

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**1 OCAK - 31 MART 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. Genel Kurulu'na

#### Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2021 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar tablosunun ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

#### Sonuç

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



### *Dikkat Çekilen Husus*

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyaya yayılan Covid 19 salgını hem küresel hem de ulusal piyasalar üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır ve rapor tarihi itibarıyla yaratmaya devam etmektedir. Finansal tabloların 2. Dipnotlarında detaylı olarak açıklandığı üzere, Salgın Şirket'in faaliyetlerini de etkilemektedir. Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 102.048.248 TL tutarında aşmakta olup aynı tarihte sona eren dönemde 80.588.488 TL net dönem zararı etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket finansman giderleri öncesi 34.169.855 TL tutarında faaliyet karı elde etmiş ve işleme faaliyetlerinden 24.641.813 TL pozitif nakit akış elde etmiştir. Ayrıca, Şirket Yönetimi'nin bu olay ve şartlara ilişkin aksiyon planlarına finansal tabloların 2. dipnotunda yer verilmiştir. Şirket Yönetimi sözü edilen belirsizliklerin bu şekilde bertaraf edildiğini öngörmektedir. Salgının seyri ve süreci belirsizliğini koruduğundan, Şirket'in faaliyetleri ve finansal durumu üzerindeki etkileri Şirket Yönetimi tarafından yakından takip edilmektedir. Ancak yukarıda bahsedilen bu hususlar, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

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

Özkan Yıldırım, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Mayıs 2021

# 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	5-32

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Mart 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>61.342.760</b>	<b>40.228.154</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	18.429.504	10.948.060
Ticari Alacaklar	5	23.950.260	9.873.991
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5, 16</i>	<i>18.261.119</i>	<i>3.348.312</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>5.689.141</i>	<i>6.525.679</i>
Diğer Alacaklar		10.459	387.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>10.459</i>	<i>387.169</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.185.504	761.658
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		221.393	209.464
Diğer Dönen Varlıklar		14.545.640	18.047.812
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.923.665.946</b>	<b>1.923.018.413</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.918.399.449	1.918.268.154
Maddi Duran Varlıklar		627.857	623.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		124.558	124.558
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.603.185	3.977.959
Diğer Duran Varlıklar		910.897	24.545
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>1.985.008.706</b>	<b>1.963.246.567</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>163.391.008</b>	<b>121.587.363</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	115.986.509	81.030.591
Ticari Borçlar	5	35.830.084	37.273.317
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>5, 16</i>	<i>33.250.712</i>	<i>33.197.669</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>2.579.372</i>	<i>4.075.648</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		220.294	93.530
Diğer Borçlar		4.549.421	297.521
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>4.549.421</i>	<i>297.521</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.852.616	1.148.956
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		<i>781.362</i>	<i>686.051</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>5.071.254</i>	<i>462.905</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		111.240	1.103.896
Ertelenmiş Gelirler	6	840.844	639.552
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>840.844</i>	<i>630.548</i>
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>16</i>	<i>-</i>	<i>9.004</i>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.267.476.821</b>	<b>1.218.660.360</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.265.522.441	1.216.641.325
Diğer Borçlar		1.354.737	1.267.301
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>1.354.737</i>	<i>1.267.301</i>
Ertelenmiş Gelirler		27.714	208.598
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>27.714</i>	<i>208.598</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar		571.929	543.136
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>571.929</i>	<i>543.136</i>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>554.140.877</b>	<b>622.998.844</b>
Ödenmiş Sermaye	9	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	9	-	(2.934.646)
Paylara İlişkin Primler	9	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) / Karı		(80.588.488)	(360.865.188)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.985.008.706</b>	<b>1.963.246.567</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 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-31 Mart 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	10	40.673.714	36.790.937
Satışların Maliyeti (-)	10	(4.659.194)	(6.668.427)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>36.014.520</b>	<b>30.122.510</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(2.057.502)	(1.674.600)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	4.053.787	110.819
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(3.840.950)	(14.446.901)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>34.169.855</b>	<b>14.111.828</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>34.169.855</b>	<b>14.111.828</b>
Finansal Gelirler	13	215.572	8.670.387
Finansal Giderler (-)	14	(114.973.915)	(93.465.716)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(80.588.488)</b>	<b>(70.683.501)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(80.588.488)</b>	<b>(70.683.501)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)	15	(0,243)	(0,216)
<b>Diğer Kapsamlı gelir Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		91.940	91.941
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>91.940</b>	<b>91.941</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(80.496.548)</b>	<b>(70.591.560)</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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 (Kayıp)/Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020</b>									
<b>tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(4.239.836)</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(204.272)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>301.846.450</b>	<b>95.044.820</b>	<b>979.262.620</b>
Geri alınmış paylar		-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler		-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.941	-	-	(70.683.501)	(70.591.560)
<b>31 Mart 2020</b>									
<b>tarihi itibarıyla bakiyeler</b>									
<b>(Sınırlı denetimden geçmiş)</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(4.239.836)</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(112.331)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>396.891.270</b>	<b>(70.683.501)</b>	<b>908.671.060</b>
<b>1 Ocak 2021</b>									
<b>itibarıyla bakiyeler</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(2.934.646)</b>	<b>252.935.267</b>	<b>(91.940)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>396.891.270</b>	<b>(360.865.188)</b>	<b>622.998.844</b>
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış		-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.940	-	-	(80.588.488)	(80.496.548)
<b>31 Mart 2021</b>									
<b>tarihi itibarıyla bakiyeler</b>									
<b>(Sınırlı denetimden geçmiş)</b>		<b>332.007.786</b>	<b>-</b>	<b>261.639.202</b>	<b>-</b>	<b>5.056.295</b>	<b>36.026.082</b>	<b>(80.588.488)</b>	<b>554.140.877</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>24.641.813</b>	<b>(33.649.437)</b>
<b>Dönem zararı</b>		<b>(80.588.488)</b>	<b>(70.683.501)</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>114.384.173</b>	<b>95.885.040</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14	17.791.781	14.549.462
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.429.085	1.759.390
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		94.167.967	79.576.188
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(4.660)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(9.372.571)</b>	<b>(59.010.363)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(11.354.719)	(12.942.886)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.443.233)	(53.127.172)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		3.425.381	7.059.695
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		(68.471)	11.092.350
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		3.493.852	(4.032.655)
<b>İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>218.699</b>	<b>159.387</b>
Alınan faiz		218.699	159.387
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(131.295)</b>	<b>(50.567.778)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(131.295)	-
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(2.250)
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6	-	(50.565.528)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(17.025.947)</b>	<b>87.852.893</b>
Kredilerden nakit girişleri		-	312.892.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(17.697.028)	(210.330.752)
Ödenen faiz		(11.059.440)	(14.708.355)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		11.730.521	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>7.484.571</b>	<b>3.635.678</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>7.484.571</b>	<b>3.635.678</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		10.944.933	3.249.982
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	3	<b>18.429.504</b>	<b>6.885.660</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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.

