

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

## FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	5-47
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-20
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
NOT 4 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	21-22
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 6 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	23
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	23-24
NOT 8 CARİ DÖNEM VERĐİŐİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	24
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-27
NOT 10 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	27
NOT 11 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28
NOT 12 KISA VADELİ KARŞILIKLAR	29-30
NOT 13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	30
NOT 14 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR ZARAR	31
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR	31-32
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	33
NOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	33
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	33-34
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ	34
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	34
NOT 22 DURDURULAN FAALİYETLER	35
NOT 23 VERĐİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	35
NOT 24 HİŐSE BAŞINA KAYIP	35
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35-38
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİŐKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	37-43
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLAR	43-44
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	45
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	45
NOT 30 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	45
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	46-47

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>410.506.872</b>	<b>40.228.154</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	12.429.664	10.948.060
Ticari Alacaklar		45.918.703	9.873.991
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 25	40.996.390	3.348.312
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	4.922.313	6.525.679
Diğer Alacaklar	6	3.127	387.169
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		3.127	387.169
Peşin Ödenmiş Giderler	7	529.274	761.658
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	257.532	209.464
Diğer Dönen Varlıklar	13	2.133.572	18.047.812
<b>Ara Toplam</b>		<b>61.271.872</b>	<b>40.228.154</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar	10	349.235.000	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.029.402.417</b>	<b>1.923.018.413</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.024.881.828	1.918.268.154
Maddi Duran Varlıklar		716.647	623.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		128.357	124.558
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.469.083	3.977.959
Diğer Duran Varlıklar	13	206.502	24.545
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>2.439.909.289</b>	<b>1.963.246.567</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>348.755.440</b>	<b>121.587.363</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	283.342.595	81.030.591
Ticari Borçlar		63.365.715	37.273.317
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 25	56.810.389	33.197.669
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	6.555.326	4.075.648
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		101.707	93.530
Diğer Borçlar	6	371.430	297.521
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		371.430	297.521
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.138.933	1.148.956
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	1.108.896	686.051
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	30.037	462.905
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	172.510	1.103.896
Ertelenmiş Gelirler		262.550	639.552
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	262.550	630.548
<i>İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	25	-	9.004
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.685.792.728</b>	<b>1.218.660.360</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.682.713.838	1.216.641.325
Diğer Borçlar	6	1.808.984	1.267.301
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.808.984	1.267.301
Ertelenmiş Gelirler		369.959	208.598
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	369.959	208.598
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	899.947	543.136
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		899.947	543.136
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>405.361.121</b>	<b>622.998.844</b>
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Geri Alınmış Paylar	15	-	(2.934.646)
Paylara İlişkin Primler	15	261.639.202	252.935.267
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(91.940)	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları		36.026.082	396.891.270
Net Dönem Zaranı		(229.276.304)	(360.865.188)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.439.909.289</b>	<b>1.963.246.567</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	16	151.169.448	120.145.292
Satışların Maliyeti (-)	16	(22.825.259)	(18.347.100)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>128.344.189</b>	<b>101.798.192</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(9.196.504)	(9.148.669)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	393.826.046	28.746.273
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(15.774.652)	(125.566.736)
<b>ESAS FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>497.199.079</b>	<b>(4.170.940)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI</b>		<b>497.199.079</b>	<b>(4.170.940)</b>
Finansal Gelirler	20	7.374.279	10.805.596
Finansal Giderler (-)	21	(833.350.730)	(397.302.077)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI</b>		<b>(328.777.372)</b>	<b>(390.667.421)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		-	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	40	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(328.777.372)</b>	<b>(390.667.421)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	22	<b>99.501.068</b>	<b>29.802.233</b>
<b>DÖNEM ZARARI</b>		<b>(229.276.304)</b>	<b>(360.865.188)</b>
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	24	(0,691)	(1,092)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	112.332
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		-	<b>112.332</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(229.276.304)</b>	<b>(360.752.856)</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş	Geri Alınmış	Paylara	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan	Geçmiş Yıl Karları / Zararları	Net Dönem	Özkaynaklar
	Referansı	Sermaye	Paylar	Primler	(Kayıp)/Kazançları				
<b>1 Ocak 2020</b>									
<b>İtibarıyla bakiyeler</b>		<b>332.007.786</b>	<b>(4.239.836)</b>	<b>249.751.377</b>	<b>(204.272)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>301.846.450</b>	<b>95.044.820</b>	<b>979.262.620</b>
Geri alınmış paylar nedeniyle artış / azalış	15	-	1.305.190	3.183.890	-	-	-	-	4.489.080
Transferler		-	-	-	-	-	95.044.820	(95.044.820)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	112.332	-	-	(360.865.188)	(360.752.856)
<b>31 Aralık 2020</b>									
<b>tarihi itibarıyla bakiyeler</b>									
<b>(Bağımsız denetimden geçmiş)</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>
<b>1 Ocak 2021</b>									
<b>İtibarıyla 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	15	-	2.934.646	8.703.935	-	-	-	-	11.638.581
Transferler		-	-	-	-	-	(360.865.188)	360.865.188	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	-	-	(229.276.304)	(229.276.304)
<b>31 Aralık 2021</b>									
<b>tarihi itibarıyla bakiyeler</b>									
<b>(Bağımsız denetimden geçmiş)</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>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnotlar	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2021	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>119.410.831</b>	<b>75.206.844</b>
<b>Dönem zararı/kararı</b>		<b>(229.276.304)</b>	<b>(360.865.188)</b>
<b>Dönem zararı/kararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>362.619.587</b>	<b>468.559.240</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19,20, 21	82.389.943	64.976.819
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.093.012)	1.012.017
Yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler (net)		733.964.881	307.340.317
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	19, 20, 22	(452.548.775)	95.265.148
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		(93.450)	(35.061)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(14.827.809)</b>	<b>(32.760.992)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(31.241.315)	8.740.304
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		26.092.398	(21.401.303)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(9.678.892)	(20.099.993)
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		16.346.612	136.060
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		(26.025.504)	(20.236.053)
<b>Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>118.515.474</b>	<b>74.933.060</b>
Alınan faiz		895.357	273.784
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(3.303.698)</b>	<b>(92.601.302)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul almından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(3.299.899)	(92.596.268)
Maddi duran varlık almından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.799)	(5.034)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(114.622.509)</b>	<b>25.089.409</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	26	-	312.892.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(64.154.861)	(239.166.443)
Ödenen faiz	26	(62.106.229)	(53.125.228)
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş / (çıkışları)	15	11.638.581	4.489.080
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>1.484.624</b>	<b>7.694.951</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>1.484.624</b>	<b>7.694.951</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		10.944.933	3.249.982
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>12.429.557</b>	<b>10.944.933</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA 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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2021 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2020 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
<b>Toplam</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

