

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

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı 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.

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 19. dipnotlarında detaylı olarak açıklandığı üzere, Salgın Şirket'in faaliyetlerini de etkilemektedir. Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 108.644.844 TL tutarında aşmakta olup Şirket aynı tarihte sona eren dönemde 137.390.042 TL zarar etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket finansman giderleri öncesi 70.791.915 TL tutarında faaliyet karı elde etmiş ve işleme faaliyetlerinden 55.065.845 TL pozitif nakit akış elde etmiştir. Ayrıca, Şirket Yönetimi'nin bu olay ve şartlara ilişkin aksiyon planlarına finansal tabloların 2. ve 19. dipnotlarında yer verilmiştir. 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 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 Ağustos 2021

# 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	5-32

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>55.103.786</b>	<b>40.228.154</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	17.103.684	10.948.060
Ticari Alacaklar	5	21.649.321	9.873.991
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 16	14.120.950	3.348.312
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		7.528.371	6.525.679
Diğer Alacaklar		60.862	387.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		60.862	387.169
Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.963.188	761.658
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		240.332	209.464
Diğer Dönen Varlıklar		13.086.399	18.047.812
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.923.253.388</b>	<b>1.923.018.413</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.918.785.083	1.918.268.154
Maddi Duran Varlıklar		640.525	623.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		124.558	124.558
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		124.558	124.558
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.497.621	3.977.959
Diğer Duran Varlıklar		205.601	24.545
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>1.978.357.174</b>	<b>1.963.246.567</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>163.748.630</b>	<b>121.587.363</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	117.361.532	81.030.591
Ticari Borçlar	5	40.526.711	37.273.317
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 16	37.443.822	33.197.669
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		3.082.889	4.075.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		165.296	93.530
Diğer Borçlar		1.979.218	297.521
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.979.218	297.521
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.328.063	1.148.956
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		795.561	686.051
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		532.502	462.905
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.780.047	1.103.896
Ertelenmiş Gelirler	6	607.763	639.552
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		607.763	630.548
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	16	-	9.004
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.317.269.221</b>	<b>1.218.660.360</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.315.177.782	1.216.641.325
Diğer Borçlar		1.293.592	1.267.301
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.293.592	1.267.301
Ertelenmiş Gelirler		137.676	208.598
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		137.676	208.598
Uzun Vadeli Karşılıklar		660.171	543.136
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		660.171	543.136
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>497.339.323</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		(137.390.042)	(360.865.188)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.978.357.174</b>	<b>1.963.246.567</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2021	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak-30 Haziran 2020	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	10	83.057.072	42.383.358	64.584.328	27.793.391
Satışların Maliyeti (-)	10	(10.157.388)	(5.498.194)	(11.088.042)	(4.419.615)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>72.899.684</b>	<b>36.885.164</b>	<b>53.496.286</b>	<b>23.373.776</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(4.452.886)	(2.395.384)	(3.320.319)	(1.645.719)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	6.606.138	2.552.351	9.935.847	9.825.028
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	12	(4.261.021)	(420.071)	(15.700.743)	(1.253.842)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>70.791.915</b>	<b>36.622.060</b>	<b>44.411.071</b>	<b>30.299.243</b>
Finansal Gelirler	13	587.735	372.163	4.587.602	(4.082.785)
Finansal Giderler (-)	14	(208.769.692)	(93.795.777)	(173.274.214)	(79.808.498)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(137.390.042)</b>	<b>(56.801.554)</b>	<b>(124.275.541)</b>	<b>(53.592.040)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-	-	-
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(137.390.042)</b>	<b>(56.801.554)</b>	<b>(124.275.541)</b>	<b>(53.592.040)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)	15	(0,414)	(0,171)	(0,379)	(0,164)
<b>Diğer Kapsamlı gelir/(gider) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		91.940	-	91.941	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>91.940</b>	<b>-</b>	<b>91.941</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(137.298.102)</b>	<b>(56.801.554)</b>	<b>(124.183.600)</b>	<b>(53.592.040)</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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
<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>
Transferler		-	-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.941	-	-	-	(124.275.541)	(124.183.600)
<b>30 Haziran 2020</b>										
<b>tarihi itibarıyla bakiyeler</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>(124.275.541)</b>	<b>855.079.020</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	9	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.940	-	-	-	(137.390.042)	(137.298.102)
<b>30 Haziran 2021</b>										
<b>tarihi itibarıyla bakiyeler</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>(137.390.042)</b>	<b>497.339.323</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>55.065.845</b>	<b>(37.970.692)</b>
<b>Dönem zararı</b>	<b>(137.390.042)</b>	<b>(124.275.541)</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>195.652.257</b>	<b>167.189.667</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14 38.294.891	19.346.944
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	2.482.320	3.653.710
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	154.892.374	144.186.344
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler	(17.328)	2.669
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>(3.786.601)</b>	<b>(81.151.132)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(12.747.793)	(27.558.512)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	3.253.394	(55.091.209)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler	5.707.798	1.498.589
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış / artış	3.354.604	13.066.120
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış	2.353.194	(11.567.531)
<b>İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>590.231</b>	<b>266.314</b>
Alınan faiz	590.231	266.314
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>(516.929)</b>	<b>(54.393.882)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7 (516.929)	(431.564)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(4.918)
Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirme avansı	6 -	(53.957.400)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>(48.390.796)</b>	<b>92.436.611</b>
Kredilerden nakit girişleri	-	312.892.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(29.100.799)	(210.330.752)
Ödenen faiz	(31.041.468)	(10.124.637)
İşletmenin kendi paylarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri	11.751.471	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>	<b>6.158.120</b>	<b>72.037</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>	<b>6.158.120</b>	<b>72.037</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	10.944.933	3.249.982
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3 17.103.053</b>	<b>3.322.019</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
			Pay Oranı (%)	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:

	30 Haziran 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.**

### **30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 9 Ağustos 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**

30 Haziran 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 108.644.844 TL fazla olup dönem zararı 137.390.042 TL’dir. Ayrıca işletme faaliyetlerinden 55.065.845 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 HAZİRAN 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.

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

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

30 Haziran 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

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

IFRS 9, TMS 39, IFRS 7, IFRS 4 ve IFRS 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.

IFRS 9, TMS 39, IFRS 7, IFRS 4 ve IFRS 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 konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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>

##### **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, 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 değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

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

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

##### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

##### TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

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

##### TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

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

##### TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

##### 2.4 Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

Şirket'in tercih ettiği erken uygulama bulunmamaktadır.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kasa	327	1.229
Banka	17.103.357	10.946.831
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>3.497.957</i>	<i>4.052.985</i>
<i>Vadeli mevduatlar</i>	<i>13.605.400</i>	<i>6.893.846</i>
	<b>17.103.684</b>	<b>10.948.060</b>

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	17.103.684	10.948.060
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(631)	(3.127)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>17.103.053</b>	<b>10.944.933</b>

#### Vadesiz Mevduat

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	2.847.980	3.781.231
TL	649.977	271.754
	<b>3.497.957</b>	<b>4.052.985</b>

#### Vadeli Mevduat

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

30 Haziran 2021	Nominal faiz oranı (%)	Tutar (TL)	Vade
TL	18,00%	1.211.597	1.07.2021
Avro	%0,01-%0,10	12.393.803	1.07.2021
<b>Toplam</b>		<b>13.605.400</b>	
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
<b>Toplam</b>		<b>6.893.846</b>	

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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:

##### Finansal Borçlar

	<u>30 Haziran 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	80.317.177	48.924.299
Finansal kiralamalar	37.044.355	32.106.292
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b>117.361.532</b>	<b>81.030.591</b>
Banka kredileri	966.203.967	896.688.122
Finansal kiralamalar	348.973.815	319.953.203
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b>1.315.177.782</b>	<b>1.216.641.325</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>1.432.539.314</b>	<b>1.297.671.916</b>