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

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Mart 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
<b>Toplam</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Yüksek Lisans	6	5
Lisans	5	5
Diğer	2	2
<b>Toplam</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

## **DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 MART 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 24 Mayıs 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 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**

31 Mart 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 102.048.248 TL fazla olup dönem zararı 80.588.488 TL’dir. Ayrıca faaliyetlerinden 24.641.813 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.

### 31 MART 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 finansal borçlarını kredi vadelerinde yapmıştır. Bunun yanında Not 4 de açıklandığı üzere Şirket'in yabacı para kredi işlemlerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır.

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.

###### 2.1.8. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 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 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 ara dönem özet finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olmadığını değerlendirmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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 Açından 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>

#### **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 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, bir yıl ertelenerek 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 TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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 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'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)**

##### 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

##### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)**

##### TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik (devamı)

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 belirlemeleri 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 kullanılabilmesi 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	749	1.229
Banka	18.428.755	10.946.831
Vadesiz mevduatlar	7.015.742	4.052.985
Vadeli mevduatlar	11.413.013	6.893.846
	<b>18.429.504</b>	<b>10.948.060</b>
	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nakit ve nakit benzerleri	18.429.504	10.948.060
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(3.127)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>18.429.504</b>	<b>10.944.933</b>

#### Vadesiz Mevduat

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	1.104.204	3.781.231
Avro	5.047.264	-
TL	864.274	271.754
	<b>7.015.742</b>	<b>4.052.985</b>

#### Vadeli Mevduat

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

31 Mart 2021	Nominal faiz oranı	Tutar (TL)	Vade
TL	%17,00	11.315.268	1 Nisan 2021
Avro	%0,01	97.745	1 Nisan 2021
<b>Toplam</b>		<b>11.413.013</b>	
31 Aralık 2020	Nominal faiz oranı	Tutar (TL)	Vade
TL	%17,75	6.433.127	4 Ocak 2021
Avro	%0,01	460.719	4 Ocak 2021
<b>Toplam</b>		<b>6.893.846</b>	

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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:

a) Banka Kredileri:

<b>31 Mart 2021</b>	<b>Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orjinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin	11,5	TL	57.688.571	57.688.571
kısa vadeli kısmı	4,65	Avro	2.460.156	24.045.807
Uzun vadeli banka kredileri	13,0	TL	127.820.000	127.820.000
	4,65	Avro	81.804.186	799.562.290
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>1.009.116.668</b>

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orjinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin	12,58	TL	3.068.755	3.068.755
kısa vadeli kısmı	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
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>945.612.421</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

Kredilerin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
2021	24.403.803	48.924.299
2022	207.142.300	225.093.459
2023	29.322.300	49.543.450
2024	32.254.530	51.795.425
2025	35.675.465	570.255.788
2026	680.318.270	-
	<b>1.009.116.668</b>	<b>945.612.421</b>

##### b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Finansal kiralama borçları</u>				
Bir yıl içinde	52.492.405	48.377.481	35.248.157	32.106.292
İki ile beş yıl arasındakiler	209.969.624	193.509.926	158.964.039	144.794.688
Beş yıldan uzun	196.847.272	193.510.619	179.176.112	175.158.515
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(85.920.993)	(83.338.531)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<b>373.388.308</b>	<b>352.059.495</b>	<b>373.388.308</b>	<b>352.059.495</b>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenen borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(35.248.157)	(32.106.292)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<b>338.140.151</b>	<b>319.953.203</b>

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, şirketin mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000 Avro 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.

### 31 MART 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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari alacaklar	18.089.285	16.622.455
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	18.261.119	3.348.312
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(12.400.144)	(10.096.776)
	<b>23.950.260</b>	<b>9.873.991</b>

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Mart 2020</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>(10.096.776)</b>	<b>(10.273.321)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(2.522.011)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	218.643	22.286
<b>Dönem sonu</b>	<b>(12.400.144)</b>	<b>(10.251.035)</b>

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.579.372	4.075.648
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	33.250.712	33.197.669
	<b>35.830.084</b>	<b>37.273.317</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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

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

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	3.423.846	-
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	760.310	760.310
Diğer	1.348	1.348
	<b>4.185.504</b>	<b>761.658</b>

<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin ödenmiş giderler	145.708	330.405
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.457.477	3.647.554
	<b>3.603.185</b>	<b>3.977.959</b>

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

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) (Not 16)	-	9.004
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	840.844	630.548
	<b>840.844</b>	<b>639.552</b>

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.914.522.415	1.914.391.120
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
	<b>1.918.399.449</b>	<b>1.918.268.154</b>

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2020 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 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
<b>Toplam</b>			<b>1.914.391.120</b>

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

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.914.391.120	1.917.060.000
Girişler	131.295	-
	<b>1.914.522.415</b>	<b>1.917.060.000</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

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

Gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı		31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	120.276.629	144.832.900
D-Ofis Maslak	Avro	83.897.346	99.219.615
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	66.874.756	77.480.827
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	45.062.239	48.098.347
<b>Toplam (*)</b>		<b>316.110.970</b>	<b>369.631.689</b>

(\*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.089.700.232 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 31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2021
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
<b>Total</b>	<b>3.877.034</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.877.034</b>

1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2020
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
<b>Total</b>	<b>3.877.034</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.877.034</b>

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### 31 MART 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*

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazađa 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.Ő. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaata 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 başvurulmuştur. Hukuki süreç devam etmektedir.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	977.440.472	900.820.472
	<b>977.440.472</b>	<b>900.820.472</b>

31 Mart 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.

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

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	8.628.098	8.628.098	8.072.747	8.072.747
Avro	1.031.985	10.086.725	1.031.985	9.296.018
ABD Doları	111.619	929.340	134.775	989.316
		<b>19.644.163</b>		<b>18.358.081</b>

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 7, cari bazında icra takipleri sayısı 27, tahliye davası 1 ve idari davalarının sayısı 3 olup, şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar Not 7'de detaylı olarak açıklanmıştır. (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.)

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 9. ÖZKAYNAKLAR

##### 9.1. Ödenmiş sermaye

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

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

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

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	31 Mart 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
<b>Toplam</b>			<b>332.007.786</b>	<b>100,00%</b>	<b>332.007.786</b>	<b>%100,00</b>

(\*) 31 Mart 2021 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 261.038.907 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'e aittir.

##### 9.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 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.

##### 9.3. Kar dağıtımı

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 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, 31 Mart 2021 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl ve dönem net zararı sırasıyla 41.892.611 TL ve 392.692.045 TL'dir.