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

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

##### 2.1.1. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki 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 finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 23 Şubat 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 ve satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

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

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.

##### 2.1.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket önceki dönem finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki sınıflamayı yapmıştır:

- Şirket 2021 yılında satış amaçlı duran varlık olarak sınıflandırdığı Etiler Bağımsız Bölümler'e ilişkin 2020 yılında elde ettiği net 29.802.233 TL tutarındaki net karını karşılaştırılabilirlik açısından cari dönemde "Durdurulan faaliyetlerden dönem kar/zararı" altında sınıflamıştır.

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna nette bir etkisi bulunmamaktadır.

##### 2.1.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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.



# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

##### 2.1.7. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, cari yıl içerisinde standartlardaki değişikliklerin etkileri nedeniyle muhasebe politikalarında değişiklik yapmamıştır.

##### 2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarından (Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar hariç) 287.483.568 TL fazla olup dönem zararı özellikle kur farkı zararlarından kaynaklı olarak 229.276.304 TL net dönem zararı etmiştir. Ayrıca faaliyetlerinden 119.410.831 TL pozitif nakit akışı elde etmiştir. Bu hususlar, işletmenin sürekliliği üzerinde belirsizliklerin varlığını göstermektedir. 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 olumlu sonuçlandığı takdirde Şirket'in nakit durumunda önemli ölçüde iyileşme sağlanması beklenmektedir. Elde edilecek nakit ile Şirket'in finansal yükümlülüklerinin bir kısmının ödenerek faiz ve kur farkı bakımından risklerinin önemli ölçüde azaltılması amaçlanmaktadır. Şirket geçmiş dönemde para piyasalarından kaynak bulmakta sıkıntı yaşamış olmakla birlikte, likidite sıkıntısı yaşadığı önceki dönemlerde finansal borçlarını yeniden yapılandırabilmiş ve/veya sat-geri al tarzı finansman modelleri ile nakit akımlarını yönetebilmiştir. Bunun yanında Not 4'te açıklandığı üzere Şirket'in Credit Europe'dan 2018 yılında kullanmış olduğu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 82.554.185 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. Ayrıca, Doğuş Holding, 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 ileride yaratacağı ekonomik etkiler, Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği operasyonları etkileyebilir. Ekli finansal tablolar, Şirket Yönetiminin devam eden operasyonları ve finansal durumu hakkındaki varsayımlarını içermektedir. Salgın nedeniyle ortaya çıkacak küresel ve ulusal piyasalardaki gelişmeler bu varsayımlarından farklı olabilir. Bu gelişmelerin Şirket'in faaliyetleri üzerinde oluşturabileceği muhtemel etkiler ve varsa bunların parasal büyüklükleri, raporlama tarihi itibarıyla belirsizliğini korumaktadır. Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla yapmış olduğu değerlendirme ve almış olduğu önlemler Not 28 de detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket portföyünün alışveriş merkezi dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle cari dönemde gelir kaybı yaşanmamıştır.