##### a) Banka Kredileri:

<b>30 Haziran 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 kısa vadeli kısmı	11,50 4,65	TL Avro	52.448.699 2.694.298	52.448.699 27.868.478
Uzun vadeli banka kredileri	13,00 4,65	TL Avro	127.820.000 81.054.185	127.820.000 838.383.967
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>1.046.521.144</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>
Kısa vadeli banka kredileri				
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	12,58 4,65	TL Avro	3.068.755 5.090.592	3.068.755 45.855.544
Uzun vadeli banka kredileri	12,58 4,65	TL Avro	177.820.000 79.804.185	177.820.000 718.868.122
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>945.612.421</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
2021	80.317.177	48.924.299
2022	208.913.500	225.093.459
2023	31.093.500	49.543.450
2024	34.202.850	51.795.425
2025	37.830.425	570.255.788
2026	654.163.692	-
	<b>1.046.521.144</b>	<b>945.612.421</b>

Şirket Mart 2021'de Credit Europe Bank N.V.'den kullanmış olduğu kredileri yapılandırmış 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 Haziran 2021	31 Aralık 2020	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<u>Finansal kiralama borçları</u>				
Bir yıl içinde	55.550.401	48.377.481	37.751.427	32.106.292
İki ile beş yıl arasındakiler	222.201.617	193.509.926	170.253.419	144.794.688
Beş yıldan uzun	<u>194.427.207</u>	<u>193.510.619</u>	<u>178.013.324</u>	<u>175.158.515</u>
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(86.161.055)	(83.338.531)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<b><u>386.018.170</u></b>	<b><u>352.059.495</u></b>	<b><u>386.018.170</u></b>	<b><u>352.059.495</u></b>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(37.751.427)	(32.106.292)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<b><u>348.266.743</u></b>	<b><u>319.953.203</u></b>

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, şirketin mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000- Euro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle, sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye 23 Ocak 2020 tarihinde satılmıştır. Bu doğrultuda Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında Finansal Kiralama Sözleşmesi imzalanmıştır. 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 HAZİRAN 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari alacaklar	19.832.275	16.622.455
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	14.120.950	3.348.312
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(12.303.904)	(10.096.776)
	<b>21.649.321</b>	<b>9.873.991</b>

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

<b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>30 Haziran 2020</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>10.096.776</b>	<b>10.273.321</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	2.564.358	92.809
Konusu kalmayan karşılıklar	(357.230)	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>12.303.904</b>	<b>10.366.130</b>

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.082.889	4.075.648
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	37.443.822	33.197.669
	<b>40.526.711</b>	<b>37.273.317</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

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

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	2.283.562	-
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	678.278	760.310
Diğer	1.348	1.348
	<b>2.963.188</b>	<b>761.658</b>

<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin ödenmiş giderler	145.708	330.405
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.351.913	3.647.554
	<b>3.497.621</b>	<b>3.977.959</b>

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

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	607.763	630.548
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) (Not 16)	-	9.004
	<b>607.763</b>	<b>639.552</b>

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.914.908.049	1.914.391.120
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
	<b>1.918.785.083</b>	<b>1.918.268.154</b>

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

30 Haziran 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 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>

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
Dönem başı - 1 Ocak	1.914.391.120	1.917.060.000
Girişler	516.929	431.564
	<b>1.914.908.049</b>	<b>1.917.491.564</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı		30 Haziran 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	84.738.750	48.098.347
	<b>Toplam (**)</b>	<b>316.952.375</b>	<b>369.631.689</b>

(\*\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.285.052.893 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 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 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 2020 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 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 değerinin başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.036.480.402	900.820.472
	<b>1.036.480.402</b>	<b>900.820.472</b>

30 Haziran 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.

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

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	111.619	971.666	134.775	989.316
Avro	1.031.985	10.696.009	1.031.985	9.296.018
TL	8.456.267	8.456.267	8.072.747	8.072.747
		<b>20.123.942</b>		<b>18.358.081</b>

Şirket'in 30 Haziran 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.)

