

**Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

31 Mart 2022

Tarihinde Sona Eren

Ara Hesap Donemine Ait zet 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") 31 Mart 2022 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile 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" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



### *Sonuç*

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

### *Diğer Husus*

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiştir. Söz konusu bağımsız denetçi, sırasıyla 23 Şubat 2022 ve 24 Mayıs 2021 tarihli bağımsız denetçi ve sınırlı denetim raporlarında olumlu görüş ve sonuç vermiştir.

### *Dikkat Çekilen Hususlar*

Finansal tabloların 2. ve 20. dipnotlarında detaylı olarak açıklandığı üzere, COVID-19 salgını ve finansal piyasa hareketleri, Şirket'in faaliyetlerini de etkilemektedir. Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar dahil 48.897.655 TL tutarında aşmakta olup Şirket aynı tarihte sona eren dönemde 132.232.622 TL zarar etmiştir. Şirket Yönetimi'nin bu olay ve şartlara ilişkin aksiyon planlarına finansal tabloların 2. ve 20. dipnotlarında yer verilmiştir. Bu husus, 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  
10 Mayıs 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	5-36

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Mart 2022	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>410.779.795</b>	<b>410.506.872</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	24.252.617	12.429.664
Ticari Alacaklar	5	32.591.336	45.918.703
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 17	29.519.742	40.996.390
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		3.071.594	4.922.313
Diğer Alacaklar		58.400	3.127
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		58.400	3.127
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.914.687	529.274
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		269.060	257.532
Diğer Dönen Varlıklar		458.695	2.133.572
<b>Ara Toplam</b>		<b>61.544.795</b>	<b>61.271.872</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar	8	349.235.000	349.235.000
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.031.632.363</b>	<b>2.029.402.417</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	2.025.145.557	2.024.881.828
Maddi Duran Varlıklar		772.471	716.647
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		128.241	128.357
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.133.338	3.469.083
Diğer Duran Varlıklar		2.452.756	206.502
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>2.442.412.158</b>	<b>2.439.909.289</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>459.677.450</b>	<b>348.755.440</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	379.398.579	283.342.595
Ticari Borçlar	5	66.561.821	63.365.715
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 17	58.334.228	56.810.389
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		8.227.593	6.555.326
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		131.800	101.707
Diğer Borçlar		3.243.502	371.430
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		3.243.502	371.430
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.973.614	1.138.933
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		1.148.643	1.108.896
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		5.824.971	30.037
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.734.756	172.510
Ertelenmiş Gelirler		633.378	262.550
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	633.378	262.550
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.709.433.288</b>	<b>1.685.792.728</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.706.671.170	1.682.713.838
Diğer Borçlar		1.974.405	1.808.984
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.974.405	1.808.984
Ertelenmiş Gelirler		4.777	369.959
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		4.777	369.959
Uzun Vadeli Karşılıklar		782.936	899.947
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		782.936	899.947
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>273.301.420</b>	<b>405.361.121</b>
Ödenmiş Sermaye	10	332.007.786	332.007.786
Paylara İlişkin Primler	10	261.639.202	261.639.202
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		80.981	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		(193.250.222)	36.026.082
Net Dönem Zararı		(132.232.622)	(229.276.304)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.442.412.158</b>	<b>2.439.909.289</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	11	46.055.002	40.673.714
Satışların Maliyeti (-)	11	(9.224.110)	(4.659.194)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>36.830.892</b>	<b>36.014.520</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	12	(2.714.407)	(2.057.502)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	3.746.010	4.053.787
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(3.283.089)	(3.840.950)
<b>ESAS FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>34.579.406</b>	<b>34.169.855</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>34.579.406</b>	<b>34.169.855</b>
Finansal Gelirler	14	1.151.834	215.572
Finansal Giderler (-)	15	(174.891.225)	(114.973.915)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI</b>		<b>(139.159.985)</b>	<b>(80.588.488)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(139.159.985)</b>	<b>(80.588.488)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>6.927.363</b>	-
