

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

30 Eylöl 2022

Tarihinde Sona Eren

Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve

Sınırlı Denetim Raporu



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2022 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun, özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan 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 Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet 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 özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf 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'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet finansal bilgilerinin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 23 Şubat 2022 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 9 Kasım 2021 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir .

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. ve 22. dipnotlarında detaylı olarak açıklandığı üzere, Salgın ve finansal piyasa hareketleri, Şirket'in faaliyetlerini de etkilemektedir. Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 333.678.172 TL tutarında aşmakta olup Şirket aynı tarihte sona eren dönemde 124.644.129 TL zarar etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket finansman giderleri öncesi 264.136.460 TL tutarında faaliyet karı elde etmiş ve işletme faaliyetlerinden 210.065.426 TL pozitif nakit akış elde etmiştir. Ayrıca, Şirket Yönetimi'nin bu olay ve şartlara ilişkin aksiyon planlarına finansal tabloların 2. ve 22. dipnotlarında yer verilmiştir. Yukarıda bahsedilen hususlar, tarafımızca varılan sonucu etkilememektedir.

İlişikteki finansal tablolarda, detayları "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ek dipnotta açıklanan ve 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 hazırlanmış olup, Şirket portföy sınırlama tablosuna göre özkaynağın 5 katı ile sınırlanmış olan borçlanma sınırını aşmıştır. Bu husus, tarafımızca varılan sonucu etkilememektedir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Şirin Soysal, SMMM
Sorumlu Denetçi
7 Kasım 2022
İstanbul, Türkiye

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	5-39

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Eylül 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		86.440.442	410.506.872
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	30.166.119	12.429.664
Ticari Alacaklar	5	53.445.470	45.918.703
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 19	48.422.543	40.996.390
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		5.022.927	4.922.313
Diğer Alacaklar		58.399	3.127
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		58.399	3.127
Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.842.626	529.274
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		332.963	257.532
Diğer Dönen Varlıklar	11	594.865	2.133.572
Ara Toplam		86.440.442	61.271.872
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	8	-	349.235.000
Duran Varlıklar		2.121.848.050	2.029.402.417
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	2.116.631.681	2.024.881.828
Maddi Duran Varlıklar		597.281	716.647
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		145.494	128.357
Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.809.200	3.469.083
Diğer Duran Varlıklar		1.664.394	206.502
Toplam Varlıklar		2.208.288.492	2.439.909.289
	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30 Eylül 2022	Cari Dönem 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		420.118.614	348.755.440
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	328.533.151	283.342.595
Ticari Borçlar	5	66.647.101	63.365.715
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 19	58.401.362	56.810.389
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		8.245.739	6.555.326
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		164.322	101.707
Diğer Borçlar		346.593	371.430
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		346.593	371.430
Kısa Vadeli Karşılıklar	10	17.480.000	1.138.933
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		2.189.649	1.108.896
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		15.290.351	30.037
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	5.884.677	172.510
Ertelenmiş Gelirler		1.062.770	262.550
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	1.062.770	262.550
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.507.569.623	1.685.792.728
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.503.954.050	1.682.713.838
Diğer Borçlar		2.335.793	1.808.984
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		2.335.793	1.808.984
Ertelenmiş Gelirler		96.701	369.959
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		96.701	369.959
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.183.079	899.947
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	10	1.183.079	899.947
ÖZKAYNAKLAR		280.600.255	405.361.121
Ödenmiş Sermaye	12	332.007.786	332.007.786
Paylara İlişkin Primler	12	261.639.202	261.639.202
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(208.677)	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)		(193.250.222)	36.026.082
Net Dönem Zararı		(124.644.129)	(229.276.304)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.208.288.492	2.439.909.289

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

		(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)
		Cari Dönem	Cari Dönem	Cari Dönem	Cari Dönem
		1 Ocak-	1 Temmuz-	1 Ocak-	1 Temmuz-
	Dipnot Referansı	30 Eylül 2022	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021	30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	177.000.038	64.159.566	108.104.608	40.103.577
Satışların Maliyeti (-)	13	(32.362.002)	(12.461.070)	(15.052.836)	(5.841.785)
BRÜT KAR		144.638.036	51.698.496	93.051.772	34.261.792
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(14.320.742)	(4.186.167)	(6.781.425)	(2.328.539)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	146.551.878	(9.336.933)	8.319.561	1.713.423
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(12.732.712)	1.047.424	(6.171.343)	(1.910.322)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		264.136.460	39.222.820	88.418.565	31.736.354
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		264.136.460	39.222.820	88.418.565	31.736.354
Finansal Gelirler	16	901.976	394.876	6.597.566	6.009.831
Finansal Giderler (-)	17	(389.682.565)	(117.741.806)	(233.042.755)	(24.273.063)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(124.644.129)	(78.124.110)	(138.026.624)	13.473.122
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(124.644.129)	(78.124.110)	(138.026.624)	13.473.122
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	20.019.192	5.909.488
DÖNEM ZARARI		(124.644.129)	(78.124.110)	(118.007.432)	19.382.610
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	18	(0,375)	0,235	(0,355)	0,058
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	10	(116.737)	(342.147)	91.940	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(116.737)	(342.147)	91.940	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(124.760.866)	(78.466.257)	(117.915.492)	19.382.610

