

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

31 Aralık 2022

Tarihinde Sona Eren

Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi Raporu

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b>	<b>5-52</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	6-20
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	21
NOT 4 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....	22-23
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	24
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	25
NOT 8 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR .....	25
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26-30
NOT 10 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR .....	30
NOT 11 KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	31
NOT 12 KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	32-33
NOT 13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33-34
NOT 14 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR .....	34
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	34-36
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	36
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	37
NOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER .....	37
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	37-38
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ .....	38
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	38
NOT 22 DURDURULAN FAALİYETLER.....	38
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	39
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR).....	39
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	39-40
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	41-48
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLAR.....	48-49
NOT 28 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR .....	50
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER .....	50
NOT 30 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	50
NOT 31 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	51-52

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>40.462.608</b>	<b>410.506.872</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	16.995.328	12.429.664
Ticari Alacaklar		21.669.257	45.918.703
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5.25	16.393.935	40.996.390
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	5.275.322	4.922.313
Diğer Alacaklar	6	58.399	3.127
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		58.399	3.127
Peşin Ödenmiş Giderler	7	847.478	529.274
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	363.454	257.532
Diğer Dönen Varlıklar	13	528.692	2.133.572
<b>Ara Toplam</b>		<b>40.462.608</b>	<b>61.271.872</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar	10	--	349.235.000
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>5.055.380.822</b>	<b>2.029.402.417</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	5.051.517.034	2.024.881.828
Maddi Duran Varlıklar		795.782	716.647
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		145.495	128.357
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.701.154	3.469.083
Diğer Duran Varlıklar	13	221.357	206.502
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>5.095.843.430</b>	<b>2.439.909.289</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>365.831.250</b>	<b>348.755.440</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	237.576.648	283.342.595
Ticari Borçlar		101.968.498	63.365.715
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5. 25	94.041.800	56.810.389
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	7.926.698	6.555.326
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		204.859	101.707
Diğer Borçlar	6	22.793.568	371.430
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	25	22.500.000	--
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		293.568	371.430
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.318.195	1.138.933
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	2.268.247	1.108.896
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	49.948	30.037
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	358.137	172.510
Ertelenmiş Gelirler		611.345	262.550
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	611.345	262.550
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.660.260.468</b>	<b>1.685.792.728</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.655.036.859	1.682.713.838
Diğer Borçlar	6	2.472.483	1.808.984
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		2.472.483	1.808.984
Ertelenmiş Gelirler		900.921	369.959
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	900.921	369.959
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.850.205	899.947
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	12	1.850.205	899.947
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.069.751.712</b>	<b>405.361.121</b>
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Paylara İlişkin Primler	15	261.639.202	261.639.202
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(730.345)	(91.940)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(193.250.222)	36.026.082
Net Dönem Karı veya Zararı		2.665.028.996	(229.276.304)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.095.843.430</b>	<b>2.439.909.289</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA**  
**ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR**

		<b>Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
	<b>Dipnot</b>		
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	16	250.119.674	151.169.448
Satışların Maliyeti (-)	16	(44.063.675)	(22.825.259)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>206.055.999</b>	<b>128.344.189</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(19.000.484)	(9.196.504)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	3.079.818.256	393.826.046
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(26.191.282)	(15.774.652)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>3.240.682.489</b>	<b>497.199.079</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18	--	--
<b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>3.240.682.489</b>	<b>497.199.079</b>
Finansman Gelirleri	20	1.138.523	7.374.279
Finansman Giderleri (-)	21	(576.792.016)	(833.350.730)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>2.665.028.996</b>	<b>(328.777.372)</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	--	--
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>2.665.028.996</b>	<b>(328.777.372)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>	22	--	<b>99.501.068</b>
<b>DÖNEM KARI / ZARARI</b>		<b>2.665.028.996</b>	<b>(229.276.304)</b>
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	24	8.027	(0.691)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	12	(638.405)	--
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		<b>(638.405)</b>	<b>--</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>2.664.390.591</b>	<b>(229.276.304)</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Bağımsız Denetimden Geçmiş				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş Karlar		Toplam
Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)		
<b>1 Ocak 2021 bakiyesi</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>
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış	15	--	2.934.646	8.703.935	--	--	--	--	11.638.581
Transferler		--	--	--	--	--	(360.865.188)	360.865.188	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	--	--	--	--	(229.276.304)	(229.184.364)
<b>31 Aralık 2021 bakiyesi</b>		<b>332.007.786</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>
<b>1 Ocak 2022 bakiyesi</b>		<b>332.007.786</b>	--	<b>261.639.202</b>	<b>(91.940)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>36.026.082</b>	<b>(229.276.304)</b>	<b>405.361.121</b>
Transferler		--	--	--	--	--	(229.276.304)	229.276.304	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(638.405)	--	--	2.665.028.996	2.664.390.591
<b>31 Aralık 2022 bakiyesi</b>		<b>332.007.786</b>	--	<b>261.639.202</b>	<b>(730.345)</b>	<b>5.056.295</b>	<b>(193.250.222)</b>	<b>2.665.028.996</b>	<b>3.069.751.712</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN**  
**HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>194.866.082</b>	<b>118.515.474</b>
<b>Dönem zararı/kararı</b>		<b>2.665.028.996</b>	<b>(229.276.304)</b>
<b>Dönem zararı/kararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(2.560.983.525)</b>	<b>362.619.587</b>
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19,20,21	105.914.336	82.389.943
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		3.578.431	1.902.705
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	5	3.578.431	1.902.705
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	1.491.115	(2.995.717)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		401.311.119	733.964.881
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar			
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19,20,22	(2.933.114.646)	(452.548.775)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(140.163.880)	(93.450)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	19	(140.187.613)	--
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		23.733	(93.450)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>90.820.611</b>	<b>(14.827.809)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		26.534.680	(31.241.315)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		38.602.783	26.092.398
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		25.683.148	(9.678.892)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		1.878.556	16.346.612
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		23.804.592	(26.025.504)
<b>Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>194.866.082</b>	<b>118.515.474</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>396.231.629</b>	<b>(3.303.698)</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(2.335.978)	(3.299.899)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	398.687.613	--
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(17.138)	(3.799)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(102.868)	--
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(586.534.294)</b>	<b>(113.727.152)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	26	50.000.000	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(552.793.574)	(64.154.861)
Alınan faiz		1.136.276	895.357
Ödenen faiz	26	(84.876.996)	(62.106.229)
İşletmenin kendi paylarını alması ile ilgili nakit giriş	15	--	11.638.581
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>4.563.417</b>	<b>1.484.624</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>4.563.417</b>	<b>1.484.624</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		12.429.557	10.944.933
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	3	<b>16.992.974</b>	<b>12.429.557</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 A.Ş.'de 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
			Pay Oranı (%)	Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0.78	0.78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	14.67	14.67
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	84.55	84.55
<b>Toplam</b>			<b>100</b>	<b>100</b>

