	5.772.755	1.865.685

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 178.843 TL (1 Ocak 2019-30 Eylül 2019: 151.714 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 92.248 TL (1 Ocak 2019-30 Eylül 2019: 77.366 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 1.503.197 TL (1 Ocak 2019-30 Eylül 2019: 1.295.199 TL); olmak üzere 30 Eylül 2020 itibarıyla toplam 1.774.288 TL (1 Ocak 2019-30 Eylül 2019: 1.524.279 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

17. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

17.1. Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Eylül 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	964.701.969	1.155.617.640	19.583.596	74.652.734	1.061.381.310	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	364.663.362	453.463.664	12.255.757	36.767.265	196.092.091	208.348.551
Ticari borçlar	4.597.753	4.597.753	4.597.753	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	2.519.854	2.519.854	2.519.854	-	-	-
	1.336.482.938	1.616.198.911	38.956.960	111.419.999	1.257.473.401	208.348.551

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

17.2. Piyasa riski

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.

Kur riski

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

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

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	111.667	871.896	ABD Doları	-	2
	Avro	13.095	119.534	Avro	159.839	1.063.022
Toplam			991.430			1.063.024
Yükümlülükler						
Banka kredileri	ABD Doları	-	-	ABD Doları	(18.363.049)	(109.080.184)
Banka kredileri	Avro	(85.326.612)	(778.869.852)	Avro	(99.331.730)	(660.615.606)
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	(40.000.000)	(365.124.000)	Avro	-	-
Toplam			(1.143.993.852)			(769.695.790)
Net pozisyon			(1.143.002.422)			(768.632.766)
30 Eylül 2020				Kar/Zarar		
				Yabancı paranın değer kazanması		Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>						
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü			174.379			(174.379)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)			-			-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)			174.379			(174.379)
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>						
1-Avro net varlık/yükümlülüğü			(228.774.864)			228.774.864
2-Avro riskinden korunan kısım (-)			-			-
3-Avro net etki (1+ 2)			(228.774.864)			228.774.864

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

17.2. Piyasa riski (devamı)

Kur riski (devamı)

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

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar	91.281	2.554.425
vadeli mevduat	91.281	2.554.425
Finansal yükümlülükler	1.329.365.331	771.195.445
banka kredileri	964.701.969	771.195.445
finansal kiralamalar	364.663.362	-

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

<i>Finansal araçlar</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat - TL	-	%9,25
Vadeli mevduat - Avro	%0,01	%1
Finansal borçlar- Avro	Euribor +%4,69	%5,00,Euribor + %4,75
Finansal borçlar- ABD Doları	-	Libor + %5,5
Finansal borçlar- TL	%13,66	-

Varlıkların faize duyarlılığı:

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır. Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Faiz oranı riski(devamı)

Finansal olmayan varlıklar

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

17.3. Sermaye yönetimi

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

18. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

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

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

20. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

22 Ekim 2020 tarihinde 9,74-9,83 fiyat aralığından 43.096 adet ve 23 Ekim 2020 tarihinde 9,65-9,74 fiyat aralığından 7.770 adet pay satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylelikle Şirket payının fiili dolaşım oranı %5,0015'e ulaşmıştır. Bu işlemle birlikte satışına karar verilen payların toplam sermayeye oranı 23 Ekim 2020 tarihi itibarıyla % 0,4647 'ye düşmüştür.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.811.088	3.250.476
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	1.921.493.471	1.920.937.034
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		116.435.694	38.891.590
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.041.740.253	1.963.079.100
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	964.701.969	900.326.457
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	364.663.362	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	691.213.537	979.262.620
Diğer kaynaklar		21.161.385	83.490.023
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.041.740.253	1.963.079.100
	İlgili	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Finansal Bilgiler	Düzenleme		
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.809.817	3.250.193
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	912.840.472	665.090.472
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	-	3.090.513

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	K/D	0%	%0	<% 10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	94,11%	%97,85	>% 50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,19%	0,17%	<% 50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	%0	<% 49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	B2/D	0%	%0	<% 20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	C2/D	0%	%0	<% 10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	324,39%	% 159,86	<% 500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,19%	%0,17	<% 10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	L/D	0,00%	%0,16	<% 10

.....