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(132.232.622)</b>	<b>(80.588.488)</b>
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	16	(0,398)	(0,243)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		172.921	91.940
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		<b>172.921</b>	<b>91.940</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(132.059.701)</b>	<b>(80.496.548)</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş	Geri Alınmış	Paylara İlişkin	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan	Geçmiş Yıl Karları / Zararları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm				
	Referansı	Sermaye	Paylar	Primler	(Kavıp)/Kazançları	Kısıtlanmış Yedekler	(Zararları)	Karı/(Zararı)	
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla bakiyeler</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(2.934.646)</b>	<b>252.935.267</b>	<b>(91.940)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>396.891.270</b>	<b>(360.865.188)</b>	<b>622.998.844</b>
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	10	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	91.940	-	-	(80.588.488)	(80.496.548)
<b>31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler (Sınırlı denetimden geçmiş)</b>		<b>332.007.786</b>	<b>-</b>	<b>261.639.202</b>	<b>-</b>	<b>5.056.295</b>	<b>36.026.082</b>	<b>(80.588.488)</b>	<b>554.140.877</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla bakiyeler</b>		<b>332.007.786</b>	<b>-</b>	<b>261.639.202</b>	<b>(91.940)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>36.026.082</b>	<b>(229.276.304)</b>	<b>405.361.121</b>
Transferler		-	-	-	-	-	(229.276.304)	229.276.304	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	172.921	-	-	(132.232.622)	(132.059.701)
<b>31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler (Sınırlı denetimden geçmiş)</b>		<b>332.007.786</b>	<b>-</b>	<b>261.639.202</b>	<b>80.981</b>	<b>5.056.295</b>	<b>(193.250.222)</b>	<b>(132.232.622)</b>	<b>273.301.420</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2022	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2021
	Dipnotlar		
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>62.030.550</b>	<b>24.641.813</b>
<b>Dönem zararı/kararı</b>		<b>(132.232.622)</b>	<b>(80.588.488)</b>
<b>Dönem zararı/kararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>173.950.795</b>	<b>114.384.173</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14,15	28.727.952	17.791.781
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.875.834	2.429.085
Yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler (net)		139.402.833	94.167.967
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(55.824)	(4.660)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>20.089.549</b>	<b>(9.372.571)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		14.975.733	(11.354.719)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.196.106	(1.443.233)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		1.917.710	3.425.381
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		(3.717.883)	(68.471)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		5.635.593	3.493.852
<b>Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>61.807.722</b>	<b>218.699</b>
Alınan faiz		222.828	218.699
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(263.729)</b>	<b>(131.295)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(263.729)	(131.295)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(49.949.316)</b>	<b>(17.025.947)</b>
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(27.299.736)	(17.697.028)
Ödenen faiz		(22.649.580)	(11.059.440)
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş / (çıkışları)		-	11.730.521
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>11.817.505</b>	<b>7.484.571</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>11.817.505</b>	<b>7.484.571</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		12.429.557	10.944.933
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	3	<b>24.247.062</b>	<b>18.429.504</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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.

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

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Mart 2022 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2021 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
<b>Toplam</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Yüksek Lisans	6	6
Lisans	5	5
Diğer	2	2
<b>Toplam</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

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

### **31 MART 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 (“KGGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki ara dönem özet finansal tablolar KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. SPK mevzuatına uygun finansal tablo seti hazırlayan işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu özet finansal tablolarını Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

###### **2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve Onaylanması**

Şirket’in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 10 Mayıs 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.