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

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

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”lere) uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGG”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGG tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

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

Finansal tablolar, KGG 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.

*Finansal tabloların onaylanması:*

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2023 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

#### **2.1.3. Ölçüm Esasları**

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

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

Finansal tablolar, Şirket’in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

#### **2.1.5. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

KGG tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS’yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. KGG tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

#### **2.1.6. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimlerini belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır. Cari dönemde Şirket’in önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

#### **2.1.7. İşletmenin sürekliliği varsayımı**

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. Şirket’in nihai ortağı, Şirket’in iş faaliyetleri kapsamında Şirket’e kredi vermek ve/veya krediler için gerekli teminatlara taraf olmak suretiyle Şirket’e devamlı olarak finansal destek sağlayacaklarını teyit eden en az bir yıl süreli destek yazısı vermiştir.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

#### 2.1.8. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

#### 2.1.9. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde, Şirket tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmıştır.

#### 2.1.10. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II. No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

#### 2.1.11. 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 değişiklikler, değişikliğin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Eksperiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık fiyat artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	25%	7%	--	96%
Gebze Center Otel	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	25%	8%	--	100%
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	25%	8%	--	100%
Gebze Arsa	23 Aralık 2022	"Pazar yaklaşımı"	--	--	--	9.069	--
D- Ofis Maslak	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	7,5%-37,5%	6%	--	100%
Doğuş Center Maslak	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	7,5%-37,5%	6,5%	--	98%
Doğuş Center Etiker ( 16 ve 17 nolu bağımsız bölüm)	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	--	--	6%	--	100%

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

#### 2.1.11. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)*

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 m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	30 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	17%	13%	7%	-	93,56%
Gebze Center Otel	30 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	19%	8%	8,50%	-	100%
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	30 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	19%	9%	8,50%	-	100%
Gebze Arsa	30 Aralık 2021	"Pazar yaklaşımı"	--	--	--	3.800	--
D- Ofis Maslak	28 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	19%	6.5%-21.50%	7%	-	100%
Doğuş Center Maslak	28 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	19%	6.5%-21.50%	7%	-	95%
Doğuş Center Etiker	28 Aralık 2021	"İndirgenmiş nakit akışı"	19%	6.5%-21.50%	7%	-	98%

### Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m2 alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 2.000 m2 büyüklüğündeki 4 no'lu parsel ise arsa olarak bulunmaktadır. Otel ve Alışveriş merkezinin yönetim işleri sırasıyla Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş. ve Fiba CP Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2022 tarihli ve 2022-1113 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihinde gerçeğe uygun değeri 2.314.310.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2021: 719.869.794 TL)

### Doğuş Center Maslak

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m2 alan üstünde Doğuş Center Maslak Binası yer almaktadır. Gayrimenkulün 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 23 Aralık 2022 tarihli ve 2022REV633 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihinde gerçeğe uygun değeri 1.011.770.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2021: 579.745.000 TL).

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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)**

###### **2.1.11. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)**

###### ***Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)***

###### **Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler**

Şirket'in önceki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 47 adet bağımsız bölümün 45 adedi 8 Nisan 2022 tarihinde Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satılmıştır. 2002 yılından tamamlanan ve Doğuş Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17'nolu bağımsız bölümler toplam 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşmaktadır ve mevcut yerde D-GYM spor merkezi faaliyet göstermektedir.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 23 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 150.725.000 TL'dir.

###### **D-Ofis Maslak**

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 21 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no'lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 40.438 m2'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2022 tarihli ve 2022REV634 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihinde gerçeğe uygun değeri 1.570.825.000 TL (31 Aralık 2021: 721.390.000 TL) olarak belirtilmiştir.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.2. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

###### ***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

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

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

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

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

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Ayrıca, daha önce yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

###### **Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, UMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirme gerektirdiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamı daraltılarak, tutarları eşit olan ve geçici farkları netleştirilen işlemlere bu muafiyetin uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirme gerekecektir.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.2. 31 ARALIK 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)**

###### **Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde Yapılan Değişiklikler**

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

###### **Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e İlişkin Değişiklikler)**

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

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

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

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

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

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

TMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir .

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.2. 31 ARALIK 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)**

###### ***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler (Devamı)***

###### **Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

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

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

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

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir .

###### **Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler**

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü - UFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkân dâhilinde yeniden düzenlenmelidir. Şirket, TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

**2.2. 31 ARALIK 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)**

*Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

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

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

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

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

###### **2.3.1 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi**

###### ***Satış gelirleri***

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

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) 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, kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

###### **2.3.2 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 kar/zarara dahil edilir.

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

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### 2.3.3 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.

