

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2021 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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



Dikkat Çekilen Husus

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid 19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır ve rapor tarihi itibariyle yaratmaya devam etmektedir. Finansal tabloların 2. ve 22. dipnotlarında detaylı olarak açıklandığı üzere, Salgın ve finansal piyasa hareketleri, Şirket'in faaliyetlerini de etkilemektedir. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını (Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar hariç) 110.872.011 TL tutarında aşmakta olup Şirket aynı tarihte sona eren dönemde 118.007.432 TL zarar etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket finansman giderleri öncesi 88.418.565 TL tutarında faaliyet karı elde etmiş ve işleme faaliyetlerinden 169.482.160 TL pozitif nakit akış elde etmiştir. Ayrıca, Şirket Yönetimi'nin bu olay ve şartlara ilişkin aksiyon planlarına finansal tabloların 2. ve 22. dipnotlarında yer verilmiştir. Salgının seyri ve süreci ile finansal piyasalardaki çalkantılar belirsizliğini koruduğundan, Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu üzerindeki etkileri Şirket Yönetimi tarafından yakından takip edilmektedir. Ancak yukarıda bahsedilen bu hususlar, tarafımızca varılan sonucu etkilememektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Emrehan Demirel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Kasım 2021

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

FİNANSAL TABLOLAR

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	5-34

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Eylül 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		340.491.564	40.228.154
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	16.366.339	10.948.060
Ticari Alacaklar	5	36.596.476	9.873.991
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 19	29.927.631	3.348.312
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		6.668.845	6.525.679
Diğer Alacaklar		60.862	387.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		60.862	387.169
Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.778.061	761.658
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		244.780	209.464
Diğer Dönen Varlıklar	11	9.416.479	18.047.812
Ara Toplam		64.462.997	40.228.154
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	8	276.028.567	-
Duran Varlıklar		1.647.344.762	1.923.018.413
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.642.957.119	1.918.268.154
Maddi Duran Varlıklar		664.109	623.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		128.358	124.558
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		128.358	124.558
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.389.575	3.977.959
Diğer Duran Varlıklar		205.601	24.545
TOPLAM VARLIKLAR		1.987.836.326	1.963.246.567
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		175.335.008	121.587.363
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	125.362.011	81.030.591
Ticari Borçlar	5	41.227.846	37.273.317
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 19	39.744.185	33.197.669
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		1.483.661	4.075.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		99.171	93.530
Diğer Borçlar		379.948	297.521
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		379.948	297.521
Kısa Vadeli Karşılıklar	10	5.525.503	1.148.956
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		1.122.828	686.051
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		4.402.675	462.905
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	1.816.524	1.103.896
Ertelenmiş Gelirler	6	924.005	639.552
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		924.005	630.548
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	19	-	9.004
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.295.779.385	1.218.660.360
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.293.497.893	1.216.641.325
Diğer Borçlar		1.288.404	1.267.301
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.288.404	1.267.301
Ertelenmiş Gelirler		347.130	208.598
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		347.130	208.598
Uzun Vadeli Karşılıklar	10	645.958	543.136
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		645.958	543.136
ÖZKAYNAKLAR		516.721.933	622.998.844
Ödenmiş Sermaye	12	332.007.786	332.007.786
Gerçekleşmiş Paylar	12	-	(2.934.646)
Paylara İlişkin Primler	12	261.639.202	252.935.267
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		36.026.082	396.891.270
Net Dönem Zararı		(118.007.432)	(360.865.188)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.987.836.326	1.963.246.567