###### **2.1.4. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi**

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

###### **2.1.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır. 31 Mart 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:

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık fiyat artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 47 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 66 pafta, 593 ada, 53 no'lu parsel üzerinde kayıtlı zon-1 blok bünyesindeki toplam 16.572 m<sup>2</sup>'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2021 tarihli ve 2021REV559 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihinde gerçeğe uygun değeri 349.235.000 TL olarak belirtilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

###### 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 m<sup>2</sup>'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

31 Mart 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 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar dahil 48.897.655 TL fazla olup dönem zararı 132.232.622 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 Nisan 2022 tarihinde şirket tarafından yapılan KAP açıklaması doğrultusunda olumlu sonuçlanmış olup ilgili gayrimenkulün satış süreci tamamlanmıştır. Raporun 21 numaralı Dipnotunda da belirtildiği üzere satışın gerçekleşmesi sonucu elde edilen nakit ile Credit Europe Bank'tan kullanmış olduğu kredinin bir kısmı peşin ödeme ile kapatılmıştır. Elde edilen nakit ile Şirket'in finansal yükümlülüklerinin bir kısmının ödenmesi neticesinde önümüzdeki dönemdeki mali tablolarda, faiz ve kur farkı risklerinin önemli ölçüde azalması sağlanacaktır. Bu durumun aynı zamanda "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunda Borçlanma Sınırını belirleyen 31.Md.'ye uyum sağlaması beklenmektedir.

Bunun yanında Not 4'te açıklandığı üzere Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 81.902.868 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş 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. Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla yapmış olduğu değerlendirme ve almış olduğu önlemler Not 20 de detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket portföyünün alışveriş merkezi dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle cari dönemde gelir kaybı yaşanmamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

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

31 Mart 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.

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

###### 2.1.9 Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

<b>31 Mart 2022</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	14.6458	16.3086
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	14.6458	16.3086
<b>31 Aralık 2021 (*)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
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 31 Aralık’ta açıklanan alış kuru, pasif kalemler için kapanış kuru olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından 31 Aralık’ta açıklanan satış kuru kullanılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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. 31 Mart 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, KGGK 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 KGGK 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.

### 31 MART 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. 31 Mart 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 KGG 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 uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. 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 Şirketin 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.

### 31 MART 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. 31 Mart 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 şirketler daha erken uygulayabilirler.

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.

### 31 MART 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

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	1.059	628
Banka	24.251.558	12.429.036
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>10.951.906</i>	<i>706.678</i>
<i>Vadeli mevduatlar</i>	<i>13.299.652</i>	<i>11.722.358</i>
<b>Toplam</b>	<b>24.252.617</b>	<b>12.429.664</b>

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	24.252.617	12.429.664
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(5.555)	(107)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>24.247.062</b>	<b>12.429.557</b>

#### Vadesiz Mevduat

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	10.282.849	-
Avro	294.797	-
TL	374.260	706.678
<b>Toplam</b>	<b>10.951.906</b>	<b>706.678</b>

#### Vadeli Mevduat

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

31 Mart 2022	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	214.098	%0,01	1 Nisan 2022
TL	13.085.555	%15,5	1 Nisan 2022
<b>Toplam</b>	<b>13.299.652</b>		

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
<b>Toplam</b>	<b>11.722.358</b>		

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	294.291.005	226.849.129
Finansal kiralamalar	85.107.574	56.493.466
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b>379.398.579</b>	<b>283.342.595</b>
Banka kredileri	1.226.985.331	1.202.374.003
Finansal kiralamalar	479.685.839	480.339.835
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b>1.706.671.170</b>	<b>1.682.713.838</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>2.086.069.749</b>	<b>1.966.056.433</b>

a) Banka Kredileri:

31 Mart 2022	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	13,00-14,75 5	TL Avro	185.555.220 6.667.389	185.555.220 108.735.785
Uzun vadeli banka kredileri	5	Avro	75.235.479	1.226.985.331
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>1.521.276.336</b>

31 Aralık 2021	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri				
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
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>1.429.223.132</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
2022	294.291.005	226.849.129
2023	105.738.759	45.341.700
2024	102.770.992	49.875.870
2025	101.548.718	55.165.735
2026	916.926.862	1.051.990.698
<b>Toplam</b>	<b>1.521.276.336</b>	<b>1.429.223.132</b>