#### 2.3.4 Finansal varlıklar

##### *Sınıflandırma*

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", olarak muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçüleme*

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

##### *Finansal Tablo Dışı Brakma*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

##### *Değer Düşüklüğü*

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar için daima geçerlidir.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

**2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**2.3.5 Finansal Yükümlülükler**

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

**Finansal borçlar**

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler.

**2.3.6 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.

**2.3.7 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

#### 2.3.8 Kur değişimin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	18,6983	19,9349
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	18,7320	19,9708

  

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

(\*) Yabancı para cinsinden parasal kalemlerin raporlama dönemi sonu değerlemelerinde KGK'nın 15 Mart 2021 tarihli duyurusuna uygun olarak aktif kalemler için kapanış kuru olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) tarafından 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.

#### 2.3.9 Kiralama işlemleri

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Şirket, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

#### *Kiraya veren olarak*

Şirket, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Şirket kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak hasılat olarak finansal tablolarına yansıtılmaktadır (Not 2.3.1).

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

#### **2.3.9 Kiralama işlemleri (devamı)**

##### ***Satış ve geri kiralama işlemleri***

Sat ve Geri Kirala işlemi nedeniyle; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.1)" dahilinde; Ayrılma Hakkı Doğurmayan Haller başlıklı 12/f maddesinde "işleme konu varlığın Finansal Kiralama yoluyla hemen geri alınması durumları amacıyla yapılan mal varlığı devir işlemleri" şeklinde ifade edildiği üzere ayrılma hakkı doğmamaktadır.

#### **2.3.10 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.

#### **2.3.11 Pay başına kazanç / kayıp**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç veya kayıp, ana ortaklık payına düşen net karın veya zararın 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.

#### **2.3.12 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.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

#### **2.3.13 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu 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, koşullu 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.

#### **2.3.14 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.

#### **2.3.15 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.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

#### **2.3.16 Devlet teşvik ve yardımları**

Aşağıda 2.3.17'de açıklandığı gibi şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde bulunduğu kurumlardan vergisinden istisna tutulmuştur.

#### **2.3.17 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.

#### **2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar**

##### ***İzin karşılığı***

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Şirket, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı ile iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Şirket çalışanlara sağlanan kısa vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır.

İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

##### ***Kıdem tazminatı karşılığı***

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 19.982.83 TL ve 10.848.59 TL tutarındadır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

#### **2.3.19 Durdurulan faaliyetler**

Elden çıkarılacak faaliyetler, Şirket'in satılmaya hazır değer olarak sınıflandırdığı faaliyetleri ile nakit akımları Şirket'in bütününden ayrı tutulabilir bir bölümdür. 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 gerçeğe uygun değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir (Not 10, 22).

#### **2.3.20 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 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kasa	4.748	628
Banka	16.990.580	12.429.036
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	5.979.932	706.678
<i>Vadeli mevduatlar</i>	11.010.648	11.722.358
<b>Toplam</b>	<b>16.995.328</b>	<b>12.429.664</b>

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Nakit ve nakit benzerleri	16.995.328	12.429.664
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(2.354)	(107)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>16.992.974</b>	<b>12.429.557</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzeri üzerinde bloke mevduat bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

**Vadesiz Mevduat**

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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
	<b>TL</b>	<b>TL</b>
	<b>Karşılığı</b>	<b>Karşılığı</b>
Avro	89.691	--
TL	5.890.241	706.678
<b>Toplam</b>	<b>5.979.932</b>	<b>706.678</b>

**Vadeli Mevduat**

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

<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Nominal faiz oranı</b>	<b>Vade</b>
Avro	9.228.795	%0,01-%0,45	2 Ocak 2023- 23 Mart 2023
TL	1.781.853	19,00%	2 Ocak 2023
<b>Toplam</b>	<b>11.010.648</b>		

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

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. FİNANSAL BORÇLANMALAR**

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	133.541.275	226.849.129
Kiralama işlemlerinden borçlar	104.035.373	56.493.466
<b><i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i></b>	<b>237.576.648</b>	<b>283.342.595</b>
Banka kredileri	1.124.853.267	1.202.374.003
Kiralama işlemlerinden borçlar	530.183.592	480.339.835
<b><i>Uzun vadeli borçlanmalar</i></b>	<b>1.655.036.859</b>	<b>1.682.713.838</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>1.892.613.507</b>	<b>1.966.056.433</b>

a) Banka Kredileri:

<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Vade</b>	<b>Orjinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4	TL	2024	6.274.418	6.274.418
Teminatl原因 uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%5	TL	2023	51.083.893	51.083.893
Teminatl原因 uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.821.588	76.182.964
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4	TL	2024	43.948.720	43.948.720
Teminatl原因 uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.221.719	1.080.904.547
<b>Toplam banka kredileri</b>					<b>1.258.394.542</b>

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Vade</b>	<b>Orjinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	12.58	TL	2022	180.830.287	180.830.287
Teminatl原因 uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4.65	Avro	2026	3.044.802	46.018.842
Teminatl原因 uzun vadeli banka kredileri	4.65	Avro	2026	79.554.185	1.202.374.003
<b>Toplam banka kredileri</b>					<b>1.429.223.132</b>



**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)**

## a) Banka Kredileri: (devamı)

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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
2022	--	226.849.129
2023	133.541.275	45.341.700
2024	115.302.534	49.875.870
2025	66.469.075	55.165.735
2026	943.081.658	1.051.990.698
<b>Toplam</b>	<b>1.258.394.542</b>	<b>1.429.223.132</b>

## b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kiralama İşlemlerinden Borçlar				
Bir yıl içinde	107.061.604	81.170.123	104.035.373	56.493.466
İki ile beş yıl arasındakiler	401.481.050	324.680.531	348.879.349	254.777.287
Beş yıldan uzun	240.890.142	243.511.550	181.304.243	225.562.548
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(115.213.831)	(112.528.903)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	<b>634.218.965</b>	<b>536.833.301</b>	<b>634.218.965</b>	<b>536.833.301</b>
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(104.035.373)	(56.493.466)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<b>530.183.592</b>	<b>480.339.835</b>