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

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

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

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

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

(\*) 30 Haziran 2021 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 260.790.467 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

30 Haziran 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.

### 30 HAZİRAN 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, 30 Haziran 2021 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karı ve dönem net zararı sırasıyla 521.573.492 TL ve 75.800.209'dir.

##### 9.5 Paylara ilişkin primler

	30 Haziran 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

	30 Haziran 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 30 Haziran 2021 itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmamaktadır.

#### 10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Satış gelirleri				
Kira gelirleri	83.057.072	42.383.358	64.584.328	27.793.391
<b>Toplam</b>	<b>83.057.072</b>	<b>42.383.358</b>	<b>64.584.328</b>	<b>27.793.391</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
<b>Satışların maliyeti</b>				
Emlak vergisi giderleri	4.071.497	2.038.442	3.894.295	754.047
Ortak alan giderleri	2.669.525	1.427.010	2.115.891	853.338
Sigorta Giderleri	2.120.708	1.060.354	1.657.626	828.813
Diğer giderler	1.295.658	972.388	3.420.230	1.983.417
<b>Toplam</b>	<b>10.157.388</b>	<b>5.498.194</b>	<b>11.088.042</b>	<b>4.419.615</b>

#### 11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Personel giderleri	3.078.639	1.521.954	2.552.241	1.304.329
Danışmanlık giderleri	264.448	234.498	136.272	70.384
Vergi, resim ve harçlar	632.234	423.610	171.507	68.690
Merkez ofis giderleri	48.311	20.404	101.269	37.585
Seyahat ve araç kira giderleri	187.158	104.922	126.665	66.099
Yazılım giderleri	92.123	44.473	102.573	51.736
Haberleşme giderleri	22.001	10.582	21.547	10.777
Diğer	127.972	34.941	108.245	36.119
<b>Toplam</b>	<b>4.452.886</b>	<b>2.395.384</b>	<b>3.320.319</b>	<b>1.645.719</b>

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Kur farkı geliri	3.528.638	1.477.603	7.952.222	7.944.665
Konusu kalmayan karşılıklar	357.230	138.587	-	-
Temerrüt faiz geliri (*)	1.234.665	816.483	1.755.869	1.755.869
Diğer	1.485.605	119.678	227.756	124.494
<b>Toplam</b>	<b>6.606.138</b>	<b>2.552.351</b>	<b>9.935.847</b>	<b>9.825.028</b>

(\*) Temerrüt faiz gelirlerinin 1.110.668 TL'si ilişkili taraflara, 123.996 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Sat geri kirala işleminden doğan giderler (*)	-	-	14.504.574	155.164
Kur farkı gideri	198.503	74.632	161.368	157.870
Şüpheli alacak gideri	2.564.358	42.347	97.810	97.810
Diğer	1.498.160	303.092	936.991	842.998
<b>Toplam</b>	<b>4.261.021</b>	<b>420.071</b>	<b>15.700.743</b>	<b>1.253.842</b>

(\*) 30 Haziran 2020 tarihinde kanunen kabul edilmeyen giderlerin 13.993.910 TL'lik kısmı sat geri kirala işleminden doğan KDV iptaline ilişkindir.

#### 13. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	587.735	372.163	265.820	106.927
Kur farkı geliri	-	-	4.321.782	(4.189.712)
<b>Toplam</b>	<b>587.735</b>	<b>372.163</b>	<b>4.587.602</b>	<b>(4.082.785)</b>

#### 14. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
<b>Finansal giderler</b>				
Kur farkı giderleri	164.216.588	69.819.627	147.367.635	69.075.436
Kredi faiz giderleri	40.117.291	21.691.756	21.368.633	6.660.278
Komisyon giderleri	4.435.813	2.284.394	4.537.946	4.072.784
<b>Toplam</b>	<b>208.769.692</b>	<b>93.795.777</b>	<b>173.274.214</b>	<b>79.808.498</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### 15. HİSSE BAŞINA KAYIP