##### 9.5 Paylara ilişkin primler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Paylara ilişkin primler	(261.639.202)	(252.935.267)
<b>Toplam</b>	<b>(261.639.202)</b>	<b>(252.935.267)</b>

##### 9.6 Geri alınmış paylar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Geri alınmış paylar	-	2.934.646
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>2.934.646</b>

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 31 Mart 2021 itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmamaktadır.

#### 10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
<b>Satış gelirleri</b>		
Kira gelirleri	40.673.714	36.790.937
<b>Toplam</b>	<b>40.673.714</b>	<b>36.790.937</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Emlak vergisi giderleri	2.033.055	1.944.479
Ortak alan giderleri	1.565.785	3.895.135
Sigorta giderleri	1.060.354	828.813
<b>Toplam</b>	<b>4.659.194</b>	<b>6.668.427</b>

#### 11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
Personel giderleri	1.556.685	1.247.912
Vergi, resim ve harçlar	208.624	102.817
Diğer	93.031	72.126
Yazılım giderleri	47.650	50.837
Seyahat ve araç kira giderleri	82.236	60.566
Danışmanlık giderleri	29.950	65.888
Merkez ofis giderleri	27.907	63.684
Haberleşme giderleri	11.419	10.770
<b>Toplam</b>	<b>2.057.502</b>	<b>1.674.600</b>

#### 12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
Kur farkı geliri	2.051.035	7.557
Diğer	1.365.927	80.976
Temerrüt faiz geliri(*)	418.182	-
Konusu kalmayan karşılıklar	218.643	22.286
<b>Toplam</b>	<b>4.053.787</b>	<b>110.819</b>

(\*) Temerrüt faiz gelirlerinin 347.133 TL'si ilişkili taraflara, 71.049 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

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

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
Şüpheli alacak gideri	2.522.011	-
Diğer	1.195.068	93.993
Kur farkı gideri	123.871	3.498
Sat geri kirala işleminden doğan giderler (*)	-	14.349.410
<b>Toplam</b>	<b>3.840.950</b>	<b>14.446.901</b>

(\*) 31 Aralık 2020 itibarıyla 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 ilişkin olup 31 Mart 2021 itibarıyla bulunmamaktadır.

#### 13. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	215.572	158.893
Kur farkı geliri	-	8.511.494
<b>Toplam</b>	<b>215.572</b>	<b>8.670.387</b>

#### 14. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Kur farkı giderleri	94.396.961	78.292.199
Kredi faiz giderleri	19.421.561	14.708.355
Komisyon giderleri	2.151.419	-
Temerrüt giderleri	-	465.162
<b>Toplam</b>	<b>115.969.941</b>	<b>93.465.716</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 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.

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
Hissedarlara ait net zarar	(80.588.488)	(70.683.501)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
<b>Hisse başına zarar (Tam TL)</b>	<b>(0,243)</b>	<b>(0,213)</b>

#### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Doğuş Holding A.Ş.	11.933.649	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	2.389.259	1.278.395
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.989.687	-
Dg Financial Advisers LTD	968.724	1.411.662
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	813.219	629.012
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	137.430	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	29.151	28.645
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	598
<b>Toplam</b>	<b>18.261.119</b>	<b>3.348.312</b>

  

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Doğuş Holding A.Ş.	33.197.669	33.197.669
VDF Filo Kiralama A.Ş.	27.997	-
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	24.786	-
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	260	-
<b>Toplam</b>	<b>33.250.712</b>	<b>33.197.669</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	-	9.004
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>9.004</b>

##### İlişkili taraflarla işlemler

31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket’in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

Kira gelirleri	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Doğuş Holding A.Ş.	11.362.992	9.868.243
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	7.358.293	5.136.339
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	3.249.348	3.308.479
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	3.246.881	2.453.400
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	1.686.175	1.259.619
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	513.225	353.041
Dg Financial Advisers LTD	196.130	320.197
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	135.587	208.968
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	41.088	69.953
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	5.498
<b>Toplam</b>	<b>27.789.719</b>	<b>22.983.737</b>

Şirketin ilişkili taraflarından elde ettiği Temerrüt faiz gelirleri bulunmaktadır. 283.674 TL’si Doğuş Holding A.Ş.’den, 14.633 TL’si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.’den, 48.226 TL’si DG Financial Advisers LTD’den ve 600 TL’si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.’den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	175.446	103.082
VDF Filo Kiralama A.Ş.	71.732	50.976
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	30.440	40.447
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	780	188.731
Doğuş Holding A.Ş.	-	1.338.146
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	386.152
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	2.497
<b>Toplam</b>	<b>278.397</b>	<b>2.110.031</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 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 57.546 TL (1 Ocak 2020-31 Mart 2020: 50.299 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 34.893 TL (1 Ocak 2020-31 Mart 2020: 29.628 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 556.486 TL (1 Ocak 2020-31 Mart 2020: 491.379 TL); olmak üzere 31 Mart 2021 itibarıyla toplam 648.925 TL (1 Ocak 2020-31 Mart 2020: 571.306 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