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, Şirket'in 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 1.570.825.000 TL'dir. (31 Aralık 2021: 721.390.000 TL)

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

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Ticari alacaklar	20.853.234	16.921.794
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	16.393.935	40.996.390
Eksi: Değer düşüklüğü karşılığı	(15.577.912)	(11.999.481)
<b>Toplam</b>	<b>21.669.257</b>	<b>45.918.703</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>(11.999.481)</b>	<b>(10.096.776)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 19)	(3.901.179)	(2.811.747)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	322.748	909.042
<b>Dönem sonu</b>	<b>(15.577.912)</b>	<b>(11.999.481)</b>

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.926.698	6.555.326
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	94.041.800	56.810.389
<b>Toplam</b>	<b>101.968.498</b>	<b>63.365.715</b>

**6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 58.399 TL'dir (31 Aralık 2021: 3.127 TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 293.568 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 371.430 TL). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçları 22.500.000 TL tutarında olup grup içi fonlama işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 2.472.483 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 1.808.984 TL).

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	30.795	--
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	432.185	514.216
Peşin ödenmiş diğer giderler	384.498	15.058
<b>Toplam</b>	<b>847.478</b>	<b>529.274</b>
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	2.701.154	3.133.338
Peşin ödenmiş giderler	--	335.745
<b>Toplam</b>	<b>2.701.154</b>	<b>3.469.083</b>

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

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	611.345	262.550
<b>Toplam</b>	<b>611.345</b>	<b>262.550</b>
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	900.921	369.959
<b>Toplam</b>	<b>900.921</b>	<b>369.959</b>

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

**8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR**

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	363.454	257.532
<b>Toplam</b>	<b>363.454</b>	<b>257.532</b>

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.047.630.000	2.021.004.794
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.887.034	3.877.034
<b>Toplam</b>	<b>5.051.517.034</b>	<b>2.024.881.828</b>

***Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller***

31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2022</b>		<b>Değerleme Raporu Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri</b>
<b>Gayrimenkul Adı</b>	<b>Değerleme Yöntemi</b>		
Gebze Center AVM	“İndirgenmiş nakit akışı”	23 Aralık 2022	1.757.930.000
Gebze Center Otel	“İndirgenmiş nakit akışı”	23 Aralık 2022	379.510.000
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	“İndirgenmiş nakit akışı”	23 Aralık 2022	163.370.000
Gebze Arsa	“Pazar yaklaşımı”	23 Aralık 2022	13.500.000
D-Ofis Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	23 Aralık 2022	1.570.825.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	23 Aralık 2022	1.011.770.000
Doğuş Center Etiler	“İndirgenmiş nakit akışı”	23 Aralık 2022	150.725.000
<b>Toplam</b>			<b>5.047.630.000</b>

31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2021</b>		<b>Değerleme Raporu Tarihi</b>	<b>Ekspertiz Değeri</b>
<b>Gayrimenkul Adı</b>	<b>Değerleme Yöntemi</b>		
Gebze Center AVM	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2021	609.934.405
Gebze Center Otel	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2021	70.748.203
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	“İndirgenmiş nakit akışı”	30 Aralık 2021	33.530.278
Gebze Arsa	“Pazar yaklaşımı”	30 Aralık 2021	5.656.908
D-Ofis Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2021	721.390.000
Doğuş Center Maslak	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2021	579.745.000
Doğuş Center Etiler (*)	“İndirgenmiş nakit akışı”	28 Aralık 2021	349.235.000
<b>Toplam</b>			<b>2.370.239.794</b>

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

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak-31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak-31 Aralık 2021</b>
Açılış bakiyesi	2.021.004.794	1.914.391.120
Girişler	2.335.978	3.299.899
Transfer (*)	--	(349.235.000)
Transfer (**)	91.174.582	--
Durdurulan faaliyetlere sınıflanan yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 22)	--	73.177.131
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer (azalışı) / artışı, net (Not 19)	2.933.114.646	379.371.644
<b>Toplam</b>	<b>5.047.630.000</b>	<b>2.021.004.794</b>

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

(\*\*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar"a sınıflandırılan 91.174.582 TL tutarındaki varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkullere 8 Nisan 2022 tarihinde yeniden sınıflandırılmıştır. Söz konusu transferler Doğuş Center Etiler'in 16 ve 17'nolu bağımsız bölümlerinden oluşmaktadır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 3.421.224.209 TL'dir (31 Aralık 2021: 4.769.071.356 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 100.000.000 Avro) (Not 11).

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

1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
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 değerinin başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

###### ***Doğuş GYO ofis kulesi projesi***

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

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak kesinleşmiş ve 12 Mart 2014 tarihinde askıya çıkarılmış, 1/5000 ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı'na Şirket tarafından itiraz edilerek düzeltilmesi talebinin reddi neticesinde, imar planının yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nde açılan bu davada talep edilen yürütmenin durdurulması talebinin reddi kararı 11 Haziran 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 29 Şubat 2016 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesinin kararına karşı temyiz yoluna başvurulmuş Danıştay 6. Dairesi Başkanlığı'nın 23.02.2021 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen kararına göre ise, Şirket'in temyiz talebi reddedilmiş ve İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararın onanmasına karar verilmiştir. Yasal süresi içinde karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. 01.11.2021 tarihinde Şirket tarafından tebliğ edilen. Danıştay 6. Dairesi'nin 2021/5461 E. 2021/10533 K. Sayılı kararı ile karar düzeltme isteminin reddine karar verilmiş olup, hukuki süreç tamamlanmıştır.