##### b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içinde	87.586.332	81.170.123	85.107.574	56.493.466
İki ile beş yıl arasındakiler	328.448.789	324.680.531	285.363.780	254.777.287
Beş yıldan uzun	262.760.271	243.511.550	194.322.059	225.562.548
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(114.001.979)	(112.528.903)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<b>564.793.413</b>	<b>536.833.301</b>	<b>564.793.413</b>	<b>536.833.301</b>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(85.107.574)	(56.493.466)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<b>479.685.839</b>	<b>480.339.835</b>

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, şirketin mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000 Avro bedelle Sell and Leaseback ("Sat ve Geri Kirala") yöntemiyle, sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye 23 Ocak 2020 tarihinde satılmıştır. Bu doğrultuda Şirket ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. arasında finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır. Aylık kar payı oranı %0,39 (yıllık faiz oranı %4,77) olup, son ödemenin vade tarihi 23 Ocak 2030'dur.

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlığın gerçeğe uygun değeri 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.

### 31 MART 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

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ticari alacaklar	15.115.869	16.921.794
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	29.519.742	40.996.390
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(12.044.275)	(11.999.481)
<b>Toplam</b>	<b>32.591.336</b>	<b>45.918.703</b>

31 Mart 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Mart 2021</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>(11.999.481)</b>	<b>(10.096.776)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(708.384)	(2.522.011)
Konusu kalmayan karşılıklar	663.590	218.643
<b>Dönem sonu</b>	<b>(12.044.275)</b>	<b>(12.400.144)</b>

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.227.593	6.555.326
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	58.334.228	56.810.389
<b>Toplam</b>	<b>66.561.821</b>	<b>63.365.715</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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

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

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	-	514.216
Peşin ödenmiş diğer giderler	3.914.687	15.058
<b>Toplam</b>	<b>3.914.687</b>	<b>529.274</b>

  

<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	2.987.558	3.133.338
Peşin ödenmiş giderler	145.780	335.745
<b>Toplam</b>	<b>3.133.338</b>	<b>3.469.083</b>

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

<b>Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	633.378	262.550
<b>Toplam</b>	<b>633.378</b>	<b>262.550</b>

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.021.268.523	2.021.004.794
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
<b>Toplam</b>	<b>2.025.145.557</b>	<b>2.024.881.828</b>

#### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

31 Mart 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
<b>Toplam</b>			<b>2.370.239.794</b>

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Açılış bakiyesi	2.021.004.794	1.914.391.120
Girişler	263.729	131.295
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>2.021.268.523</b>	<b>1.914.522.415</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

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

		31 Mart 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	25.713.566	83.897.345
<b>Toplam (*)</b>		<b>188.392.549</b>	<b>316.110.969</b>

(\*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.072.418.718 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 31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2022
Yapılmakta olan yatırımlar	3.877.034	-	-	3.877.034
<b>Toplam</b>	<b>3.877.034</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.877.034</b>

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Şirket'in konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli yaptığı KAP açıklamasıyla; Danıştay 6. Dairesi'nin 2021/5461 E. 2021/10533 K. Sayılı kararı ile karar düzeltme isteminin reddine karar verildiği ve hukuki sürecin tamamlandığı duyurulmuştur.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20 Haziran 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04 Haziran 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. 08 Şubat 2022 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen karar ile dava konusu işlemin iptal edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiştir. Hukuki süreç devam etmektedir.

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 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 gayrimenkulü, 31 Aralık 2021 itibarı ile satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık olarak raporlanmıştır.

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

#### 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;

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

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

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	1.630.890.472	1.508.700.472
<b>Toplam</b>	<b>1.630.890.472</b>	<b>1.508.700.472</b>

31 Mart 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 ve ek kredi sözleşmesi'nde belirtilen diğer finans belgelerinin teminatını teşkil etmek üzere Doğuş Center Etiler kira gelirlerine ilişkin Alacak Devir Sözleşmesi akdedilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

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

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	8.698.028	8.698.028	7.821.449	7.821.449
Avro	966.011	15.754.287	1.022.818	15.017.321
ABD Doları	111.619	1.634.750	111.619	1.448.536
<b>Toplam</b>		<b>26.087.065</b>		<b>24.287.306</b>