31 Mart 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	1.009.116.668	1.248.246.851	25.916.116	110.854.583	425.189.343	686.286.809
Finansal kiralama yükümlülükleri	373.388.308	459.309.301	13.123.101	39.369.303	209.969.624	196.847.273
Ticari borçlar	35.830.084	35.830.084	35.830.084	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	6.235.692	6.235.692	6.235.692	-	-	-
	<b>1.424.570.752</b>	<b>1.749.621.928</b>	<b>81.104.993</b>	<b>150.223.886</b>	<b>635.158.967</b>	<b>883.134.082</b>

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
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
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	2.762.248	-	-	-

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 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 öngörülemesizliğine 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.

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

*Döviz bazında ayrıntılı;*

Varlıklar	31 Mart 2021			31 Aralık 2020		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	132.621	1.104.204	ABD Doları	515.119	3.781.231
	Avro	526.392	5.145.009	Avro	51.146	460.719
<b>Toplam</b>			<b>6.249.213</b>			<b>4.241.950</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	ABD Doları	-	-	ABD Doları		
Banka kredileri	Avro	84.264.341	823.608.097	Avro	84.894.777	764.723.666
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	38.201.810	373.388.308	Avro	39.083.415	352.059.495
<b>Toplam</b>			<b>1.196.996.405</b>			<b>1.116.783.161</b>
<b>Net pozisyon</b>			<b>(1.190.747.192)</b>			<b>(1.112.541.211)</b>

#### 31 Mart 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	220.841	(220.841)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)</b>	<b>220.841</b>	<b>(220.841)</b>

*Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;*

1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(238.370.279)	238.370.279
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	
<b>3-Avro net etki ( 1+ 2)</b>	<b>(238.370.279)</b>	<b>238.370.279</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2021 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

##### *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)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)</b>	<b>756.246</b>	<b>(756.246)</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(223.264.488)	223.264.488
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	
<b>3-Avro net etki ( 1+ 2)</b>	<b>(223.264.488)</b>	<b>223.264.488</b>

##### *Faiz oranı riski*

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Finansal varlıklar	11.413.013	6.893.846
vadeli mevduat	11.413.013	6.893.846
Finansal yükümlülükler	1.382.504.976	1.297.671.916
banka kredileri	1.009.116.668	945.612.421
finansal kiralamalar	373.388.308	352.059.495

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

<i>Finansal araçlar</i>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Vadeli mevduat - TL	%17,00	%17,75
Vadeli mevduat - Avro	%0,01	%0,01
Finansal borçlar- Avro	4,69%	%4,75
Finansal borçlar- TL	12,58	%12,58

##### *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.

### 31 MART 2021 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.**

### **31 MART 2021 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**

Bulunmamaktadır.

#### **20. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında getirilen yasal düzenlemelere bağlı olarak Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle:

- Yasal düzenlemeler ile faaliyetleri durdurulan ve hala kapalı olan kiracılardan, uygulama ve Şirket yönetim kararlarında bir değişiklik olmadığı sürece, kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; yeme-içme kiracılarından uygulama ve Şirket yönetim kararlarında değişiklik olmadığı sürece, sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına,

-Bunlar dışında kalan tüm kiracılara destek olmak amacıyla Mart ayı ile sınırlı olmak üzere sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %40 oranında kira indirimi uygulanmasına Yönetim Kurulu'nun 9 Nisan 2021 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi..

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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.

31 Mart 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	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	18.429.504	10.948.060
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	1.918.399.449	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)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>48.179.753</b>	<b>34.030.353</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>1.985.008.706</b>	<b>1.963.246.567</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	1.009.116.668	945.612.421
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	373.388.308	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.3 1	554.140.877	622.998.844
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>48.362.853</b>	<b>42.575.807</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>1.985.008.706</b>	<b>1.963.246.567</b>
	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Finansal Bilgiler</b>			
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)	18.428.755	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 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3 1	977.440.472	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.

### 31 MART 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	31 Mart 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	96,64%	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	0,93%	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	426,64%	352,89%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,93%	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	0,00%	0,00%	<%10

.....