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 7 Temmuz 2015 - 7 Ağustos 2015 tarihleri arasında askıya çıkarılmış bulunan Sarıyer ilçesi, Maslak ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na 03 Kasım 2015 tarihinde yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle açılan dava ile ilgili olarak, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin yürütmenin durdurulması talebinin reddine dair kararı 4 Nisan 2016 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiş olup, davanın reddine dair karar ise 20 Haziran 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 04 Haziran 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiş olup, yasal süresi içerisinde bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi'nin Esas N2018/5709. Karar N2021/10534 sayılı kararı ile Maslak ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı yönünden temyiz isteminin kabulüne, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 18 Mayıs 2018 tarih ve E.2017/1187. K:2018/1104 sayılı kararın bozulmasma, yeniden karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesine kesin olarak karar verilmiştir. 8 Şubat 2022 tarihinde Şirket'e tebliğ edilen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2021/1660 E.. 2022/46 K. sayılı kararı ile Maslak ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı nedeniyle istinaf talebinin kabulü İstanbul 2. idare Mahkemesinin 6 Haziran 2017 tarih ve E:2015/2177. K:2017/1332 kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline, temyiz yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Söz konusu karar, davalılar tarafından temyiz edilmiş olup, dosya temyiz incelemesindedir.

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

### **31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 17 Ekim 2016 - 17 Kasım 2016 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Plan Değişikliği'ne 16 Kasım 2016 tarihinde itiraz edilmiş, yasal süre içerisinde de ilgili imar planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle 6 Şubat 2017 tarihinde İstanbul 3 İdare Mahkemesi'ne dava açılmıştır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi 13 Kasım 2017 tarihinde yürütmenin durdurulması talebinin kabulüne ilişkin karar vermiş olup, 30 Ocak 2018 tarihinde, imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin kararı Şirket'e tebliğ etmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin kararına karşı İstanbul Bölge İdare Başkanlığı nezdinde istinaf yoluna başvurulmuştur. 26 Aralık 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ olan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin kararı ile istinaf talebinin reddine karar verilmiştir. Sarıyer Belediye Başkanlığı ilgili karara karşı temyiz yoluna başvurmuştur. Şirket konuyla ilgili 1 Kasım 2021 tarihli KAP açıklamasıyla; Danıştay 6. Dairesi tarafından, İstanbul Bölge İdare 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.

Şirket, 47 adet Bağımsız Bölümden oluşan Doğuş Center Etiler binasındaki; 16 ve 17 numaralı (2 adet) Bağımsız Bölümler hariç olmak üzere; 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu 45 adet bağımsız bölümlerin ve ilgili gayrimenkulde yer alan demirbaşların Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışı 24.850.000 Avro+KDV bedel ile 8 Nisan 2022 tarihinde tamamlanmış olup 140.187.613 TL satış karı elde edilmiştir (Not 19).



**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

**11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

31 Aralık 2022	Orijinal para birimi (TL karşılığı)		
	Avro	TL	Toplam
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler in toplam tutarı (*)	1.993.490.000	30.472	1.993.520.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>1.993.490.000</b>	<b>30.472</b>	<b>1.993.520.472</b>

  

31 Aralık 2021	Orijinal para birimi (TL karşılığı)		
	ABD Doları	TL	Toplam
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’ler in toplam tutarı(*)	1.508.670.000	30.472	1.508.700.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--	--
<b>Toplam</b>	<b>1.508.670.000</b>	<b>30.472</b>	<b>1.508.700.472</b>

(\*) Credit Europe Bank (CEB)’tan 2018 yılında kullanılmış olan 100.000.000 Avro tutarındaki krediye karşılık Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde CEB lehine 1.derecede ipotekten ve 30.472 TL’lik Bedaş’a verilen teminattan oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in ilişkili taraflara, 14.356.441 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak koşullu yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 12.458.231 TL).

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	11.303.705	11.303.705	7.821.449	7.821.449
Avro	925.707	18.453.885	1.022.818	15.017.321
ABD Doları	11.619	217.254	111.619	1.448.536
<b>Toplam</b>		<b>29.974.844</b>		<b>24.287.306</b>

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 4, cari bazında icra takipleri sayısı 33, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 1'dir. (Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 8, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 3'tür).

**12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR*****Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar***

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

**Kullanılmayan izin karşılığı**

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

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İzin karşılığı	2.268.247	1.108.896
Diğer kısa vadeli karşılıklar	49.948	30.037
<b>Toplam</b>	<b>2.318.195</b>	<b>1.138.933</b>

Kullanılmayan izin karşılığının 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı - 1 Ocak	1.108.896	686.051
Dönem içindeki artış	1.159.351	422.845
<b>Toplam</b>	<b>2.268.247</b>	<b>1.108.896</b>

**Kıdem tazminatı karşılığı**

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.850.205	899.947
<b>Toplam</b>	<b>1.850.205</b>	<b>899.947</b>

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR(Devamı)*****Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)***

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 19.982.83 (31 Aralık 2021: 10.848.59 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İskonto oranı	%2,00	%3,42
Beklenen maaş/limit artış oranı	%9,80	%17
Faiz Oranı	%21	%21
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%93,33

**Kıdem tazminatı karşılığı hareketi**

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
1 Ocak itibarıyla karşılık	899.947	543.136
Hizmet maliyeti	177.453	336.880
Faiz maliyeti	134.400	19.931
Aktüeryal kayıp	638.405	--
<b>31 Aralık itibarıyla karşılık</b>	<b>1.850.205</b>	<b>899.947</b>

***Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar***

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Dava karşılıkları	49.948	30.037
<b>Toplam</b>	<b>49.948</b>	<b>30.037</b>

**13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER*****Diğer dönen varlıklar***

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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
KDV alacağı	235.859	1.942.558
İş avansları	134.192	108.394
Diğer	158.641	82.620
<b>Toplam</b>	<b>528.692</b>	<b>2.133.572</b>

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER(Devamı)*****Diğer duran varlıklar***

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 221.357 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 206.502 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

***Diğer kısa vadeli yükümlülükler***

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	358.137	172.510
<b>Toplam</b>	<b>358.137</b>	<b>172.510</b>

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

Bulunmamaktadır.