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıp)/Kazançları				
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler		332.007.786	(2.934.646)	252.935.267	(91.940)	5.056.295	396.891.270	(360.865.188)	622.998.844
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	12	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.940	-	-	(118.007.432)	(117.915.492)
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler (Sınırlı denetimden geçmiş)		332.007.786	-	261.639.202	-	5.056.295	36.026.082	(118.007.432)	516.721.933
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler		332.007.786	-	261.639.202	(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121
Transferler		-	-	-	-	-	(229.276.304)	229.276.304	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	(116.737)	-	-	(124.644.129)	(124.760.866)
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler (Sınırlı denetimden geçmiş)		332.007.786	-	261.639.202	(208.677)	5.056.295	(193.250.222)	(124.644.129)	280.600.255

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnotlar	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2022	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		210.065.426	169.482.160
Dönem zararı/kararı		(124.644.129)	(118.007.432)
Dönem zararı/kararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		327.137.993	298.498.264
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15,16,17	84.789.606	58.970.740
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5,10	16.098.794	4.958.442
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	8	(140.187.613)	-
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		366.413.473	234.609.994
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		23.733	(40.912)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		6.714.918	(11.683.113)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.666.827)	(25.191.875)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.281.386	3.954.529
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		6.100.359	9.554.233
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		(703.357)	8.309.449
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		6.803.716	1.244.784
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		209.208.782	168.807.719
Alınan faiz		856.644	674.441
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		257.563.643	(717.532)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(1.014.853)	(717.532)
Gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişi		258.500.000	-
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(17.137)	-
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		95.633	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(449.937.946)	(163.345.248)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(409.849.763)	(43.430.995)
Ödenen faiz		(40.088.183)	(131.644.774)
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş / (çıkışları)		-	11.730.521
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		17.691.123	5.419.380
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		17.691.123	5.419.380
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		12.429.557	10.944.933
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	30.120.680	16.364.313

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
			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
Toplam			100	100

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yüksek Lisans	6	6
Lisans	5	5
Diğer	2	2
Toplam	13	13

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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 (“KGK”) 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 KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. SPK mevzuatına uygun finansal tablo seti hazırlayan işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu özet finansal tablolarını Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve Onaylanması

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 7 Kasım 2022 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. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihinde sona eren enflasyon etkilerinden arındırılmış tarihsel maliyet temeline göre hazırlanmıştır.

KGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuru uyarınca, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmayacağı belirtilmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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’nca 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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)

2.1.5. 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları kullanılmış olup 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık fiyat artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
D Ofis Maslak	28 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 19,00	% 6,5-% 21,50	% 7	-
Doğuş Center Etiler	28 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 19,00	% 6,5-% 21,50	% 7	-
Doğuş Center Maslak	28 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 19,00	% 6,5-% 21,50	% 7	-
Gebze Center Alışveriş Merkezi	30 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 17,00	% 13	% 7	-
Gebze Center Otel	30 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 18,50	% 8	% 8,5	-
Gebze Center Showroom	30 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 19,00	% 9,0	% 8,5	-
Gebze Center Arsa	30 Aralık 2021	"Pazar yaklaşımı"	N/A	-	N/A	-

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m² alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 2.000 m² büyüklüğündeki 4 no'lu parsel ise arsa olarak bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Fiba CP Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2021 tarihli ve DGGYO-2011083 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihinde gerçeğe uygun değeri 719.869.794 TL olarak belirtilmiştir.

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m² alan üstünde Doğuş Center Maslak Alışveriş Merkezi yer almaktadır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli ve 2021REV463 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihinde gerçeğe uygun değeri 579.745.000 TL olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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)

2.1.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları(devamı)

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 47 adet bağımsız bölümün 45 adedi Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satılmıştır. 2002 yılından tamamlanan ve Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17'nolu bağımsız bölümler toplam 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşuyor ve mevcut yerde D-GYM spor merkezi faaliyet gösteriyor.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 90.735.000 TL'dir.