##### 2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

#### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

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	-

31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL	
D Ofis Maslak	29 Aralık 2020	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 16,25	% 6,25-% 10,75	% 7	-
Doğuş Center Etiler	29 Aralık 2020	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 16,25	% 6,25-% 10,75	% 7	-
Doğuş Center Maslak	29 Aralık 2020	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 16,25	% 6,25-% 10,75	% 7	-
Gebze Center Alışveriş Merkezi	30 Aralık 2020	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 18,00	% 10	% 7	-
Gebze Center Otel	30 Aralık 2020	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 17,00	% 8	% 8,5	-
Gebze Center Showroom	30 Aralık 2020	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 16,50	% 6,5	% 8,5	-
Gebze Center Arsa	30 Aralık 2020	"İndirgenmiş nakit akışı"	% 17,00	% 25-% 45	N/A	-

#### **Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar**

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri 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 (31 Aralık 2020: 598.021.120 TL).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

###### Doğuş Center Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri 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. (31 Aralık 2020: 460.525.000 TL)

###### Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri 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 (31 Aralık 2020: 275.765.000 TL).

###### D-Ofis Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2020 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. (31 Aralık 2020: 580.080.000 TL). Şirket, 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile gayrimenkul üzerinde 2.684.320 TL'lik tefişat yapmıştır (31 Aralık 2020: 94.182.049 TL).

##### 2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

###### a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

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

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi</i>

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması**

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

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

#### **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

##### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kar veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

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

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

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

##### **TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

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

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

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

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

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

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

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

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

##### **TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı**

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

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

###### 2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

###### **Satış gelirleri**

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

###### **Faiz gelirleri**

Faiz gelirleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

###### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

###### **Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller yetkili bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde net kar/zarara dahil edilir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### 2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

###### *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

1 Ocak 2009'dan sonra başlayan dönemler için geçerli olmak üzere TMS 40'ta yapılan değişiklik gereği gerçeğe uygun değerlendirme yöntemi uyguladığında inşaat halindeki gayrimenkuller de gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilir. İnşaat halindeki gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespit güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihten önce gelen tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirilmektedir.

###### 2.4.3 Borçlanma maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemlerde gider yazılır.

###### 2.4.4 Finansal araçlar

###### *Sınıflandırma ve ölçüm*

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

###### a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

###### *Değer düşüklüğü*

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Şirket'in geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlendiği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### 2.4.4 Finansal araçlar (devamı)

###### b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar.

###### i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

###### ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

#### Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

#### İlişkili taraflardan alacaklar

Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin yakın akrabaları ile Şirket'in doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebildiği kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflardan alacaklar defter değerleri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

#### Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşüldükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

#### Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### 2.4.4 Finansal araçlar (devamı)

###### Sermaye

###### Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

###### Geri alınmış paylar

Şirket'in, özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar ("Geri alınmış paylar") özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmaz. Bunun gibi, Şirket'in geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir.

###### 2.4.5 Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

###### 2.4.6 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:

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
31 Aralık 2020	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	7.3405	9.0079
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	7.3405	9.0079

(\*) 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 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

#### 2.4.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

#### 2.4.8 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Ağırlıklı ortalama hisse adedi, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde geri alınan veya ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman-ağırlığı faktörü ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Zaman-ağırlığı faktörü belli sayıda hisse senedinin çıkarılmış bulunduğu gün sayısının toplam dönemin gün sayısına oranıdır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

#### 2.4.9 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

#### 2.4.10 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### 2.4.11 İlişkili taraflar

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:
- Söz konusu kişinin,
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
  - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
  - İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
  - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
  - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

###### 2.4.12 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

###### 2.4.13 Devlet teşvik ve yardımları

Aşağıda 2.5.17'de açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

###### 2.4.14 Vergilendirme

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### 2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 8.284,51 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Kıdem tazminatı tavanı her dönem ayarlandığı için, 31 Aralık 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL) kullanılmıştır.

###### 2.4.16 Durdurulan faaliyetler

Elden çıkarılacak faaliyetler, Şirket'in satılmaya hazır değer olarak sınıflandırdığı, faaliyetleri ile nakit akımları Şirket'in bütününden ayrı tutulabilir bir bölümüdür. Elden çıkarılacak faaliyetler; ayrı bir faaliyet alanı ifade eder, satış veya elden çıkarmaya yönelik ayrı bir planın parçasıdır. Şirket elden çıkarılacak faaliyetleri, ilgili varlık ve yükümlülüklerinin kayıtlı değerleri ile elden çıkarmak için katlanılacak maliyetler düşülmüş rayiç bedellerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir (Not 10, 22).