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2020	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	108.104.608	40.103.577	87.243.250	32.158.866
Satışların Maliyeti (-)	13	(15.052.836)	(5.841.785)	(13.586.824)	(3.609.034)
BRÜT KAR		93.051.772	34.261.792	73.656.426	28.549.832
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(6.781.425)	(2.328.539)	(5.037.302)	(1.716.983)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	8.319.561	1.713.423	21.750.393	11.814.546
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(6.171.343)	(1.910.322)	(17.671.326)	(1.970.583)
ESAS FAALİYET KARI		88.418.565	31.736.354	72.698.191	36.676.812
Finansal Gelirler	16	6.597.566	6.009.831	4.930.193	342.591
Finansal Giderler (-)	17	(233.042.755)	(24.273.063)	(379.175.519)	(205.901.305)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(138.026.624)	13.473.122	(301.547.135)	(168.881.902)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
Ertelemiş Vergi Gideri/Geliri	40	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(138.026.624)	13.473.122	(301.547.135)	(168.881.902)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		20.019.192	5.909.488	13.406.110	5.016.418
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(118.007.432)	19.382.610	(288.141.025)	(163.865.484)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)	18	(0,355)	0,058	(0,879)	(0,500)
Diğer Kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		91.940	-	91.941	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		91.940	-	91.941	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(117.915.492)	19.382.610	(288.049.084)	(163.865.484)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	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 2020										
tarihi 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		332.007.786	(4.239.836)	249.751.377		(112.331)	5.056.295	396.891.270 -	(288.141.024)	691.213.537
1 Ocak 2021										
itibarıyla bakiyeler		332.007.786	(2.934.646)	252.935.267		(91.940)	5.056.295	396.891.270 -	(360.865.188)	622.998.844
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	12	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.940	-	-	-	(118.007.432)	(117.915.492)
30 Eylül 2021										
tarihi itibarıyla bakiyeler		332.007.786	-	261.639.202		-	5.056.295	36.026.082	(118.007.432)	516.721.933

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnotlar	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		169.482.160	4.758.952
Dönem zararı		(118.007.432)	(288.141.024)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		298.498.264	373.094.510
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15,16,17	58.970.740	43.508.725
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.958.442	7.534.209
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		234.609.994	322.052.665
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(40.912)	(1.089)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(11.683.113)	(80.752.535)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(25.191.875)	(26.516.888)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.954.529	(54.076.867)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		9.554.233	(158.780)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/ artış		8.309.449	15.880.801
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış		1.244.784	(16.039.581)
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		674.441	558.001
Alınan faiz		674.441	558.001
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(717.532)	(64.458.170)
Yatırım amaçlı gayrimenkul almından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(717.532)	(556.437)
Maddi duran varlık almından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(5.033)
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6	-	(63.896.700)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(163.345.248)	60.260.324
Kredilerden nakit girişleri		-	312.892.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(43.430.995)	(222.354.500)
Ödenen faiz		(131.644.774)	(30.277.176)
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		11.730.521	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		5.419.380	561.106
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		5.419.380	561.106
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		10.944.933	3.249.982
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	16.364.313	3.811.088

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2021 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2020 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 2021	31 Aralık 2020
Yüksek Lisans	6	5
Lisans	5	5
Diğer	2	2
Toplam	13	12

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 9 Kasım 2021 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 ile satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar 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 2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 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 2020 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 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından (Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar hariç) 110.872.011 TL fazla olup dönem zararı 118.007.432 TL'dir. Ayrıca işletme faaliyetlerinden 169.482.160 TL pozitif nakit akışı elde etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket para piyasalarından kaynak bulmakta sıkıntı yaşamamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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)

Şirket yönetimi yükümlülükleri içerisinde yer alan banka kredisini Mart 2021'de yapılandırmış olup Mart 2025 vadeli yükümlülüğü 18 ay uzatılarak Eylül 2026 olarak revize edilmiştir. Bunun yanında Not 4 de açıklandığı üzere Şirket'in yabancı para kredi işlemlerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır.

Bununla birlikte, detayları Not 8'de açıklandığı üzere; Şirket'in portföyünde bulunan Doğuş Center Etiler'in satışı için görüşmeler devam etmektedir.

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 22 de detaylı olarak açıklanmıştır.

2.1.8. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2021 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 özet finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama'daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu'na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket yönetimi, bu değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 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 2023 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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)

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.