D-Ofis Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 21 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no'lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 40.438 m²'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli ve 2021REV464 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihinde gerçeğe uygun değeri 721.390.000 TL olarak belirtilmiştir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile gayrimenkul üzerinde 2.684.320 TL'lik tefrişat yapmıştır.

2.1.6. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 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 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.1.7. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından 333.678.172 TL fazla olup dönem zararı 124.644.129 TL'dir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermekle birlikte, Şirket para piyasalarından kaynak bulmakta sıkıntı yaşamamaktadır.

Şirket, 7 Eylül 2021 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararı ile Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde kiracı olarak bulunan Getir Perakende Lojistik A.Ş.'nin ("Getir") talebi üzerine, Doğuş Center Etiler gayrimenkulünün Getir'e satışı için görüşmelere başlamıştır. İlgili gayrimenkulün satış görüşmeleri 8 Temmuz 2022 tarihinde şirket tarafından yapılan KAP açıklaması doğrultusunda olumlu sonuçlanmış olup ilgili gayrimenkulün satış süreci tamamlanmıştır. Raporun 22 numaralı Dipnotunda da belirtildiği üzere satışın gerçekleşmesi sonucu elde edilen nakit ile Credi Europe Bank'tan kullanmış olduğu kredinin bir kısmı peşin ödeme ile kapatılarak anapara borcu 58 milyon Avro seviyesine indirilmiş ve ödeme planı olumlu yönde revize edilmiştir. Finansal yükümlüklerinin bir kısmının ödenmesi neticesinde önümüzdeki dönem mali tablolarında, faiz ve kur farkı risklerinin önemli ölçüde azalması hedeflenmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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)

Bunun yanında Not 4’te açıklandığı üzere Şirket’in Credit Europe’dan kullanmış olduğu 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğu Holding’in garantörlüğü bulunmaktadır. Bununla birlikte, Şirket’in operasyonlarında sürekliliği devam ettirmek amacıyla raporlama tarihinden itibaren bir yıllık süre ile finansal olarak destekleme taahhütünde bulunmaktadır. 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 veya benzeri bir salgının ileride yaratacağı ekonomik etkiler, Şirket’in gelecekte gerçekleştireceği operasyonları etkileme olasılığı bulunmaktadır.

Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Olası salgın vb. nedeniyle ortaya çıkacak küresel ve ulusal piyasalardaki gelişmeler bu varsayımlardan farklı olabilir. Bu gelişmelerin Şirket’in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır. Şirket’in raporlama tarihi itibarıyla yapmış olduğu değerlendirme ve almış olduğu önlemler Not 22 de detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket portföyünün alışveriş merkezi dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle cari dönemde gelir kaybı yaşanmamıştır.

2.1.8. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2022 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 31.maddesinde belirtilen sınırlamaya uyum sağlayamamıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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)

2.1.9 Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022 (*)	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	18,5187	18,1395
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	18,5521	18,1722

31 Aralık 2021 (*)	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	13,3290	15,0867
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	13,3530	15,1139

(*) Yabancı para cinsinden parasal kalemlerin raporlama dönemi sonu değerlemelerinde KGK'nın 15 Mart 2021 tarihli duyurusuna uygun olarak aktif kalemler için kapanış kuru olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından 30 Eylül ve 31 Aralık'ta açıklanan alış kuru, pasif kalemler için kapanış kuru olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından 30 Eylül ve 31 Aralık'ta açıklanan satış kuru kullanılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

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

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanarak ilgili erteleme yapılmıştır.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: Bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerleme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket'in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

Şirket, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (devamı)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek,
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte uygulanmaya izin verilmektedir.

Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
2. TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
3. Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)
4. Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	761	628
Banka	30.165.358	12.429.036
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	291.938	706.678
<i>Vadeli mevduatlar</i>	29.873.420	11.722.358
Toplam	30.166.119	12.429.664

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Nakit ve nakit benzerleri	30.166.119	16.366.339
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(45.439)	(2.026)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	30.120.680	16.364.313

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
	TL Karşılığı	TL Karşılığı
TL	291.938	706.678
Toplam	291.938	706.678

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
ABD Doları	15.658.535	%4	7 Ekim 2022
Avro	14.214.885	%0,01-%0,45	1 Ekim 2022 – 23 Aralık 2022
Toplam	29.873.420		