###### 2.4.17 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	628	1.229
Banka	12.429.036	10.946.831
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	706.678	4.052.985
<i>Vadeli mevduatlar</i>	11.722.358	6.893.846
<b>Toplam</b>	<b>12.429.664</b>	<b>10.948.060</b>

  

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	12.429.664	10.948.060
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(107)	(3.127)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>12.429.557</b>	<b>10.944.933</b>

#### Vadesiz Mevduat

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	TL	TL
	Karşılığı	Karşılığı
ABD Doları	-	3.781.231
TL	706.678	271.754
<b>Toplam</b>	<b>706.678</b>	<b>4.052.985</b>

#### Vadeli Mevduat

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

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>		

  

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

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

### 4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	226.849.129	48.924.299
Finansal kiralamalar	56.493.466	32.106.292
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b><i>283.342.595</i></b>	<b><i>81.030.591</i></b>
Banka kredileri	1.202.374.003	896.688.122
Finansal kiralamalar	480.339.835	319.953.203
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b><i>1.682.713.838</i></b>	<b><i>1.216.641.325</i></b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>1.966.056.433</b>	<b>1.297.671.916</b>

a) Banka Kredileri:

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orjinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	12,58	TL	180.830.287	180.830.287
	4,65	Avro	3.044.802	46.018.833
Uzun vadeli banka kredileri	4,65	Avro	79.554.185	1.202.374.003
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>1.429.223.123</b>

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

a) Banka Kredileri (devamı):

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
2021	-	48.924.299
2022	226.829.792	225.093.459
2023	45.341.700	49.543.450
2024	49.875.870	51.795.425
2025	55.165.735	570.255.788
2026	1.051.990.698	-
<b>Toplam</b>	<b>1.429.203.795</b>	<b>945.612.421</b>

Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 82.554.185 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır.

b) Finansal kiralama yükümlülüğü

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal kiralama borçları				
Bir yıl içinde	81.170.125	48.377.481	56.493.468	32.106.292
İki ile beş yıl arasındakiler	324.680.531	193.509.926	254.777.287	144.794.688
Beş yıldan uzun	243.511.550	193.510.619	225.562.548	175.158.515
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(112.528.903)	(83.338.531)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<b>536.833.303</b>	<b>352.059.495</b>	<b>536.833.303</b>	<b>352.059.495</b>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(56.493.468)	(32.106.292)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<b>480.339.835</b>	<b>319.953.203</b>

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

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlığın gerçeğe uygun değeri 721.390.000 TL'dir. (31 Aralık 2020: 580.080.000 TL)



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ticari alacaklar	16.921.794	16.622.455
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	40.996.390	3.348.312
Eksi: Şüpheli ticari alacak karşılığı	(11.999.481)	(10.096.776)
<b>Toplam</b>	<b>45.918.703</b>	<b>9.873.991</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>(10.096.776)</b>	<b>(10.273.321)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 19)	(2.811.747)	-
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	909.042	176.545
Tahsilat	-	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>(11.999.481)</b>	<b>(10.096.776)</b>

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.555.326	4.075.648
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	56.810.389	33.197.669
<b>Toplam</b>	<b>63.365.715</b>	<b>37.273.317</b>

#### 6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 3.127 TL'dir (31 Aralık 2020: 387.169 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 371.430 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 297.521 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 1.808.984 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 1.267.301 TL).

#### 7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	514.216	760.310
Peşin ödenmiş diğer giderler	15.058	1.348
<b>Toplam</b>	<b>529.274</b>	<b>761.658</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.133.338	3.647.554
Peşin ödenmiş giderler	335.745	330.405
<b>Toplam</b>	<b>3.469.083</b>	<b>3.977.959</b>

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

Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	262.550	630.548
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (Not 24)	-	9.004
<b>Toplam</b>	<b>262.550</b>	<b>639.552</b>

(\*) Kısa vadeli ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler, sözleşme gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Uzun vadeli ilişkili olmayan taraflardan diğer ertelenmiş gelirler toplamı 369.959 TL'dir (31 Aralık 2020: 208.598 TL.)