**15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ*****15.1. Ödenmiş sermaye***

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2021: 332.007.786 TL).

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

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

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	A (**)	Nama	2.604.451	%0.78	2.604.451	%0.78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	B	Hamiline	48.693.875	%14.67	48.693.875	%14.67
Diğer Halka açık kısım (*)	B	Hamiline	280.709.460	%84.55	280.709.460	%84.55
<b>Toplam</b>			<b>332.007.786</b>	<b>%100.00</b>	<b>332.007.786</b>	<b>%100.00</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 262.237.222 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'ye A.Ş.'e aittir.

(\*\*) Şirket sermayesinde yer alan 1.874.850 adet A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### 15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

##### 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 imkân 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.

##### 15.4 Geçmiş yıl karları / zararları

Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar zararları ve dönem net karı sırasıyla (193.250.222) TL ve 2.665.028.996 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2021 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla 36.026.082 TL ve (229.276.304) TL'dir).

##### 15.5 Pay ihraç primleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Pay ihraç primleri	261.639.202	261.639.202
<b>Toplam</b>	<b>261.639.202</b>	<b>261.639.202</b>

##### 15.6 Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

TMS 19 (2011) standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(730.345)	(91.940)
<b>Toplam</b>	<b>(730.345)</b>	<b>(91.940)</b>

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)****15.7 Geri alınmış paylar**

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

31 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısı toplantı gündeminde yer alan ayrılma hakkının kullanımına ilişkin gündemin 3 ve 4.'üncü maddelerine muhalefet şerhi koyarak ayrılma hakkı talep eden toplam 114.895 adet pay sahibi yatırımcının pay başına 2.2216 TL bedel ile haklarını kullanması sonrası şirket portföyündeki hisse senedi 114.895 adet artarak 4.239.836 TL değerli paya ulaşmıştır. 22 Ekim 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararına istinaden Aralık 2020'de 490.655 adet pay satış işlemi gerçekleştirilmiş ve 31 Aralık 2020 itibarıyla şirket portföyündeki hisse senedi 2.934.646 TL değerli paya düşmüştür. 31 Aralık 2020 tarihinden sonra şirket portföyünde kalan 1.103.210 adet payın satış işlemi tamamlandığından 31 Aralık 2021 itibarıyla portföyünde hisse senedi bulunmamaktadır.

**16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Kira gelirleri	250.119.674	151.169.448
<b>Toplam</b>	<b>250.119.674</b>	<b>151.169.448</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Ortak alan giderleri	28.526.036	10.645.387
Emlak vergisi giderleri	9.303.218	7.283.405
Sigorta Giderleri	3.543.717	3.499.438
Diğer giderler	2.690.704	1.397.029
<b>Toplam</b>	<b>44.063.675</b>	<b>22.825.259</b>

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Personel giderleri	15.496.665	7.018.411
Seyahat ve araç kira giderleri	694.175	394.762
Vergi, resim ve harçlar	590.508	268.195
Merkez ofis giderleri	531.596	105.970
Danışmanlık giderleri	502.849	734.381
Yazılım giderleri	449.703	191.881
Haberleşme giderleri	60.372	45.021
Diğer	674.616	437.883
<b>Toplam</b>	<b>19.000.484</b>	<b>9.196.504</b>

**18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER**

Bulunmamaktadır (1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 9)	2.933.114.646	379.371.644
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (**)	140.187.613	--
Temerrüt faiz geliri (*)	5.863.666	2.900.692
Konusu kalmayan karşılıklar	322.748	909.042
Kur farkı geliri	--	8.935.454
Diğer	329.583	1.709.214
<b>Toplam</b>	<b>3.079.818.256</b>	<b>393.826.046</b>

(\*) 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 5.860.135 TL'si ilişkili taraflara, 3.531 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (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).

(\*\*) Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satılan Doğuş Center Etiler bağımsız bölümlerinin satış karı (Not 10).

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Temerrüt faiz gideri	10.464.527	6.365.675
Alacak değer düşüklüğü gideri	3.901.179	2.811.747
Kur farkı gideri	1.408.033	3.792.641
Diğer	10.417.543	2.804.589
<b>Toplam</b>	<b>26.191.282</b>	<b>15.774.652</b>

**20. FİNANSMAN GELİRLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.138.523	892.337
Kur farkı geliri	--	6.481.942
<b>Toplam</b>	<b>1.138.523</b>	<b>7.374.279</b>

**21. FİNANSMAN GİDERLERİ**

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Kur farkı giderleri	450.437.710	733.964.881
Kredi faiz giderleri	112.916.525	86.182.972
Komisyon giderleri	13.437.781	13.202.877
<b>Toplam</b>	<b>576.792.016</b>	<b>833.350.730</b>

**22. DURDURULAN FAALİYETLER**

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait Doğuş Center Etiler gayrimenkulü'nün faaliyet sonuçları aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Hasılat	--	28.426.775
Satışların maliyetleri	--	(2.102.838)
Değer artışı	--	73.177.131
Vergi öncesi kar	--	99.501.068
<b>Net kar</b>	<b>--</b>	<b>99.501.068</b>



**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**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 2021: Bulunmamaktadır).