31 Aralık 2021	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
ABD Doları	7.591.898	%0,25	4 Ocak 2022 - 1 Şubat 2022
Avro	4.130.460	%0,01-%0,45	3 Ocak 2022
Toplam	11.722.358		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	233.870.712	226.849.129
Finansal kiralamalar	94.662.439	56.493.466
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	328.533.151	283.342.595
Banka kredileri	1.004.304.438	1.202.374.003
Finansal kiralamalar	499.649.612	480.339.835
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.503.954.050	1.682.713.838
Toplam finansal borçlanmalar	1.832.487.201	1.966.056.433

a) Banka Kredileri:

30 Eylül 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,00-14,75 4,65	TL Avro	185.678.250 2.656.769	185.678.250 48.192.462
Uzun vadeli banka kredileri	4,65	Avro	55.365.608	1.004.304.438
Toplam banka kredileri				1.238.175.150
31 Aralık 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	12,58 4,65	TL Avro	180.830.287 3.044.802	180.830.287 46.018.842
Uzun vadeli banka kredileri	4,65	Avro	79.554.185	1.202.374.003
Toplam banka kredileri				1.429.223.132

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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)

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
2022	197.905.747	226.849.129
2023	35.964.965	45.341.700
2024	46.108.126	49.875.870
2025	43.874.563	55.165.735
2026	914.321.749	1.051.990.698
Toplam	1.238.175.150	1.429.223.132

b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içinde	97.419.294	81.170.123	94.662.439	56.493.466
İki ile beş yıl arasındakiler	365.322.399	324.680.531	317.424.725	254.777.287
Beş yıldan uzun	243.549.642	243.511.550	182.224.887	225.562.548
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(111.979.284)	(112.528.903)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	594.312.051	536.833.301	594.312.051	536.833.301
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısımında gösterilen)			(94.662.439)	(56.493.466)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			499.649.612	480.339.835

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 721.390.000 TL'dir. (31 Aralık 2021: 721.390.000 TL)

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	17.191.237	16.921.794
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 19)	48.422.543	40.996.390
Alınan çekler	239.839	-
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(12.408.149)	(11.999.481)
Toplam	53.445.470	45.918.703

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Dönem başı	(11.999.481)	(10.096.776)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(1.088.095)	(2.509.085)
Konusu kalmayan karşılıklar	679.427	2.030.012
Dönem sonu	(12.408.149)	(10.575.849)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.245.739	6.555.326
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 19)	58.401.362	56.810.389
Toplam	66.647.101	63.365.715

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	927.118	-
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	838.354	514.216
Peşin ödenmiş diğer giderler	77.154	15.058
Toplam	1.842.626	529.274
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	2.809.200	3.133.338
Peşin ödenmiş giderler	-	335.745
Toplam	2.809.200	3.469.083

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.062.770	262.550
Toplam	1.062.770	262.550

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.112.754.647	2.021.004.794
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
Toplam	2.116.631.681	2.024.881.828

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2021 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 2021	609.934.405
Gebze Center Otel	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2021	70.748.203
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2021	33.530.278
Gebze Arsa	“Pazar yaklaşımı”	30 Aralık 2021	5.656.908
D-Ofis Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2021	721.390.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2021	579.745.000
Doğuş Center Etiler (*)	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2021	349.235.000
Toplam			2.370.239.794

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

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi	2.021.004.794	1.914.391.120
Girişler	(1.014.853)	717.532
Transfer (**)	92.764.706	-
Transfer (*)	-	(276.028.567)
Kapanış bakiyesi	2.112.754.647	1.639.080.085

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

(**) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar”a sınıflandırılan 92.764.706 TL tutarındaki varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkullere yeniden sınıflandırılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	73.120.323	120.276.629
D-Ofis Maslak	Avro	49.513.067	66.874.756
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	40.045.593	45.062.239
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	8.940.850	83.897.345
Toplam (*)		171.619.833	316.110.969

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.113.097.955 TL'dir (31 Aralık 2021: 4.769.071.356 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır.

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2022
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
Toplam	3.877.034	-	-	3.877.034

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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 başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaa başlanması kararı alınmıştır.

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 idare Mahkemesinin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş Danıştay 6. Dairesi Başkanlığı'nın 23.02.2021 tarihinde tarafımıza teblig edilen kararına göre ise, temyiz talebimiz reddedilmiş ve İstanbul 2. idare Mahkemesi'nin kararın onanmasma karar verilmiştir. Yasal süresi içinde karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. 01.11.2021 tarihinde tarafımızca tebellüğ edilen, Danıştay 6. Dairesi'nin 2021/5461 E. 2021/10533 K. Sayılı kararı ile karar düzeltme istemimizin reddine karar verilmiş olup, hukuki süreç tamamlanmıştır.