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, cari bazında icra takipleri sayısı 28, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 3 olup Şirket tarafından önem arz eden idari davalara ilişkin açıklamalar Not:7'de detaylı olarak açıklanmıştır. (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. ÖZKAYNAKLAR

##### 10.1. Ödenmiş sermaye

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

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

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

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	31 Mart 2022		31 Aralık 2020	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
<b>Toplam</b>			<b>332.007.786</b>	<b>% 100,00</b>	<b>332.007.786</b>	<b>% 100,00</b>

(\*) 31 Mart 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.

##### 10.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 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.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 10.3. 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.

##### 10.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Mart 2022 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl ve dönem net zararı sırasıyla 927.035.037 TL ve 118.522.708 TL'dir.

##### 10.5 Paylara ilişkin primler

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Paylara ilişkin primler	(261.639.202)	(261.639.202)
<b>Toplam</b>	<b>(261.639.202)</b>	<b>(261.639.202)</b>

##### 10.6 Geri alınmış paylar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Geri alınmış paylar	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

31 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısı toplantı gündeminde yer alan ayrılma hakkının kullanımına ilişkin gündemin 3 ve 4.'üncü maddelerine muhalefet şerhi koyarak ayrılma hakkı talep eden toplam 114.895 adet pay sahibi yatırımcının pay başına 2,2216-TL bedel ile haklarını kullanması sonrası şirket portföyündeki hisse senedi 114.895 adet artarak 4.239.836 TL değerli paya ulaşmıştır. 22 Ekim 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararına istinaden Aralık 2020'de 490.655 adet pay satış işlemi gerçekleştirilmiş ve 31 Aralık 2020 itibarıyla şirket portföyündeki hisse senedi 2.934.646 TL değerli paya düşmüştür. 31 Aralık 2020 tarihinden sonra şirket portföyünde kalan 1.103.210 adet payın satış işlemi tamamlandığından 31 Mart 2021 itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmamaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
Kira gelirleri	46.055.002	40.673.714
<b>Toplam</b>	<b>46.055.002</b>	<b>40.673.714</b>

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Ortak alan giderleri	5.795.070	1.565.785
Emlak vergisi giderleri	2.476.523	2.033.055
Sigorta giderleri	952.517	1.060.354
Diğer		
<b>Toplam</b>	<b>9.224.110</b>	<b>4.659.194</b>

#### 12. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
Personel giderleri	1.927.809	1.556.685
Vergi, resim ve harçlar	291.533	208.624
Seyahat ve araç kira giderleri	158.143	82.236
Yazılım giderleri	87.086	47.650
Merkez ofis giderleri	51.295	27.907
Danışmanlık giderleri	33.410	29.950
Haberleşme giderleri	11.903	11.419
Diğer	153.228	93.031
<b>Toplam</b>	<b>2.714.407</b>	<b>2.057.502</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Mart 2022</u>	<u>1 Ocak - 31 Mart 2021</u>
Kur farkı geliri	1.264.790	2.051.035
Temerrüt faiz geliri (*)	1.603.572	418.182
Konusu kalmayan karşılıklar	663.590	218.643
Diğer	214.058	1.365.927
<b>Toplam</b>	<b>3.746.010</b>	<b>4.053.787</b>

(\*) Temerrüt faiz gelirlerinin 1.600.041 TL (2021: 347.133 TL)'si ilişkili taraflara, 3.531 TL (2021: 71.049 TL)'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

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

	<u>1 Ocak - 31 Mart 2022</u>	<u>1 Ocak - 31 Mart 2021</u>
Kur farkı gideri	1.314.369	123.871
Şüpheli alacak gideri	708.384	2.522.011
Diğer	1.260.336	1.195.068
<b>Toplam</b>	<b>3.283.089</b>	<b>3.840.950</b>