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

TMS 37'de yapılan değişiklik, 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 değişiklik, 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 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.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler*’i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabileceği süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket’in tercih ettiği erken uygulama bulunmamaktadır.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	325	1.229
Banka	16.366.014	10.946.831
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>11.734.994</i>	<i>4.052.985</i>
<i>Vadeli mevduatlar</i>	<i>4.631.020</i>	<i>6.893.846</i>
	16.366.339	10.948.060
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	16.366.339	10.948.060
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(2.026)	(3.127)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	16.364.313	10.944.933

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	3.985.417	3.781.231
Avro	7.723.522	-
TL	26.055	271.754
Toplam	11.734.994	4.052.985

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Nominal faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Vade
TL	% 17,50-% 18,75	4.076.026	1.10.2021
Avro	% 0,01-% 0,10	554.994	1.10.2021
Toplam		4.631.020	
31 Aralık 2020	Nominal faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Vade
TL	% 17,75	6.433.127	4.01.2021
Avro	% 0,01	460.719	4.01.2021
Toplam		6.893.846	

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	87.329.563	48.924.299
Finansal kiralamalar	38.032.448	32.106.292
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	125.362.011	81.030.591
Banka kredileri	955.900.699	896.688.122
Finansal kiralamalar	337.597.194	319.953.203
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.293.497.893	1.216.641.325
Toplam finansal borçlanmalar	1.418.859.904	1.297.671.916

a) Banka Kredileri:

30 Eylül 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	11,50	TL	57.013.955	57.013.955
	4,65	Avro	2.939.895	30.315.608
Uzun vadeli banka kredileri	13,00	TL	127.820.000	127.820.000
	4,65	Avro	80.304.185	828.080.699
Toplam banka kredileri				1.043.230.262

31 Aralık 2020	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	12,58	TL	3.068.755	3.068.755
	4,65	Avro	5.090.592	45.855.544
Uzun vadeli banka kredileri	12,58	TL	177.820.000	177.820.000
	4,65	Avro	79.804.185	718.868.122
Toplam banka kredileri				945.612.421

Kredilerin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
2021	13.987.673	48.924.299
2022	208.760.500	225.093.459
2023	30.940.500	49.543.450
2024	34.034.550	51.795.425
2025	37.644.275	570.255.788
2026	717.862.764	-
	1.043.230.262	945.612.421

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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)

Şirket'in Mart 2021'de Credit Europe Bank N.V.'den kullanmış olduğu kredileri yapılandırılmış olup Mart 2025 olan kredi vadesi 18 ay uzatılarak Eylül 2026 olarak revize edilmiştir.

b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Finansal kiralama borçları</u>				
Bir yıl içinde	55.325.840	48.377.481	38.032.448	32.106.292
İki ile beş yıl arasındakiler	221.557.151	193.509.926	171.806.904	144.794.688
Beş yıldan uzun	180.015.973	193.510.619	165.790.290	175.158.515
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(81.269.322)	(83.338.531)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<u>375.629.642</u>	<u>352.059.495</u>	<u>375.629.642</u>	<u>352.059.495</u>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek			(38.032.448)	(32.106.292)
borçlar (kısa vadeli kısmında gösterilen)				
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<u>337.597.194</u>	<u>319.953.203</u>

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, Şirket'in 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. Aylık kar payı oranı %0,39 (yıllık faiz oranı %4,77) olup, son ödemenin vade tarihi 23 Ocak 2030'dur.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlığın gerçeğe uygun değeri 580.080.000 TL'dir. (31 Aralık 2020: 580.080.000 TL)

Şirket'in yabancı para kredi işlemlerinde Doğu Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar	17.244.694	16.622.455
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	29.927.631	3.348.312
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(10.575.849)	(10.096.776)
	36.596.476	9.873.991

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Dönem başı	10.096.776	10.273.321
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	2.509.085	(345.542)
Konusu kalmayan karşılıklar	(2.030.012)	-
Dönem sonu	10.575.849	9.927.779

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.483.661	4.075.648
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	39.744.185	33.197.669
	41.227.846	37.273.317

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	1.180.466	-
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	596.247	760.310
Diğer	1.348	1.348
	1.778.061	761.658

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler	148.190	330.405
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.241.385	3.647.554
	3.389.575	3.977.959