#### 8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	257.532	209.464
<b>Toplam</b>	<b>257.532</b>	<b>209.464</b>

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.021.004.794	1.914.391.120
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.877.034	3.877.034
<b>Toplam</b>	<b>2.024.881.828</b>	<b>1.918.268.154</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	30 Aralık 2020	506.541.628
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	30 Aralık 2020	59.617.593
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	30 Aralık 2020	27.170.790
Gebze Arsa	"İndirgenmiş nakit akışı"	30 Aralık 2020	4.691.109
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2020	580.080.000
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2020	460.525.000
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2020	275.765.000
<b>Toplam</b>			<b>1.914.391.120</b>

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi	1.914.391.120	1.917.060.000
Girişler	3.299.899	92.596.268
Transfer (*)	(349.235.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer (azalışı)/artışı, net (Not 19)	379.371.644	(95.265.148)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>1.947.827.663</b>	<b>1.914.391.120</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar"a sınıflanmıştır (Not 10).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	120.276.629	144.832.900
D-Ofis Maslak	Avro	66.874.756	99.219.615
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	45.062.239	77.480.827
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	83.897.345	48.098.347
	<b>Toplam (*)</b>	<b>316.110.969</b>	<b>369.631.689</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 4.769.071.356 TL'dir (31 Aralık 2020: 3.329.605.29 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 100.000.000 Avro).

#### *Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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 tamamlanmaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

#### *Doğuş GYO ofis kulesi projesi*

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçler:*

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. 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.

#### 10. 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 itibari ile satış amaçlı sınıflandırılan duran varlık olarak raporlanmıştır.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 11. 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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	1.508.700.472	900.820.472
<b>Toplam</b>	<b>1.508.700.472</b>	<b>900.820.472</b>

(\*) Credit Europe Bank (CEB)'tan 2018 yılında kullanılmış olan 100.000.000 Avro tutarındaki krediye karşılık Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkullerinde CEB lehine kurulan ipotekten ve 30.472 TL'lik Bedaş'a verilen teminattan oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 12.458.231 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 7.703.450 TL).

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	7.821.449	7.821.449	8.072.747	8.072.747
Avro	1.022.818	15.017.321	1.031.985	9.296.018
ABD Doları	111.619	1.448.536	134.775	989.316
<b>Toplam</b>		<b>24.287.306</b>		<b>18.358.081</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 3 olup Şirket tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar Not 9'da detaylı olarak açıklanmıştır. (Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 6, cari bazında icra takipleri sayısı 24, tahliye davası 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 2 ve idari davalarının sayısı 3'tür).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

##### *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar*

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

##### **Kullanılmayan izin karşılığı**

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
İzin karşılığı	1.108.896	686.051
Diğer kısa vadeli karşılıklar	30.037	462.905
<b>Toplam</b>	<b>1.138.933</b>	<b>1.148.956</b>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem başı - 1 Ocak	686.051	686.051
Dönem içindeki artış	422.845	-
<b>Toplam</b>	<b>1.108.896</b>	<b>686.051</b>

##### **Kıdem tazminatı karşılığı**

##### **Uzun vadeli yükümlülükler**

Kıdem tazminatı karşılığı	899.947	543.136
<b>Toplam</b>	<b>899.947</b>	<b>543.136</b>

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. 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 10.848,59 TL (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL).

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

	31 Aralık 2021	31.Ara.20
İskonto oranı	% 3,42	% 3,67
Beklenen maaş/limit artış oranı	% 17	% 9
Faiz oranı	% 21	% 13
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 93,33	% 93,33

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 12 KISA VADELİ KARŞILIKLAR KARŞILIKLAR (Devamı)

##### *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (devamı)*

###### Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu

	2021	2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	543.136	386.284
Hizmet maliyeti	336.880	254.891
Faiz maliyeti	19.931	14.293
Aktieryal kazanç	-	(112.332)
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>899.947</b>	<b>543.136</b>

##### *Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar*

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>		
Vergi, resim, harç giderleri	-	432.868
Dava karşılıkları	30.037	30.037
<b>Toplam</b>	<b>30.037</b>	<b>462.905</b>

#### 13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

##### *Diğer dönen varlıklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
KDV alacağı	1.942.558	17.051.264
Diğer	82.620	730.813
Pay satışından alacaklar	-	236.772
İş avansları	108.394	28.963
<b>Toplam</b>	<b>2.133.572</b>	<b>18.047.812</b>

##### *Diğer duran varlıklar*

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 206.502 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 24.545 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	172.510	1.103.896
<b>Toplam</b>	<b>172.510</b>	<b>1.103.896</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 14. ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR/ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 15. ÖZKAYNAKLAR

##### 15.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2020: 332.007.786 TL). 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

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

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
<b>Toplam</b>			<b>332.007.786</b>	<b>%100,00</b>	<b>332.007.786</b>	<b>%100,00</b>

(\*) 31 Aralık 2021 itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 260.715.193 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye ve 1.522.029 TL'si Doğuş Yönetim Danışmanlığı A.Ş.'ye aittir.