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. Danıştay 6. Dairesi'nin Esas N2018/5709, Karar N2021/10534 sayılı karar ile Maslak ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı yönünden temyiz isteminin kabulüne, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 18 Mayıs 2018 tarih ve E.2017/1187, K:2018/1104 sayılı kararın bozulmasma, yeniden karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesine kesin olarak karar verilmiştir. 8 Şubat 2022 tarihinde tarafımızca tebellüğ edilen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2021/1660 E., 2022/46 K. sayılı kararı ile Maslak ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı nedeniyle istinaf talebinin kabulü İstanbul 2. idare Mahkemesinin 6 Haziran 2017 tarih ve E:2015/2177, K:2017/1332 kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline, temyiz yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Söz konusu karar, Davalılar tarafından temyiz edilmiş olup, dosya temyiz incelemesindedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 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:

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliği'ne 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3 İdare Mahkemesi'ne dava açılmıştır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi 13 Kasım 2017 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin kabulüne ilişkin karar vermiş olup, 30 Ocak 2018 tarihinde, imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin kararı Şirket'e tebliğ etmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 26 Aralık 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurmuştur. Şirket konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli KAP açıklamasıyla; Danıştay 6. Dairesi tarafından, İstanbul Bölge idare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 27 Kasım 2018 tarih ve E:2018/1092, K:2018/2536 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun bulunmuş olup bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, anılan kararın onanmasına ve taraflara tebliğine karar verildiği, davanın Şirket lehine sonuçlandığı açıklanmıştır.

8. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

Şirket, 7 Eylül 2021 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararı ile Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde kiracı olarak bulunan Getir Perakende Lojistik A.Ş.'nin ("Getir") talebi üzerine, Doğuş Center Etiler gayrimenkulünün Getir'e satışı için görüşmelere başlamış ve KAP'ta ilgili kararı yayımlamıştır, 24 Ocak 2022'de satış görüşmelerinin sonlandırıldığı duyurulmuş ancak 28 Ocak 2022'de satış görüşmelerinin tekrar başladığı bildirilmiştir. Bu kapsamda Doğuş Center Etiler gayrimenkülü, 31 Aralık 2021 itibari ile satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık olarak raporlanmıştır.

Şirket, 47 adet Bağımsız Bölümden oluşan Doğuş Center Etiler binasındaki; 16 ve 17 numaralı (2 adet) Bağımsız Bölümler hariç olmak üzere; 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu 45 adet bağımsız bölümlerin ve ilgili gayrimenkulde yer alan demirbaşların Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışı 24.850.000-€+KDV bedel ile 08.04.2022 tarihinde tamamlanmış olup 140.187.613 TL kar elde edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

9. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.813.980.472	1.508.700.472
Toplam	1.813.980.472	1.508.700.472

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.).

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2021: 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 akdedilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	10.499.009	10.499.009	7.821.449	7.821.449
Avro	925.707	16.791.870	1.022.818	15.017.321
ABD Doları	11.619	215.167	111.619	1.448.536
Toplam		27.506.046		24.287.306

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 1'dir. (Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 3'tür).

10. KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmayan izin karşılığı

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	2.189.649	1.108.896
Toplam	2.189.649	1.108.896

Kullanılmayan izin karşılığının 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Dönem başı - 1 Ocak	1.108.896	686.051
Dönem içindeki artış	1.080.753	436.777
Toplam	2.189.649	1.122.828

Kıdem tazminatı karşılığı

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.183.079	899.947
Toplam	1.183.079	899.947

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

10. KISA VADELİ KARŞILIKLAR(Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 15.371,40 (30 Eylül 2021: 8.284,51 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
İskonto oranı	%3,42	%3,67
Beklenen maaş/limit artış oranı	%17	%13
Faiz Oranı	%21	%21
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hareketi

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Dönem başı - 1 Ocak	899.947	543.136
Hizmet maliyeti	65.872	87.914
Faiz maliyeti	100.523	14.908
Aktüeryal kazanç	116.737	-
Toplam	1.183.079	645.958

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vergi, resim, harç giderleri	15.290.351	30.037
Toplam	15.290.351	30.037

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

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
KDV alacağı	-	1.942.558
Diğer	506.840	82.620
İş avansları	88.025	108.394
Toplam	594.865	2.133.572

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	5.884.677	172.510
Toplam	5.884.677	172.510

12. ÖZKAYNAKLAR

12.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2020: 332.007.786 TL).

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
Toplam			332.007.786	%100,00	332.007.786	%100,00

(*) 30 Eylül 2022 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 260.715.193 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'e aittir.

12.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

12. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

12.3. Kar dağıtımı

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

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

12.4 Geçmiş yıl karları

Şirketin 30 Eylül 2022 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararı 927.035.037 TL'dir.