**24. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)**

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

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Hissedarlara ait net kar /(zarar)	2.665.028.996	(229.276.304)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	331.823.918
<b>Hisse başına kazanç / (zarar) (Tam TL)</b>	<b>8.027</b>	<b>(0.691)</b>

**25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI****İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

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

<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	15.287.354	8.089.710
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	1.079.360	1.096.334
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	20.552	14.750
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	6.669	70.674
Doğuş Holding A.Ş.	--	27.850.153
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	2.657.649
Dg Financial Advisers LTD	--	1.217.120
<b>Toplam</b>	<b>16.393.935</b>	<b>40.996.390</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Doğuş Holding A.Ş.	94.008.695	56.803.916
Havana Yayıncılık Tur. ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	17.920	--
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	15.185	--
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	--	6.473
<b>Toplam</b>	<b>94.041.800</b>	<b>56.810.389</b>
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Doğuş Holding A.Ş.	22.500.000	--
<b>Toplam</b>	<b>22.500.000</b>	<b>--</b>

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 31 Aralık 2022 için kullanılan faiz oranı TL için %18.10'dir (31 Aralık 2021: TL için %12.50). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)****İlişkili taraflarla işlemler**

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

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
<b>Kira ve diğer gelirler</b>		
Doğuş Holding A.Ş.	65.001.752	51.194.382
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	39.614.099	31.321.768
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	18.858.555	13.836.351
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetiği Hizmetleri A.Ş.	12.813.463	12.998.897
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	14.858.316	7.710.344
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.455.267	2.052.899
Dg Financial Advisers LTD	561.417	1.190.677
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	228.699	171.400
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	184.414	280.825
<b>Toplam</b>	<b>154.575.982</b>	<b>120.757.543</b>

Şirket'in 1 Ocak 2022 -31 Aralık 2022 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 5.860.135 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 3.731.089 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.989.773 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 120.826 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 18.447 TL'si, Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (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).

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
<b>Hizmet giderleri ve diğer giderler</b>		
Doğuş Holding A.Ş. (*)	26.174.594	27.148.650
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği (**)	1.154.639	692.377
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	703.469	490.097
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	356.266	122.318
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	153.811	74.377
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	52.097	--
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	39.632	--
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	24.386	--
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	3.144
Doğuş Planet Elektronik Ticaret ve Bilişim Hizmetleri	--	10.000
<b>Toplam</b>	<b>28.658.894</b>	<b>28.540.963</b>

(\*)Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyeti ve dekorasyon masraf yansıtma giderlerini kapsamaktadır.

(\*\*)Şirket'in ortak yönetim giderlerini kapsamaktadır.

(\*\*\*)Şirket'in araç kiralama giderlerini kapsamaktadır.

(\*\*\*\*) Şirket'in teknoloji alt yapı giderlerini kapsamaktadır.

**Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:**

Şirket'in üst düzey yöneticileri; Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu Danışmanları ve idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerinden oluşmaktadır. Üst düzey yönetime sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin detayı şu şekildedir:

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2021</b>
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	7.403.346	3.111.332
<b>Toplam</b>	<b>7.403.346</b>	<b>3.111.332</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla banka kredileri ve kiralama işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2022	2021
<b>1 Ocak</b>	<b>1.966.056.433</b>	<b>1.297.671.916</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	50.000.000	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(552.793.574)	(64.154.861)
Ödenen faiz	(84.876.996)	(62.106.229)
Kur farkı gideri	515.730.747	790.958.180
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(1.503.103)	3.687.427
<b>31 Aralık</b>	<b>1.892.613.507</b>	<b>1.966.056.433</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ( A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>16.393.935</b>	<b>5.275.322</b>	<b>--</b>	<b>58.399</b>	<b>16.990.580</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	29.974.844	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.393.935	5.275.322	--	58.399	16.990.580
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	15.577.912	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(15.577.912)	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	8.634.048	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	21.340.796	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(\*) Bu alan tabloda yer alan A,B,C,D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artışı sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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 dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ( A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>40.996.390</b>	<b>4.922.313</b>	<b>--</b>	<b>3.127</b>	<b>12.429.036</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	24.287.306	--	--	--
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. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	11.999.481	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(11.999.481)	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	6.434.024	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	17.853.282	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(\*) Bu alan tabloda yer alan A,B,C,D ve E satırlarının toplamını ifade etmektedir. Söz konusu tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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 yaşamaması riskidir.

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

**Sözleşme uyarınca vadeler**

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>31 Aralık 2022</b>						
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	1.258.394.542	1.534.202.459	115.602.952	48.949.341	1.369.650.166	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	634.218.965	749.432.796	26.765.400	80.296.205	428.246.453	214.124.738
Ticari borçlar	101.968.498	101.968.498	101.968.498	--	--	--
Diğer borçlar ve yükümlülükler	25.829.047	25.829.047	856.564	22.500.000	2.472.483	--
<b>Toplam</b>	<b>2.020.411.052</b>	<b>2.411.432.800</b>	<b>245.193.414</b>	<b>151.745.546</b>	<b>1.800.369.102</b>	<b>214.124.738</b>

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay Arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>31 Aralık 2021</b>						
<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	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	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>Toplam</b>	<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 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****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 öngörülemesizliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

**Kur riski**

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

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

*Döviz bazında ayrıntılı;*

	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	--	--	ABD Doları	569.577	7.591.892
	Avro	467.420	9.317.971	Avro	273.782	4.130.466
<b>Toplam</b>			<b>9.317.971</b>			<b>11.722.358</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	Avro	58.043.307	1.157.087.511	Avro	82.598.987	1.248.392.845
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	31.814.504	634.218.965	Avro	35.519.178	536.833.301
<b>Toplam</b>			<b>1.791.306.476</b>			<b>1.785.226.146</b>
<b>Net pozisyon</b>			<b>(1.781.988.505)</b>			<b>(1.773.503.788)</b>

31 Aralık 2022	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>3-ABD Doları net etki (1+ 2)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(356.397.701)	356.397.701
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>3-Avro net etki (1+ 2)</b>	<b>(356.397.701)</b>	<b>356.397.701</b>