##### 15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 15. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 15.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Aralık 2021 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararı ve dönem net zararı sırasıyla 521.573.492 TL ve 404.490.510 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2020 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl karları ve dönem net karı sırasıyla 51.371.887 TL ve 510.477.014 TL'dir).

##### 15.5 Paylara ilişkin primler

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

##### 15.6 Geri alınmış paylar

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

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

#### 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 tarih aralığında sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Kira gelirleri	151.169.448	120.145.292
<b>Toplam</b>	<b>151.169.448</b>	<b>120.145.292</b>

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 tarih aralıklarında sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>Satışların maliyeti</b>		
Ortak alan giderleri	10.645.387	7.210.170
Emlak vergisi giderleri	7.283.405	6.956.278
Sigorta giderleri	3.499.438	2.789.486
Diğer	1.397.029	1.391.167
<b>Toplam</b>	<b>22.825.259</b>	<b>18.347.100</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Personel giderleri	7.018.411	7.616.927
Danışmanlık giderleri	734.381	375.552
Seyahat ve araç kira giderleri	394.762	274.783
Yazılım giderleri	191.881	213.592
Merkez ofis giderleri	105.970	186.628
Vergi, resim ve harçlar	268.195	149.999
Haberleşme giderleri	45.021	41.963
Diğer	437.883	289.225
<b>Toplam</b>	<b>9.196.504</b>	<b>9.148.669</b>

#### 18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Bulunmamaktadır (1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 9)	379.371.644	-
Kur farkı geliri	8.935.454	24.293.427
Temerrüt faiz geliri (*)	2.900.692	4.151.577
Konusu kalmayan karşılıklar	909.042	176.545
Diğer	1.709.214	124.724
<b>Toplam</b>	<b>393.826.046</b>	<b>28.746.273</b>

(\*) 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 2.812.285 TL'si ilişkili taraflara, 88.407 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 3.679.967 TL'si ilişkili taraflara, 471.610 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2021</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2020</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü (Not 9)	-	95.265.148
Sat geri kirala işleminden doğan giderler (*)	-	15.189.679
Kur farkı gideri	3.792.641	2.166.741
Temerrüt faiz gideri	6.365.675	1.156.726
Şüpheli alacak gideri	2.811.747	-
Diğer	2.804.589	1.753.442
<b>Toplam</b>	<b>15.774.652</b>	<b>115.531.736</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihinde Sat geri kirala işleminden doğan giderlerin 13.993.910 TL'lik kısmı KDV iptaline, 1.195.769 TL'lik kısmı ise tapu devrinden doğan harç bedeline ilişkindir.

#### 20. FİNANSMAN GELİRLERİ

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2021</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2020</u>
<b>Finansal gelirler</b>		
Kur farkı geliri	6.481.942	10.529.179
Vadeli mevduat faiz gelirleri	892.337	276.417
<b>Toplam</b>	<b>7.374.279</b>	<b>10.805.596</b>

#### 21. FİNANSMAN GİDERLERİ

1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarih aralıklarında sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2021</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2020</u>
<b>Finansal giderler</b>		
Kur farkı giderleri	733.964.881	319.824.760
Kredi faiz giderleri	86.182.972	69.404.813
Komisyon giderleri	13.202.877	8.072.504
<b>Toplam</b>	<b>833.350.730</b>	<b>397.302.077</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 22. DURDURULAN FAALİYETLER

1 Ocak 2021 ile 31 Aralık 2021 tarihleri arasındaki Etiler gayrimenkulü'nün faaliyet sonuçları aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>
Hasılat	28.426.775	22.029.583
Satış maliyetleri	(2.102.838)	(2.262.350)
Değer artışı	73.177.131	10.035.000
Vergi öncesi kar	99.501.068	29.802.233
Vergi gideri	-	-
Net kar	<u>99.501.068</u>	<u>29.802.233</u>

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirketin kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 24. HİSSE BAŞINA KAYIP / KAZANÇ

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

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Hissedarlara ait net ( zarar) / kar	(229.276.304)	(360.865.188)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	331.823.918	330.413.921
<b>Hisse başına kayıp (Tam TL)</b>	<b>(0,691)</b>	<b>(1,092)</b>

#### 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Doğuş Holding A.Ş.	27.850.153	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.089.710	1.278.395
Dg Financial Advisers LTD	1.217.120	1.411.662
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	1.096.334	629.012
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	70.674	28.645
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	598
Zingrat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	14.750	-
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.657.649	-
<b>Toplam</b>	<b>40.996.390</b>	<b>3.348.312</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