12.5 Paylara ilişkin primler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Paylara ilişkin primler	261.639.202	261.639.202
Toplam	261.639.202	261.639.202

12.6 Geri alınmış paylar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Geri alınmış paylar	-	-
Toplam	-	-

31 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısı toplantı gündeminde yer alan ayrılma hakkının kullanımına ilişkin gündemin 3 ve 4.'üncü maddelerine muhalefet şerhi koyarak ayrılma hakkı talep eden toplam 114.895 adet pay sahibi yatırımcının pay başına 2,2216 TL bedel ile haklarını kullanması sonrası şirket portföyündeki hisse senedi 114.895 adet artarak 4.239.836 TL değerli paya ulaşmıştır. 22 Ekim 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararına istinaden Aralık 2020'de 490.655 adet pay satış işlemi gerçekleştirilmiş ve 31 Aralık 2020 itibarıyla şirket portföyündeki hisse senedi 2.934.646 TL değerli paya düşmüştür. 31 Aralık 2020 tarihinden sonra şirket portföyünde kalan 1.103.210 adet payın satış işlemi tamamlandığından 30 Eylül 2022 itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kira gelirleri	177.000.038	64.159.566	108.104.608	40.103.577
Toplam	177.000.038	64.159.566	108.104.608	40.103.577

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Satışların maliyeti				
Ortak alan giderleri	20.428.792	8.757.661	5.909.538	3.240.013
Emlak vergisi giderleri	7.108.752	2.189.977	5.460.237	1.388.740
Sigorta Giderleri	2.702.133	840.529	2.645.705	524.997
Diğer giderler	2.122.325	672.903	1.037.356	688.035
Toplam	32.362.002	12.461.070	15.052.836	5.841.785

14. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Personel giderleri	11.999.999	3.582.273	5.051.593	1.972.954
Seyahat ve araç kira giderleri	511.894	176.250	274.399	87.241
Vergi, resim ve harçlar	414.420	38.605	567.826	(64.408)
Danışmanlık giderleri	332.339	114.845	308.358	43.910
Yazılım giderleri	296.731	118.337	141.522	49.399
Merkez ofis giderleri	293.577	140.563	69.967	21.656
Haberleşme giderleri	39.826	14.618	33.393	11.392
Diğer	431.956	676	334.367	206.395
Toplam	14.320.742	4.186.167	6.781.425	2.328.539

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Temerrüt faiz geliri (*)	4.451.272	1.687.846	2.009.683	775.018
Kur farkı geliri	1.233.566	(10.922.464)	2.609.508	(919.130)
Konusu kalmayan karşılıklar	679.427	15.837	2.030.012	1.672.782
Diğer (**)	140.187.613	(118.152)	1.670.358	184.753
Toplam	146.551.878	(9.336.933)	8.319.561	1.713.423

(*) Temerrüt faiz gelirlerinin 4.447.741 TL'si ilişkili taraflara, 3.531 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

(**) Diğer gelirlerin 140.187.613 TL'lik kısmı Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye yapılan Doğuş Center Etiler binası satışından elde edilen gelirden oluşmaktadır.

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kur farkı gideri	1.222.786	(894.723)	781.776	583.273
Şüpheli alacak gideri	1.088.095	931	2.509.085	(55.273)
Diğer	10.421.831	(153.632)	2.880.482	1.382.322
Toplam	12.732.712	(1.047.424)	6.171.343	1.910.322

16. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansal gelirler				
Kur farkı geliri	-	-	5.924.226	5.924.226
Vadeli mevduat faiz gelirleri	901.976	394.876	673.340	85.605
Toplam	901.976	394.876	6.597.566	6.009.831

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

17. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kur farkı giderleri	290.540.533	82.850.107	164.646.831	430.243
Kredi faiz giderleri	90.142.854	32.128.721	61.653.763	21.536.472
Komisyona giderleri	8.999.178	2.762.978	6.742.161	2.306.348
Toplam	389.682.565	117.741.806	233.042.755	24.273.063

18. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Hissedarlara ait net (zarar)	(124.644.129)	(118.007.432)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına (zarar) (Tam TL)	(0,375)	(0,355)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş.	28.166.762	27.850.153
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	15.216.214	8.089.710
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.976.762	2.657.649
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	922.602	1.096.334
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	119.651	70.674
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	20.552	14.750
Dg Financial Advisers LTD	-	1.217.120
Toplam	48.422.543	40.996.390
İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Doğuş Holding A.Ş.	58.313.508	56.803.916
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	87.134	-
VDF Filo Kiralama A.Ş.	720	-
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	6.473
Toplam	58.401.362	56.810.389

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 30 Eylül 2022 için kullanılan faiz oranı TL için %19.42'dir (31 Aralık 2021: TL için %12.50).