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	924.005	630.548
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) (Not 16)	-	9.004
	924.005	639.552

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.639.080.085	1.914.391.120
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
	1.642.957.119	1.918.268.154

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center A VM	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2020	506.541.628
Gebze Center Otel	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2020	59.617.593
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2020	27.170.790
Gebze Arsa	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2020	4.691.109
D-Ofis Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	29 Aralık 2020	580.080.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	29 Aralık 2020	460.525.000
Doğuş Center Etiler (*)	“İndirgenmiş nakit akışı”	29 Aralık 2020	275.765.000
Toplam			1.914.391.120

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.914.391.120	1.917.060.000
Girişler	717.532	556.437
Transfer (*)	(276.028.567)	-
	1.639.080.085	1.917.616.437

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” a sınıflanmıştır (Not 8).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	120.276.629	144.832.900
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	66.874.756	99.219.615
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	45.062.239	77.480.827
D-Ofis Maslak	Avro	83.897.345	48.098.347
	Toplam (**)	316.110.969	369.631.689

(**) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.253.825.037 TL'dir (31 Aralık 2020: 3.329.605.291 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır.

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2021
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
Total	3.877.034	-	-	3.877.034

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçler:

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 (devamı)

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. Şirket'in konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli yaptığı KAP açıklamasıyla; Danıştay 6. Dairesi'nin 2021/5461 E. 2021/10533 K. Sayılı kararı ile karar düzeltme isteminin reddine karar verildiği ve hukuki sürecin tamamlandığı duyurulmuştur.

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. Şirket konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli KAP açıklamasıyla ; Danıştay Altıncı Dairesi tarafından, İstanbul Bölge idare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 27 Kasım 2018 tarih ve E:2018/1092, K:2018/2536 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun bulunmuş olup bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, anılan kararın onanmasına ve taraflara tebliğine karar verildiği, davanın Şirket lehine sonuçlandığı açıklanmıştır.

8. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Şirket, 7 Eylül 2021 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararı ile Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde kiracı olarak bulunan Getir Perakende Lojistik A.Ş.'nin ("Getir") talebi üzerine, Doğuş Center Etiler gayrimenkulünün Getir'e satışı için görüşmelere başlamış ve KAP'ta ilgili kararı yayımlamıştır. Bu kapsamda Doğuş Center Etiler gayrimenkulü, 30 Eylül 2021 itibari ile satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık olarak raporlanmıştır.

Satıştan elde edilmesi gereken gelirin ilgili varlığın defter değerini aşması beklendiğinden, satılmak üzere elde tutulan söz konusu gayrimenkul için herhangi bir değer düşüklüğü karşılığı kayda alınmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

9. 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.031.380.402	900.820.472
	1.031.380.402	900.820.472

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.).

Şirket’in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2020: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek tesis edilmiştir. Ayrıca 29 Mart 2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile Credit Europe Bank N.V. ile ek kredi sözleşmesi ve ek kredi sözleşmesi’nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere Doğuş Center Etiler kira gelirlerine ilişkin Alacak Devir Sözleşmesi akdedilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	111.619	987.080	134.775	989.316
Avro	1.039.241	10.718.212	1.031.985	9.296.018
TL	7.421.902	7.421.902	8.072.747	8.072.747
		19.127.194		18.358.081

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 9, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar Not 7'de detaylı olarak açıklanmıştır. (Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, icra takipleri sayısı 24, tahliye davası sayısı 1 ve idari dava sayısı 3'tür.)

10. KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmayan izin karşılığı

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli yükümlülükler		
İzin karşılığı	1.122.828	686.051
Toplam	1.122.828	686.051

Kullanılmayan izin karşılığının 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Dönem başı - 1 Ocak	686.051	582.668
Dönem içindeki artış	436.777	103.442
Toplam	1.122.828	686.110

Kıdem tazminatı karşılığı

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	645.958	543.136
Toplam	645.958	543.136

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

10 KISA VADELİ KARŞILIKLAR KARŞILIKLAR (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 8.284,51 TL (30 Eylül 2020: 7.117,17 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