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

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2021</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2020</b>
Hissedarlara ait net ( zarar)	(137.390.042)	(124.275.541)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	327.767.950
<b>Hisse başına (zarar) (Tam TL)</b>	<b>(0,414)</b>	<b>(0,379)</b>

#### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	7.757.537	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	2.535.156	1.278.395
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.222.855	-
Dg Financial Advisers LTD	739.501	1.411.662
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	705.451	629.012
Doğuş Oto Pazarlama Tic. A.Ş.	71.740	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	51.079	-
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	31.093	28.645
Maya Residence Etiler T Blok Yöneticiliği	6.538	598
<b>Toplam</b>	<b>14.120.950</b>	<b>3.348.312</b>

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	37.432.338	33.197.669
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	11.484	-
<b>Toplam</b>	<b>37.443.822</b>	<b>33.197.669</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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	1 Ocak -	1 Ocak -
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	-	9.004
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>9.004</b>

##### İlişkili taraflarla işlemler

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

Kira gelirleri	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Ocak -	1 Nisan -
	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020	30 Haziran 2020
Doğuş Holding A.Ş.	24.515.105	13.152.113	21.303.121	11.434.878
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	15.119.379	7.761.086	10.589.195	5.452.855
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	6.702.050	3.452.702	6.805.989	3.497.510
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.569.950	1.883.775	2.660.288	1.400.669
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	6.493.762	3.246.881	2.625.361	171.960
Dg Financial Advisers LTD	497.210	301.080	707.208	387.010
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.026.450	513.225	706.082	353.041
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	229.018	93.431	459.846	250.878
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	83.182	42.094	142.826	72.873
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	10.996	5.498
<b>Toplam</b>	<b>58.236.105</b>	<b>30.446.386</b>	<b>46.010.909</b>	<b>23.027.172</b>

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Ocak -	1 Nisan -
	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020	30 Haziran 2020
Doğuş Holding A.Ş.	12.668	12.668	1.343.954	5.808
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	1.560	780	275.584	86.853
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	386.152	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	352.899	177.454	210.715	107.633
VDF Filo Kiralama A.Ş.	172.524	100.792	111.667	60.691
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	60.879	30.440	83.819	43.372
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	-	700	700
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	2.497	-
<b>Toplam</b>	<b>600.530</b>	<b>322.133</b>	<b>2.415.088</b>	<b>305.057</b>

##### Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket’in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 134.466 TL (30 Haziran 2020: 112.398 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 111.148 TL (30 Haziran 2020: 58.098 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 1.191.625 TL (30 Haziran 2020: 938.389 TL); olmak üzere 30 Haziran 2021 itibarıyla toplam 1.437.239 TL (30 Haziran 2020: 1.108.885 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

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 yaşamaması riskidir.

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

##### Sözleşme uyarınca vadeler

30 Haziran 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	1.046.521.144	1.248.246.852	25.916.116	110.854.583	1.111.476.153	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	386.018.170	472.179.225	13.887.600	41.662.801	222.201.617	194.427.207
Ticari borçlar	40.526.711	40.526.711	40.526.711	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	5.218.153	5.218.153	3.924.561	-	1.293.592	-
	<b>1.478.284.178</b>	<b>1.766.170.941</b>	<b>84.254.988</b>	<b>152.517.384</b>	<b>1.334.971.362</b>	<b>194.427.207</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	1.494.947	-	1.267.301	-
	<b>1.337.707.481</b>	<b>1.599.439.404</b>	<b>72.521.420</b>	<b>119.208.763</b>	<b>1.214.198.602</b>	<b>193.510.619</b>

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

##### 17.2. Piyasa riski

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 (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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

*Döviz bazında ayrıntılı;*

	30 Haziran 2021			31 Aralık 2020		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	328.097	2.847.979	ABD Doları	515.119	3.781.231
	Avro	1.200.380	12.393.803	Avro	51.146	460.719
<b>Toplam</b>			<b>15.241.782</b>			<b>4.241.950</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	Avro	(83.748.483)	(866.252.434)	Avro	(84.894.777)	764.723.666
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	(37.319.879)	(386.018.169)	Avro	(39.083.415)	352.059.495
<b>Toplam</b>			<b>(1.252.270.603)</b>			<b>1.116.783.161</b>
<b>Net pozisyon</b>			<b>(1.237.028.821)</b>			<b>1.121.025.111</b>