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kira ve diğer gelirler				
Doğuş Holding A.Ş.	48.209.944	17.368.052	37.636.899	13.121.794
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	28.594.384	10.493.842	23.153.720	8.034.341
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.530.186	4.963.192	10.282.442	3.580.392
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	11.205.473	3.652.843	9.740.643	3.246.881
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	9.313.656	3.370.137	5.458.100	1.888.150
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.841.451	613.817	1.539.674	513.225
Dg Financial Advisers LTD	561.416	-	795.635	298.425
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	153.798	52.249	124.851	41.669
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	132.165	53.367	243.325	14.308
Toplam	113.542.473	40.567.499	88.975.289	30.739.185

Şirketin ilişkili taraflarından elde ettiği Temerrüt faiz gelirleri bulunmaktadır. 3.182.102 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.133.236 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 120.826 TL'si DG Financial Advisers LTD'den ve 11.578 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Hizmet giderleri ve diğer giderler				
Doğuş Holding A.Ş.	1.289.692	68.018	12.668	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	784.782	326.993	525.803	172.904
VDF Filo Kiralama A.Ş.	520.644	175.853	317.464	144.940
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	215.873	81.306	94.785	33.906
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	153.811	-	2.340	780
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	39.632	12.593	-	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.444	1.030	-	-
Doğuş Planet Elektronik Ticaret ve Bilişim Hizmetleri	-	-	10.000	-
Toplam	3.008.878	665.793	963.060	352.530

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (Devamı)

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 299.628 TL (30 Eylül 2021: 215.989 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 471.801 TL (30 Eylül 2021: 193.561 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 5.129.076 TL (30 Eylül 2021: 1.856.923 TL); olmak üzere 30 Eylül 2022 itibarıyla toplam 5.900.505 TL (30 Eylül 2021: 2.266.473 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

20.1. Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
30 Eylül 2022						
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	1.238.175.150	1.438.896.695	200.629.425	37.235.254	1.201.032.016	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	594.312.051	706.291.335	24.354.823	73.064.471	365.322.399	243.549.642
Ticari borçlar	66.647.101	66.647.101	66.647.101	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	8.731.385	8.731.385	6.395.592	-	2.335.793	-
Toplam	1.907.865.687	2.220.566.516	298.026.941	110.299.725	1.568.690.208	243.549.642

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay Arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
31 Aralık 2021						
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka Kredileri	1.429.223.132	1.714.196.165	77.470.728	221.937.726	1.414.787.711	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	536.833.301	649.362.206	20.292.532	60.877.593	324.680.531	243.511.550
Ticari borçlar	63.365.715	63.365.715	63.365.715	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	2.454.631	2.454.631	2.454.631	-	-	-
Toplam	2.031.876.779	2.429.378.717	163.583.606	282.815.319	1.739.468.242	243.511.550

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

20.2. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2022			31 Aralık 2021		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	843.829	15.658.535	ABD Doları	569.577	7.591.892
	Avro	793.047	14.214.885	Avro	273.782	4.130.466
Toplam			29.873.420			11.722.358
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.022.377	1.052.496.900	Avro	82.598.987	1.246.146.137
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	32.763.420	594.312.051	Avro	35.519.178	535.867.183
Toplam			1.646.808.951			1.782.013.320
Net pozisyon			(1.616.935.531)			(1.770.290.962)

30 Eylül 2022	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	3.131.707	(3.131.707)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	3.131.707	(3.131.707)
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(326.518.813)	326.518.813
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(326.518.813)	326.518.813

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

20.2. Piyasa riski

Kur riski (devamı)

31 Aralık 2021	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	1.518.378	(1.518.378)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	1.518.378	(1.518.378)
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(355.576.571)	355.576.571
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(355.576.571)	355.576.571

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal varlıklar	29.873.420	11.722.358
<i>vadeli mevduat</i>	29.873.420	11.722.358
Finansal yükümlülükler	1.832.487.201	1.966.056.433
<i>banka kredileri</i>	1.238.175.150	1.429.223.132
<i>finansal kiralamalar</i>	594.312.051	536.833.301

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduat - TL	-	-
Vadeli mevduat - Avro	%0,01- %0,45	%0,01- %0,45
Vadeli mevduat - ABD Doları	% 4,0	%0,25
Finansal borçlar- Avro	%4,65	%4,65
Finansal borçlar- TL	%13-%14,75	%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.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

20.2. Piyasa riski

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.