İskonto oranı	% 3,67	% 3,67
Beklenen maaş/limit artış oranı	% 13	% 13
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 100	% 93,33

Kıdem tazminatı karşılığı hareketi

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Dönem başı - 1 Ocak	543.136	386.284
Hizmet maliyeti	87.914	183.444
Faiz maliyeti	14.908	10.700
Aktüeryal kazanç	-	(91.941)
Toplam	645.958	488.487

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vergi, resim, harç giderleri	4.402.675	462.905
Toplam	4.402.675	462.905

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

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KDV alacağı	8.861.591	17.051.264
Diğer	461.035	730.813
Pay satışından alacaklar	-	236.772
İş avansları	93.853	28.963
Toplam	9.416.479	18.047.812

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	1.816.524	1.103.896
Toplam	1.816.524	1.103.896

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2020: 332.007.786 TL).

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
Toplam			332.007.786	%100	332.007.786	%100

(*) 30 Eylül 2021 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 260.715.193 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'e aittir.

12.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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.

12.3. 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 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

12.3. 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.

12.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 30 Eylül 2021 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karı ve dönem net zararı sırasıyla 521.573.492 TL ve 55.255.123 TL'dir.

12.5 Paylara ilişkin primler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Paylara ilişkin primler	(261.639.202)	(252.935.267)
Toplam	(261.639.202)	(252.935.267)

12.6 Geri alınmış paylar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Geri alınmış paylar	-	2.934.646
Toplam	-	2.934.646

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 yatırımcının pay başına 2,2216-TL bedel ile haklarını kullanması sonrası şirket portföyündeki hisse senedi 114.895 adet artarak 4.239.836 TL değerli paya ulaşmıştır. 22 Ekim 2020 tarihli Yönetim kurulu Kararına istinaden Aralık 2020'de 490.655 adet pay satış işlemi gerçekleştirilmiş ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket portföyündeki hisse senedi 2.934.646 TL değerli paya düşmüştür. 31 Aralık 2020 tarihinden sonra Şirket portföyünde kalan 1.103.210 adet payın satış işlemi tamamlandığından 30 Eylül 2021 itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmamaktadır.

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	108.104.608	40.103.577	87.243.250	32.158.866
Toplam	108.104.608	40.103.577	87.243.250	32.158.866

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Satışların maliyeti				
Emlak vergisi giderleri	5.460.237	1.388.740	5.222.545	543.301
Ortak alan giderleri	5.909.538	3.240.013	5.583.046	2.167.794
Sigorta giderleri	2.645.705	524.997	2.092.114	697.371
Diğer giderler	1.037.356	688.035	689.119	200.568
Toplam	15.052.836	5.841.785	13.586.824	3.609.034

14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Personel giderleri	5.051.593	1.972.954	3.916.953	1.364.712
Danışmanlık giderleri	308.358	43.910	179.763	43.491
Vergi, resim ve harçlar	567.826	(64.408)	182.574	11.067
Merkez ofis giderleri	69.967	21.656	161.454	60.185
Seyahat ve araç kira giderleri	274.399	87.241	196.470	69.805
Yazılım giderleri	141.522	49.399	155.967	53.394
Haberleşme giderleri	33.393	11.392	31.926	10.379
Diğer	334.367	206.395	212.195	103.950
Toplam	6.781.425	2.328.539	5.037.302	1.716.983

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kur farkı geliri	2.609.508	(919.130)	18.398.495	10.446.273
Konusu kalmayan karşılıklar	2.030.012	1.672.782	443.351	443.351
Temerrüt faiz geliri (*)	2.009.683	775.018	2.659.653	903.784
Diğer	1.670.358	184.753	248.894	21.138
Toplam	8.319.561	1.713.423	21.750.393	11.814.546

(*) Temerrüt faiz gelirlerinin 1.864.237 TL’si ilişkili taraflara, 145.446 TL’si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Sat geri kirala işleminden doğan giderler (*)	-	-	15.189.679	685.105
Kur farkı gideri	781.776	583.273	694.047	532.679
Şüpheli alacak gideri	2.509.085	(55.273)	97.810	-
Diğer	2.880.482	1.382.322	1.689.790	752.799
Toplam	6.171.343	1.910.322	17.671.326	1.970.583

(*) 30 Eylül 2020 tarihinde sat geri kiralama işlemlerinden doğan giderlerin 13.993.910 TL'lik kısmı sat geri kirala işleminden doğan KDV iptaline ilişkindir.

16. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	673.340	85.605	557.507	291.687
Kur farkı geliri	5.924.226	5.924.226	4.372.686	50.904
Toplam	6.597.566	6.009.831	4.930.193	342.591

17. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	164.646.831	430.243	325.233.956	177.866.321
Kredi faiz giderleri	61.653.763	21.536.472	46.725.885	25.357.252
Komisyon giderleri	6.742.161	2.306.348	7.215.678	2.677.732
Toplam	233.042.755	24.273.063	379.175.519	205.901.305

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

18. HİSSE BAŞINA KAYIP

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
Hissedarlara ait net (zarar)	(118.007.432)	(288.141.024)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	327.767.950
Hisse başına (zarar) (Tam TL)	(0,355)	(0,879)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Doğuş Holding A.Ş.	21.871.637	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	3.890.433	1.278.395
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.228.017	-
Dg Financial Advisers LTD	977.088	1.411.662
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	906.356	629.012
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	16.604	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	15.747	28.645
Maya Residence Etiler T Blok Yöneticiliği	21.749	598
Toplam	29.927.631	3.348.312

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Doğuş Holding A.Ş.	39.732.701	33.197.669
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	11.484	-
Toplam	39.744.185	33.197.669

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler	1 Ocak -	1 Ocak -
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	-	9.004
Toplam	-	9.004

İlişkili taraflarla işlemler

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket’in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

Kira gelirleri	1 Ocak -	1 Temmuz -	1 Ocak -	1 Temmuz -
	30 Eylül 2021	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020	30 Eylül 2020
Doğuş Holding A.Ş.	37.636.899	13.121.794	31.913.249	10.610.128
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	23.153.720	8.034.341	16.242.417	5.653.222
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.282.442	3.580.392	8.915.655	2.109.667
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.458.100	1.888.150	4.197.331	1.537.044
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	9.740.643	3.246.881	5.517.499	2.892.138
Dg Financial Advisers LTD	795.635	298.425	871.842	164.634
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.539.674	513.225	1.059.123	353.041
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	243.325	14.308	577.968	118.122
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	124.851	41.669	204.320	61.494
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	16.710	5.714
			-	-
Toplam	88.975.289	30.739.185	69.516.114	23.505.205

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak -	1 Temmuz -	1 Ocak -	1 Temmuz -
	30 Eylül 2021	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020	30 Eylül 2020
Doğuş Holding A.Ş.	12.668	-	1.345.890	1.936
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	2.340	780	498.155	222.571
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	386.152	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	525.803	172.904	313.163	102.448
VDF Filo Kiralama A.Ş.	317.464	144.940	175.618	63.951
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	94.785	33.906	121.668	37.849
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	-	700	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	6.565	4.068
Doğuş Planet Elektronik Ticaret ve Bilişim Hizmetleri	10.000	-	-	-
Toplam	963.060	352.530	2.847.911	432.823

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket’in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 215.989 TL (30 Eylül 2020: 178.843 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 193.561 TL (30 Eylül 2020: 92.248 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 1.856.923 TL (30 Eylül 2020: 1.503.197 TL); olmak üzere 30 Eylül 2021 itibarıyla toplam 2.266.473 TL (30 Eylül 2020: 1.774.288 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

20. 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,

20.1. Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşamaması riskidir.