#### 30 Haziran 2021

#### Kar/Zarar

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

#### *ABD Doları'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;*

1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	569.596	(569.596)
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)</b>	<b>569.596</b>	<b>(569.596)</b>

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

1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(93.568.092)	93.568.092
<b>3-Avro net etki ( 1+ 2)</b>	<b>(93.568.092)</b>	<b>93.568.092</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 (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)
<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)
<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.

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

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Finansal varlıklar	13.605.400	6.893.846
vadeli mevduat	13.605.400	6.893.846
Finansal yükümlülükler	1.432.539.314	1.297.671.916
banka kredileri	1.046.521.144	945.612.421
finansal kiralamalar	386.018.170	352.059.495

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

<i>Finansal araçlar</i>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadeli mevduat - TL	%18,00	%17,75
Vadeli mevduat - Avro	%0,1	%0,01
Finansal borçlar- Avro	%4,65	%4,75
Finansal borçlar- TL	%12,58	%12,58



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)*

*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.

#### 17.3. Sermaye yönetimi

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

#### 18. FİNANSAL ARAÇLAR

##### **Gerçeğe Uygun Değer**

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

##### **a) Finansal Varlıklar**

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

##### **b) Finansal Yükümlülükler**

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

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

### **30 HAZİRAN 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**

Yönetim Kurulu'nun 10 Mayıs 2021 tarihli toplantısında alınan karar gereğince;

Koronavirüs (Covid-19) salgınıyla mücadele kapsamında getirilen yasal düzenlemelere bağlı olarak koronavirüs salgınının neden olabileceği ekonomik olumsuzlukları asgariye indirmek, bu dönemi iş birliğiyle mümkün olduğunca az hasarla atlatabilmek için Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaşayan kiracılara destek olmak adına;

(i) Yasal düzenlemeler ile kapatılan sinema, çocuk oyun alanı ve bowling alanından, uygulama ve kararımızda bir değişiklik olmadığı sürece kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; paket servisi ve/veya gel-al hizmeti veremeyen yeme-içme kiracılardan, yine uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamasına; ve sadece paket servisi ve/veya gel-al hizmeti veren yeme-içme kiracılardan ise uygulama ve kararımızda değişiklik olmadığı sürece, sözleşmede yazan ciro oranları üzerinden ciro kirası alınmasına ve ilişkin geçmiş kararlara ilave olarak,

(ii) Nisan ayında; (i) maddesinde belirtilen kiracılar dışında kalan tüm kiracılara sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında kira indirimi uygulanmıştır,

(iii) Mayıs ayında;

a. İçişleri Bakanlığı'nın 26 Nisan 2021 tarihli Tam Kapanma Tedbirleri Genelgesi kapsamında faaliyetlerini durduran kiracılardan kapalı kaldığı dönemlere istinaden kira alınmamıştır,

b. Tam kapanmanın sona ermesi neticesinde faaliyetlerine yeniden başlayan ve (i) maddesinde belirtilen kiracılar dışında kalan tüm kiracılar, faaliyette buldukları günlere ait kira yükümlülükleri için sözleşmelerinde geçerli olan kira bedelleri üzerinden %50 oranında indirim uygulanmıştır

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

Bulunmamaktadır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 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:

<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	17.103.684	10.948.060
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	1.918.785.083	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>42.468.407</b>	<b>34.030.353</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>1.978.357.174</b>	<b>1.963.246.567</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.046.521.144	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	386.018.170	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	497.339.323	622.998.844
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>48.478.537</b>	<b>42.575.807</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>1.978.357.174</b>	<b>1.963.246.567</b>
<b>Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</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)	17.103.357	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	1.036.480.402	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 HAZİRAN 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 Haziran 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	96,99%	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	0,86%	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)/I	496,45%	352,89%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,86%	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

.....