20.3. Sermaye yönetimi

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

21. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

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

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

21. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Eylül 2022	1.sıra	2.sıra	3.sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.116.631.681	2.116.631.681
Toplam	-	-	2.116.631.681	2.116.631.681

31 Aralık 2021	1.sıra	2.sıra	3.sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.024.881.828	2.024.881.828
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	-	-	349.235.000	349.235.000
Toplam	-	-	2.374.116.828	2.374.116.828

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2021: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

2020 yılının ilk aylarından itibaren tüm dünyada etkili olan Covid-19 salgını nedeniyle, Şirket portföyünde yer alan Gebze Center AVM'de yasal kısıtlamalara bağlı olarak yaşanan ziyaretçi sayısında ve cirolardaki azalış nedeniyle zorluk yaşayan iş ortaklarına destek olmak adına kısıtlamaların sürdüğü 2021 yılı ilk yarısının sonuna kadar dönem dönem kira indirimleri uygulaması gerçekleştirmiştir. 2021 yılının ikinci yarısında kısıtlamaların kalkması, ziyaretçi sayılarının ve ciroların normal seyrine dönmesiyle birlikte kira indirimi uygulamasına son verilmiştir. Şirket bu süreçte Gebze Center AVM'nin özellikle doluluk oranını kontrol etmiş ve bu doğrultuda doluluk oranının ve kiradaki mağaza ve dükkanların cirolarının arttığını gözlemlemiştir. Cirolarda artışa bağlı olarak ciro gelirlerinde, talebe bağlı olarak doluluk oranlarında iyileşme 2022 yılının ilk çeyreğinde de devam etmektedir. Önümüzdeki süreçte bu eğilimin devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte, Şirket portföyünün alışveriş merkezi dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle cari dönemde gelir kaybı yaşanmamıştır.

Şirket dönemsel gelişmelere bağlı olarak nakit projeksiyonlarında meydana gelen değişiklikler doğrultusunda kredi borcu bulunan bankalarla iletişimini sürdürmektedir. Bu kapsamda, Şirket 11 Şubat 2022 KAP açıklaması ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde kullanılmış olan iki yıl vadeli kredinin vadesinin 3 ay süreyle ertelendiğini, faiz oranının yeniden belirlendiğini ve peşin komisyon ödeneceğini açıklamıştır.

Şirket 8 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasıyla Doğuş Center Etiler gayrimenkulünde yer alan 16 ve 17 nolu bağımsız bölümler hariç olmak üzere kalan 45 adet bağımsız bölümü Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışını 24.850.000 Avro+KDV bedel ile tamamlamış ve tapu devrini gerçekleştirmiştir.

Şirket 13 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasıyla kredi borç yükümlülüğünün azaltılması için Credit Europe Bank N.V. ile 23.804.185,42 Avro erken anapara ödemesi yapılması ve kredi bakiyesi olan 58.000.000.00 Avro vade sonunda (Eylül 2026) ödenmesi için mutabakata varılmıştır.

Şirket, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat.2020 tarihinde iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, %11,5 sabit faizli 50.000.000-TL anapara tutarında kullanılmış olan ve 11 Şubat 2022 tarihinde 3 ay süreyle 11 Mayıs 2022 tarihine kadar temdit edilen kredinin bu defa aşağıdaki şartlarla ertelenmesi hususunda Şirket ile Ziraat Bankası A.Ş. arasında yürütülen görüşmeler tamamlanmış olup taraflar aşağıdaki şartlarla anlaşma sağlamıştır.

İlgili anlaşma doğrultusunda; kredinin vadesinin 6 ay süreyle 11 Kasım 2022 tarihine kadar temdit edilmesine, faiz oranının %14,75 olarak devam etmesine, 1.125.000-TL+BSMV peşin komisyon olarak ödenmesi konusunda mutabık kalınmıştır.

23. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

30 Eylül 2022 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. maddesinde belirtilen sınırlamalara uymuş, 31.maddesinde belirtilen sınırlamalara uyum sağlayamamıştır. Bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	30.166.119	12.429.664
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	2.116.631.681	2.374.116.828
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		61.490.692	53.362.797
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.208.288.492	2.439.909.289
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.238.175.150	1.429.223.132
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	594.312.051	536.833.301
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	280.600.255	405.361.121
Diğer kaynaklar		95.201.036	68.491.735
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	2.208.288.492	2.439.909.289

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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)	30.165.358	12.429.036
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	30.472	30.472
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	-	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	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	95,85%	97,30%	>%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	1,37%	0,51%	<%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	653,07%	485,02%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	1,37%	0,51%	<%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