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

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Doğuş Holding A.Ş.	56.803.916	33.197.669
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	6.473	-
<b>Toplam</b>	<b>56.810.389</b>	<b>33.197.669</b>

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

##### İlişkili taraflarla işlemler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>Kira ve diğer gelirler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	51.194.382	44.273.226
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	31.321.768	21.979.750
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.836.351	13.930.235
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	12.998.897	8.416.540
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.710.344	5.957.538
Dg Financial Advisers LTD	1.190.677	1.633.682
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.052.899	1.412.164
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	280.825	705.846
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	171.400	302.034
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	18.758
<b>Toplam</b>	<b>120.757.543</b>	<b>98.629.773</b>

Şirket'in 1 Ocak 2021 -31 Aralık 2021 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 3.030.119 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 2.501.826 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 303.902 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 217.834 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 3.169 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 3.389 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır. (1 Ocak 2020 -31 Aralık 2020: 1.282.706 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.962.206 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 405.901 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 4.878 TL'si Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.'den ve 24.276 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

##### İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	27.148.650	18.266.123
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	74.377	595.768
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	692.377	439.498
Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	386.152
VDF Filo Kiralama A.Ş.	490.097	247.165
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	122.318	162.688
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.144	6.565
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	700
Doğuş Planet Elektronik Ticaret ve Bilişim Hizmetleri A.Ş.	10.000	-
<b>Toplam</b>	<b>28.540.963</b>	<b>20.104.659</b>

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

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 299.044 TL (1 Ocak 2020-31 Aralık 2020: 245.287 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 277.629 TL (1 Ocak 2020-31 Aralık 2020: 126.397 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 2.534.659 TL (1 Ocak 2020-31 Aralık 2020: 3.466.679 TL); olmak üzere 31 Aralık 2021 itibarıyla toplam 3.111.333 TL (1 Ocak 2020-31 Aralık 2020: 3.838.363 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

#### 26. 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,
- Sermaye yönetimi

##### 26.1. Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla banka kredileri ve finansal kiralama hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2021	2020
<b>1 Ocak</b>	<b>1.297.671.916</b>	<b>900.326.457</b>
Alınan finansal borçlar	-	312.892.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(126.261.090)	(239.166.443)
Kur farkı gideri	790.958.180	307.340.316
Faiz tahakkuklarındaki değişim	3.668.092	16.279.586
<b>31 Aralık</b>	<b>1.966.037.098</b>	<b>1.297.671.916</b>

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

#### 26.1. Kredi riski (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>40.996.390</b>	<b>4.922.313</b>	-	<b>3.127</b>	<b>12.429.036</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	40.996.390	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	40.996.390	4.922.313	-	3.127	12.429.036
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	11.999.481	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(11.999.481)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>3.348.312</b>	<b>6.525.679</b>	-	<b>387.169</b>	<b>10.946.831</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	3.348.312	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.348.312	6.525.679	-	387.169	10.946.831
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	10.096.776	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(10.096.776)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

##### 26.2. Likidite riski

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

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

##### Sözleşme uyarınca vadeler

31 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 Aralık 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Banka Kredileri	945.612.421	1.124.005.813	21.658.785	82.925.653	1.019.421.375	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	352.059.495	435.398.026	12.094.371	36.283.110	193.509.926	193.510.619
Ticari borçlar	37.273.317	37.273.317	37.273.317	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	2.762.248	2.762.248	2.762.248	-	-	-
	<b>1.337.707.481</b>	<b>1.599.439.404</b>	<b>73.788.721</b>	<b>119.208.763</b>	<b>1.212.931.301</b>	<b>193.510.619</b>

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020 Bulunmamaktadır.).

##### 26.3. 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.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

#### 26.3. Piyasa riski (devamı)

##### *Kur riski (devamı)*

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

*Döviz bazında ayrıntılı;*

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	569.577	7.591.892	ABD Doları	515.119	3.781.231
	Avro	273.782	4.130.466	Avro	51.146	460.719
<b>Toplam</b>			<b>11.722.358</b>			<b>4.241.950</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	Avro	82.598.987	1.246.146.137	Avro	84.894.777	764.723.666
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	35.519.178	535.867.183	Avro	39.083.415	352.059.495
<b>Toplam</b>			<b>1.782.013.320</b>			<b>1.116.783.161</b>
<b>Net pozisyon</b>			<b>(1.770.290.962)</b>			<b>(1.112.541.211)</b>

31 Aralık 2021	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi

*ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;*

1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	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>

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

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>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

##### 26.3. Piyasa riski (devamı)

###### *Kur riski (devamı)*

31 Aralık 2020	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	756.246	(756.246)
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2)</b>	<b>756.246</b>	<b>(756.246)</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(223.264.488)	223.264.488
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki ( 1+ 2)</b>	<b>(223.264.488)</b>	<b>223.264.488</b>