#### 14. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Mart 2022</u>	<u>1 Ocak - 31 Mart 2021</u>
<b>Finansal gelirler</b>		
Kur farkı geliri	923.559	
Vadeli mevduat faiz gelirleri	228.275	215.572
<b>Toplam</b>	<b>1.151.834</b>	<b>215.572</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 15. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Kur farkı giderleri	141.013.016	94.396.961
Kredi faiz giderleri	30.559.799	18.425.535
Komisyon giderleri	3.318.410	2.151.419
<b>Toplam</b>	<b>174.891.225</b>	<b>114.973.915</b>

#### 16. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Hissedarlara ait net (zarar) / kar	(132.232.622)	(80.588.488)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
<b>Hisse başına kayıp (Tam TL)</b>	<b>(0,398)</b>	<b>(0,243)</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Doğuş Holding A.Ş.	13.260.151	27.850.153
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.120.147	8.089.710
Dg Financial Advisers LTD	1.704.503	1.217.120
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	960.906	1.096.334
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	95.643	70.674
Zingrat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	14.750	14.750
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.363.642	2.657.649
<b>Toplam</b>	<b>29.519.742</b>	<b>40.996.390</b>

<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Doğuş Holding A.Ş.	58.245.490	56.803.916
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	64.941	6.473
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	23.797	-
<b>Toplam</b>	<b>58.334.228</b>	<b>56.810.389</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

##### İlişkili taraflarla işlemler

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

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Kira ve diğer gelirler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	13.719.844	11.362.992
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	8.523.935	7.358.293
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	4.143.928	3.249.348
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	3.879.628	3.246.881
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.865.775	1.686.175
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	613.817	513.225
Dg Financial Advisers LTD	533.862	196.130
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	37.500	135.587
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	50.227	41.088
<b>Toplam</b>	<b>35.368.516</b>	<b>27.789.719</b>

Şirketin ilişkili taraflarından elde ettiği Temerrüt faiz gelirleri bulunmaktadır. 1.179.500 TL (2021: 283.674 TL)'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 296.895 TL (2021: 14.633 TL)'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 120.826 TL (2021: 48.226 TL)'si DG Financial Advisers LTD'den ve 2.820 TL (2021: 600 TL)'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	1.221.674	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği	207.324	175.446
VDF Filo Kiralama A.Ş.	169.989	71.732
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	153.811	780
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	64.249	30.440
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.158	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.214	-
<b>Toplam</b>	<b>1.829.419</b>	<b>278.397</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

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

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

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 69.401 TL (1 Ocak 2021-31 Mart 2021: 57.546 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 85.498 TL (1 Ocak 2021-31 Mart 2021: 34.893 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 785.076 TL (1 Ocak 2021-31 Mart 2021: 556.486 TL); olmak üzere 31 Mart 2022 itibarıyla toplam 939.975 TL (1 Ocak 2021-31 Mart 2021: 648.925 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

#### 18. 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,

##### 18.1. 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

31 Mart 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	1.521.276.336	1.807.599.116	88.771.752	220.654.887	1.498.172.477	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	564.793.413	678.795.392	21.896.584	65.689.749	328.448.789	262.760.270
Ticari borçlar	66.561.821	66.561.821	66.561.821	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	8.084.463	8.084.463	8.084.463	-	-	-
	<b>2.160.716.033</b>	<b>2.561.040.792</b>	<b>185.314.620</b>	<b>286.344.636</b>	<b>1.826.621.266</b>	<b>262.760.270</b>

31 Aralık 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Banka Kredileri	1.429.223.132	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	-	-	-
	<b>2.031.876.779</b>	<b>2.429.378.717</b>	<b>163.583.606</b>	<b>282.815.319</b>	<b>1.739.468.242</b>	<b>243.511.550</b>

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 18.2. Piyasa riski

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

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

##### *Kur riski*

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

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

*Döviz bazında ayrıntılı;*

	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	702.102	10.282.849	ABD Doları	569.577	7.591.892
	Avro	31.204	508.895	Avro	273.782	4.130.466
<b>Toplam</b>			<b>10.791.744</b>			<b>11.722.358</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	Avro	81.902.868	1.335.721.113	Avro	82.598.987	1.246.146.137
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	34.631.631	564.793.413	Avro	35.519.178	535.867.183
<b>Toplam</b>			<b>1.900.514.526</b>			<b>1.782.013.320</b>
<b>Net pozisyon</b>			<b>(1.889.722.782)</b>			<b>(1.770.290.962)</b>