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

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Eylül 2021	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	1.043.230.262	1.280.941.208	47.170.127	113.843.012	1.119.928.069	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	375.629.642	456.898.964	13.856.916	41.535.116	221.520.631	179.986.301
Ticari borçlar	41.227.846	41.227.846	41.227.846	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	3.584.047	3.584.047	2.295.643	-	1.288.404	-
	1.463.671.797	1.782.652.065	104.550.532	155.378.128	1.342.737.104	179.986.301

31 Aralık 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	945.612.421	1.124.005.813	21.658.785	82.925.653	1.019.421.375	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	352.059.495	435.398.026	12.094.371	36.283.110	193.509.926	193.510.619
Ticari borçlar	37.273.317	37.273.317	37.273.317	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	2.762.248	2.762.248	1.494.947	-	1.267.301	-
	1.337.707.481	1.599.439.404	72.521.420	119.208.763	1.214.198.602	193.510.619

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

20.2. Piyasa riski

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

20.2. Piyasa riski (Devamı)

Kur riski

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	448.884	3.985.412	ABD Doları	515.119	3.781.231
	Avro	804.263	8.278.520	Avro	51.146	460.719
Toplam			12.263.932			4.241.950
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	(83.244.080)	(858.396.304)	Avro	(84.894.777)	(764.723.666)
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	(37.319.879)	(384.835.128)	Avro	(39.083.415)	(352.059.495)
Toplam			(1.243.231.432)			(1.116.783.161)
Net pozisyon			(1.230.967.500)			(1.112.541.211)

30 Eylül 2021

Kar/Zarar

	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
--	---------------------------------	----------------------------------

ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;

1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	797.082	(797.082)
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	797.082	(797.082)

Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;

1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(246.990.582)	246.990.582
3-Avro net etki (1+ 2)	(246.990.582)	246.990.582

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

20.2. Piyasa riski (Devamı)

Kur riski (Devamı)

31 Aralık 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	756.246	(756.246)
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	756.246	(756.246)
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(223.264.488)	223.264.488
3-Avro net etki (1+ 2)	(223.264.488)	223.264.488

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Finansal varlıklar	4.631.020	6.893.846
vadeli mevduat	4.631.020	6.893.846
Finansal yükümlülükler	1.418.859.904	1.297.671.916
banka kredileri	1.043.230.262	945.612.421
finansal kiralama	375.629.642	352.059.495

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadeli mevduat - TL	% 17,5-% 18,75	% 17,75
Vadeli mevduat - Avro	% 0,01	% 0,01
Finansal borçlar- Avro	% 4,65	% 4,75
Finansal borçlar- TL	% 12,58	% 12,58

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

Faiz oranı riski (devamı)

Varlıkların faize duyarlılığı:

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

20.3. 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.

21. 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.Ő.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyada etkili olan Covid-19 salgını nedeniyle, Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yasal kısıtlamalara bağlı olarak yaŐanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaŐayan iş ortaklarına destek olmak adına kısıtlamaların sürdürđüėü 2021 yılı ilk yarısının sonuna kadar dönem dönem kira indirimleri uygulaması gerçekleŐtirmiŐtir. 2021 yılının ikinci yarısında kısıtlamaların kalkması, ziyaretçi sayılarının ve ciroların normal seyrine dönmesiyle birlikte kira indirimi uygulamasına son verilmiştir. Şirket bu süreçte Gebze Center AVM'nin özellikle doluluk oranını kontrol etmiş ve bu doğrultuda kısmen de olsa doluluk oranının arttığını gözlemlemiŐtir.

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin 1 Kasım 2021 tarihinde yapmış olduğu KAP açıklamalarına istinaden devam eden hukuki süreçlere ilişkin detaylı bilgi 7 nolu Notta verilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

30 Haziran 2021 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 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	16.366.339	10.948.060
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	1.918.985.686	1.918.268.154
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		52.484.301	34.030.353
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	1.987.836.326	1.963.246.567
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.043.230.262	945.612.421
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	375.629.642	352.059.495
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	516.721.933	622.998.844
Diğer kaynaklar		52.254.489	42.575.807
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	1.987.836.326	1.963.246.567
	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Finansal Bilgiler			
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)	16.366.014	10.946.831
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	1.031.380.402	900.820.472
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)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021	31 Aralık 2020	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	96,54%	97,71%	>% 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	0,82%	0,56%	<% 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	474,19%	352,89%	<% 500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,82%	0,56%	<% 10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	L/D	0%	0%	<% 10

.....