###### *Faiz oranı riski*

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

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal varlıklar	11.722.358	6.893.846
vadeli mevduat	11.722.358	6.893.846
Finansal yükümlülükler	1.966.056.433	1.297.671.916
banka kredileri	1.429.223.132	945.612.421
finansal kiralama	536.833.301	352.059.495

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

##### 26.3. Piyasa riski (devamı)

###### *Faiz oranı riski(devamı)*

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

<i>Finansal araçlar</i>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadeli mevduat - TL	-	% 17,75
Vadeli mevduat - Avro	% 0,01- % 0,45	% 0,01
Vadeli mevduat - ABD Doları	% 0,25	-
Finansal borçlar- Avro	% 4,65	% 4,75
Finansal borçlar- TL	% 12,58	% 12,58

###### *Varlıkların faize duyarlılığı:*

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır. Şirket, kredi faizlerinde uzun vadeli ve değişken faizli krediler kullanarak faiz oranı değişim riskini azaltmaktadır.

###### **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.

###### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller:*

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

Gerçeğe uygun değeri nakit akım yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %1 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı sırasıyla kar 170.980.310 TL az, 285.016.760 TL fazla (31 Aralık 2020: 160.588.046 TL az, 214.074.641 TL fazla) olacaktı. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi</b>
İskonto Oranı	%1 arttığında	(138.845.317)
	%1 azaldığında	156.074.885
Kira Artış Oranı	%1 arttığında	24.723.942
	%1 azaldığında	(21.771.258)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında	(147.425.840)
	%1 azaldığında	198.701.722
Doluluk Oranı	%1 arttığında	17.675.430
	%1 azaldığında	(22.755.362)

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

##### 26.3. Piyasa riski (devamı)

##### Finansal olmayan varlıklar (devamı)

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı):

31 Aralık 2020	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında	(115.038.086)
	%1 azaldığında	126.708.276
Kira Artış Oranı	%1 arttığında	60.523.528
	%1 azaldığında	(55.688.340)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında	(120.432.084)
	%1 azaldığında	162.127.945
Doluluk Oranı	%1 arttığında	14.358.596
	%1 azaldığında	(19.073.241)

##### 25.4. 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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

#### 27. 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### Gerçeğe Uygun Değer (devamı)

###### 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.

##### 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:

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
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.374.116.828</b>	<b>2.374.116.828</b>

31 Aralık 2020	1.sıra	2.sıra	3.sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	1.918.268.154	1.918.268.154
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.918.268.154</b>	<b>1.918.268.154</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### 28. 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 2020: 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 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 devam etmektedir. 2020 ve 2021 yıllarında yaşanan pandeminin olumsuz etkileri nedeniyle yaşanan gelir kayıplarının, 2022 yılında sektördeki canlanmaya bağlı olarak yaşanmayacağı 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.

#### 29. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2021</u>	<u>31 Aralık 2020</u>
	BDK	BDK
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	125.000	100.000
	<u>125.000</u>	<u>100.000</u>

#### 30. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Not 10'da detayları verildiği üzere, Şirket 28 Ocak 2022 tarihli KAP açıklamasıyla Doğuş Center Etiler gayrimenkulünün Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışına ilişkin görüşmelerin tekrar başladığını açıklamıştır.

29 Ocak 2022 tarihli ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 Sayılı Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre Vergi Usul Kanunu'na baz yasal defterlerde enflasyon düzeltilmesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihine ertelenmiştir.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a,b,c ve d” bentleri ile 28. ve 31. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	12.429.664	10.948.060
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	2.374.116.828	1.918.268.154
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>53.362.797</b>	<b>34.030.353</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>2.439.909.289</b>	<b>1.963.246.567</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.429.223.132	945.612.421
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	536.833.301	352.059.495
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	405.361.121	622.998.844
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>68.491.735</b>	<b>42.575.807</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>2.439.909.289</b>	<b>1.963.246.567</b>
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	12.429.036	10.946.831
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler (*)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.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)	-	-

(\*) 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablo dipnotlarında gayrinakdi kredi olarak sunulan 900.790.000 TL değerindeki Gebze gayrimenkulu üzerindeki ipotek; cari dönemde yeniden değerlendirilmiş ve gayrinakdi kredi olarak sunulmamıştır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

#### EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	K/D	0%	0	<% 10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	(B+A1)/D	97,30%	97,71%	>% 50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,51%	0,56%	<% 50
4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	<% 49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	B2/D	0%	0%	<% 20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	C2/D	0%	0%	<% 10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	485,02%	208,30%	<% 500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,51%	0,56%	<% 10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	L/D	0,00%	0	<% 10

.....