31 Mart 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	2.056.570	(2.056.570)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+2)</b>	<b>2.056.570</b>	<b>(2.056.570)</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(380.001.126)	380.001.126
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki ( 1+2)</b>	<b>(380.001.126)</b>	<b>380.001.126</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 18.2. Piyasa riski

##### *Kur riski (devamı)*

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

##### *Faiz oranı riski*

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

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Finansal varlıklar	13.299.652	11.722.358
vadeli mevduat	13.299.652	11.722.358
Finansal yükümlülükler	2.086.069.749	1.966.056.433
banka kredileri	1.521.276.336	1.429.223.132
finansal kiralamarlar	564.793.413	536.833.301

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

<i>Finansal araçlar</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduat - TL	%15,50	-
Vadeli mevduat - Avro	%0,01	%0,01- %0,45
Vadeli mevduat - ABD Doları	-	%0,25
Finansal borçlar- Avro	%5,00	%4,65
Finansal borçlar- TL	%13,00-14,75	%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.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

*Faiz oranı riski(devamı)*

##### **Finansal olmayan varlıklar**

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

#### 18.3. 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.

#### 19. 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.

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 19. 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:

<b>31 Mart 2022</b>	<b>1.sıra</b>	<b>2.sıra</b>	<b>3.sıra</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.025.145.557	2.025.145.557
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar			349.235.000	349.235.000
<b>Toplam</b>	-	-	<b>2.374.380.557</b>	<b>2.374.380.557</b>
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>1.sıra</b>	<b>2.sıra</b>	<b>3.sıra</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.024.881.828	2.024.881.828
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar			349.235.000	349.235.000
<b>Toplam</b>	-	-	<b>2.374.116.828</b>	<b>2.374.116.828</b>

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

### **31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI**

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

---

#### **20. 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.

#### **21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket 8 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasıyla Doğuş Center Etiler (“DC 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 Avro vade sonunda (Eylül 2026) ödenmesi için mutabakata varılmıştır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 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.

31 Mart 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	24.252.617	12.429.664
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	2.374.380.557	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)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>43.778.984</b>	<b>53.362.797</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>2.442.412.158</b>	<b>2.439.909.289</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.521.276.336	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	564.793.413	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	273.301.420	405.361.121
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>83.040.989</b>	<b>68.491.735</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>2.442.412.158</b>	<b>2.439.909.289</b>
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	24.251.558	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 İşletmecisi 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/(I)	-	-

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 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)

<u>Portföy Sınırlamaları</u>	<u>İlgili Düzenleme</u>	<u>Hesaplama</u>	<u>31 Mart 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>Asgari / Azami Oran</u>
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	97,21%	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	0,99%	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 İşletmecisi 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	763,30%	485,02%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,99%	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	0,00%	0	<%10

Raporun 21 numaralı dipnotunda da belirtildiği üzere DC Etiler gayrimenkulünde bulunan 45 adet bağımsız bölümün satışı 8 Nisan 2022 tarihinde tamamlanmıştır. Satışın gerçekleşmesi sonucu elde edilen nakit ile Credi Europe Bank'tan kullanmış olduğu kredinin bir kısmı peşin ödeme ile kapatılmıştır. Elde edilen nakit ile Şirket'in finansal yükümlüklerinin bir kısmının ödenmesi neticesinde, önümüzdeki dönemdeki mali tablolarda faiz ve kur farkı risklerinin önemli ölçüde azalması sağlanacaktır. Kredi ödemesi sonrasında finansal borçlardaki azalmaya bağlı olarak "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunda Borçlanma Sınırını belirleyen 31.Md.'ye uyum sağlanması beklenmektedir.