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</b>		
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>
<b>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</b>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(356.219.136)	356.219.136
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>3-Avro net etki ( 1+ 2)</b>	<b>(356.219.136)</b>	<b>356.219.136</b>

**Faiz oranı riski**

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

<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Finansal varlıklar	11.010.648	11.722.358
<i>vadeli mevduat</i>	<i>11.010.648</i>	<i>11.722.358</i>
Finansal yükümlülükler	--	1.966.056.433
<i>Banka kredileri</i>	--	<i>1.429.223.132</i>
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>634.218.965</i>	<i>536.833.301</i>
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Finansal yükümlülükler	1.892.613.507	--
<i>Banka kredileri</i>	<i>1.258.394.542</i>	--

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b><i>Finansal araçlar</i></b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Vadeli mevduat - TL	%19	-
Vadeli mevduat - Avro	%0,01- %0,45	%0.01- %0.45
Vadeli mevduat - ABD Doları	--	%0.25
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	%4.65
Finansal borçlar- TL	TLREF+%4-TLREF+%5	%12.58

***Varlıkların faize duyarlılığı:***

Şirket'in krediler hariç finansal alacak ve borçları genelde kısa vadeli olup, faiz riskine maruz kalmamaktadır.

***Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski:***

Finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Artış / (Azalış)</b>	<b>Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi</b>
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	2.099
	0,01%	(2.107)



**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****26.3. Piyasa riski*****Faiz oranı riski(devamı)*****Finansal olmayan varlıklar**

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

***Yatırım amaçlı gayrimenkuller:***

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>	<b>Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi</b>
İskonto Oranı	%1 arttığında	(255.805.000)
	%1 azaldığında	371.415.000
Kira Artış Oranı	%1 arttığında	340.565.000
	%1 azaldığında	(308.380.000)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında	(386.170.000)
	%1 azaldığında	526.090.000
Doluluk Oranı	%1 arttığında	19.570.000
	%1 azaldığında	(49.470.000)
<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 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

##### **26.4. 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/özkaynak 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-satım konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun 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 değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

##### **b) Finansal Yükümlülükler**

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 27. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### *Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma*

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir seviye 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. Seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
2. Seviye: 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. Seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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

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

<b>31 Aralık 2022</b>	<b>1.Seviye</b>	<b>2.Seviye</b>	<b>3.Seviye</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	5.047.630.000	5.047.630.000
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5.047.630.000</b>	<b>5.047.630.000</b>

  

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>1.Seviye</b>	<b>2.Seviye</b>	<b>3.Seviye</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	2.021.004.794	2.021.004.794
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	--	--	349.235.000	349.235.000
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.370.239.794</b>	<b>2.370.239.794</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 2021: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

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

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

Şirket 13 Nisan 2022 tarihli KAP açıklamasıyla kredi borç yükümlülüğünün azaltılması için Credit Europe Bank N.V. ile 23.804.185.42 Avro erken anapara ödemesi yapılması ve kredi bakiyesi olan 58.000.000.00 Avro vade sonunda (Eylül 2026) ödenmesi için mutabakata varılmıştır.

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

İlgili anlaşma doğrultusunda; kredinin vadesinin 3 ay süreyle 10 Şubat 2023 tarihine kadar temdit edilmesine, faiz oranının TLREF+%5 olarak devam etmesine, 500.000-TL+BSMV peşin komisyon olarak ödenmesi konusunda mutabık kalınmıştır.

14 Aralık 2022 tarihli KAP bildirimini ile açıklandığı üzere, Halkbank A.Ş.'den Şirket faaliyetlerinin gerektirdiği finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla 200.000.000-TL tutarında iki yıl vadeli kredi limiti temin edilmiş olup, ihtiyaca göre kullanım gerçekleştirilecektir.

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

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	349.500	125.000
<b>Toplam</b>	<b>349.500</b>	<b>125.000</b>

#### 30. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 11 Şubat 2020 tarihinde iki yıl vadeli, vade sonunda anapara ödemeli, 3 ayda bir faiz ödemeli, %11,5 sabit faizli 50.000.000-TL anapara tutarında kullanılmış olan, 11 Şubat 2022 tarihinde 3 ay süreyle, 11 Mayıs 2022 tarihinde 6 ay süreyle, 11 Kasım 2022 tarihinde 3 ay süreyle temdit edilen kredinin, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile bu defa yapılan anlaşma kapsamında, kredinin vadesi olan 10 Şubat 2023 tarihinde tahakkuk etmiş olan faiz tutarı ve 10.000.000-TL anapara ödemesi yapılmasına, kalan anaparanın 6 ay eşit taksitli olarak ödenmesine, faiz oranının TLREF+%4,00 olarak belirlenmesine, 440.000-TL+BSMV peşin komisyon, ödeme planı değişikliği ücreti olarak ise 400.000-TL+BSMV ödenmesine karar verilmiştir.

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**31. 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 2022 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a,b,c ve d” bentleri ile 28.ve 31.maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.995.328	12.429.664
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.051.517.034	2.374.116.828
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>27.331.068</b>	<b>53.362.797</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	<b>5.095.843.430</b>	<b>2.439.909.289</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	1.258.394.542	1.429.223.132
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	634.218.965	536.833.301
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	3.069.751.712	405.361.121
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>133.478.211</b>	<b>68.491.735</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	<b>5.095.843.430</b>	<b>2.439.909.289</b>

<b>Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	16.990.580	12.429.036
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	--	--
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	30.472
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28(e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**31. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
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	99.13%	97.30%	>% 50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0.33%	0.51%	<% 50
4 Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	<% 49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	0%	0%	<% 20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	0%	0%	<% 10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	61.65%	485.02%	<% 500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0.33%	0.51%	<% 10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l)	L/D	0%	0%	<% 10