

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

31 Mart 2023

Tarihinde Sona Eren

Ara Hesap Donemine Ait zet Finansal Tablolar ve

Sınırlı Denetim Raporu



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

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2023 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'e uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Sonuç

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

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

Şirin Soysal, SMMM
Sorumlu Denetçi
9 Mayıs 2023
İstanbul, Türkiye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	5-37

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Mart 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		60.915.637	40.462.608
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	14.769.495	16.995.328
Ticari Alacaklar	5, 17	32.511.967	21.669.257
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		32.342.692	16.393.935
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		169.275	5.275.322
Diğer Alacaklar		58.399	58.399
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	58.399	58.399
Peşin Ödenmiş Giderler	6	7.086.462	847.478
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		380.794	363.454
Diğer Dönen Varlıklar		6.108.520	528.692
Duran Varlıklar		5.056.597.485	5.055.380.822
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	5.052.237.892	5.051.517.034
Maddi Duran Varlıklar		795.782	795.782
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		145.495	145.495
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		145.495	145.495
Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.593.108	2.701.154
Diğer Duran Varlıklar		825.208	221.357
Toplam Varlıklar		5.117.513.122	5.095.843.430
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		372.405.998	365.831.250
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	234.674.713	237.576.648
Ticari Borçlar	5	98.666.258	101.968.498
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 17	88.019.300	94.041.800
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		10.646.958	7.926.698
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		256.060	204.859
Diğer Borçlar		20.049.163	22.793.568
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	17	13.000.000	22.500.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	7.049.163	293.568
Kısa Vadeli Karşılıklar		12.182.903	2.318.195
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		1.233.824	2.268.247
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		10.949.079	49.948
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.567.470	358.137
Ertelenmiş Gelirler		2.009.431	611.345
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	2.009.431	611.345
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.733.991.959	1.660.260.468
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.729.483.009	1.655.036.859
Diğer Borçlar		2.561.927	2.472.483
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	2.561.927	2.472.483
Ertelenmiş Gelirler		47.813	900.921
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	47.813	900.921
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.899.210	1.850.205
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.899.210	1.850.205
ÖZKAYNAKLAR		3.011.115.165	3.069.751.712
Ödenmiş Sermaye	9	332.007.786	332.007.786
Paylara İlişkin Primler	9	261.639.202	261.639.202
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(45.830)	(730.345)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları	9	2.471.778.774	(193.250.222)
Net Dönem Zararı	9	(59.321.062)	2.665.028.996
TOPLAM KAYNAKLAR		5.117.513.122	5.095.843.430

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	10	82.432.846	46.055.002
Satışların Maliyeti (-)	10	(15.110.664)	(9.224.110)
BRÜT KAR		67.322.182	36.830.892
Genel Yönetim Giderleri (-)	11	(7.455.910)	(2.714.407)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12	1.804.253	3.746.010
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(4.883.215)	(3.283.089)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		56.787.310	34.579.406
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		56.787.310	34.579.406
Finansman Gelirleri	14	309.351	1.151.834
Finansman Giderleri (-)	15	(116.417.723)	(174.891.225)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(59.321.062)	(139.159.985)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(59.321.062)	(139.159.985)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	6.927.363
DÖNEM ZARARI		(59.321.062)	(132.232.622)
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	16	(0,179)	(0,398)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları		684.515	172.921
DİĞER KAPSAMLI GİDER		684.515	172.921
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(58.636.547)	(132.059.701)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

Sınırlı Denetimden Geçmiş	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler					Birikmiş Karlar		Toplam
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2022 bakiyesi		332.007.786	261.639.202	(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121
Transferler		--	--	--	--	(229.276.304)	229.276.304	--
Toplam kapsamlı gider		--	--	172.921	--	--	(132.232.622)	(132.059.701)
31 Mart 2022 bakiyesi		332.007.786	261.639.202	80.981	5.056.295	(193.250.222)	(132.232.622)	273.301.420
1 Ocak 2023 bakiyesi		332.007.786	261.639.202	(730.345)	5.056.295	(193.250.222)	2.665.028.996	3.069.751.712
Transferler		--	--	--	--	2.665.028.996	(2.665.028.996)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	684.515	--	--	(59.321.062)	(58.636.547)
31 Mart 2023 bakiyesi		332.007.786	261.639.202	(45.830)	5.056.295	2.471.778.774	(59.321.062)	3.011.115.165

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2023	(Sınırlı denetimden geçmiş) 1 Ocak - 31 Mart 2022
	Dipnotlar	31 Mart 2023	31 Mart 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		50.381.985	61.807.722
Dönem zararı/kararı		(59.321.062)	(132.232.622)
Dönem zararı/kararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		138.788.610	173.950.795
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	12,13,14,15	38.606.526	28.727.952
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		11.733.555	5.875.834
Yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler (net)		88.448.529	139.402.833
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		--	(55.824)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(29.085.563)	20.089.549
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(14.844.316)	14.975.733
Ticari borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(3.302.240)	3.196.106
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(10.939.007)	1.917.710
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		(12.331.957)	(3.717.883)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		1.392.950	5.635.593
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		50.381.985	61.807.722
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(720.858)	(263.729)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(720.858)	(263.729)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(51.890.415)	(49.726.488)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		25.000.000	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(16.471.856)	(27.299.736)
Ödenen faiz		(60.724.455)	(22.649.580)
Alınan faiz		305.896	222.828
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(2.229.288)	11.817.505
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(2.229.288)	11.817.505
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		16.992.974	12.429.557
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	14.763.686	24.247.062

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	31 Mart 2023 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2022 Pay Oranı (%)
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Holding A.Ş. (Halka Kapalı)	B	Hamiline	--	14,67
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (Halka Kapalı) (*)	B	Hamiline	14,67	--
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

(*) Doğuş Otomotiv 9 Mart 2023 tarihinde Şirket’in %93,65 oranında payını nakden ödeyerek satın almıştır.

Şirket’in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yüksek Lisans	6	6
Lisans	5	5
Diğer	2	2
Toplam	13	13

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1.1. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki ara dönem özet finansal tablolar KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. SPK mevzuatına uygun finansal tablo seti hazırlayan işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu özet finansal tablolarını Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 9 Mayıs 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.3. Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

2.1.4. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.5. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGGK tarafından yapılan 20 Ocak 2022 tarihli duyuruda TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. KGGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 31 Mart 2023 tarihli ara dönem özet finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

2.1.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları kullanılmış olup 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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.

	Ekspertiz 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 Etiler (16 ve 17 nolu bağımsız bölüm)	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	--	--	6%	--	100%

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2022: 2.314.310.000 TL)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.6. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2022: 1.011.770.000 TL).

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 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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 2022: 1.570.825.000 TL) olarak belirtilmiştir.

2.1.7. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Ara Dönem Özet Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

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 verme 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.

2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2023 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.

2.1.10 Kur değişimin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	19,1532	20,8450
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	19,1532	20,8450
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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

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

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

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 koşturmaktadır. 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.

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-TFRS 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

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

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler (devamı)

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 imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. *Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)*
2. *Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)*
3. *Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri 'nde yapılan Değişiklikler*

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	2.893	4.748
Banka	14.766.602	16.990.580
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	3.401.222	5.979.932
<i>Vadeli mevduatlar</i>	11.365.380	11.010.648
Toplam	14.769.495	16.995.328

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	14.769.495	16.995.328
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(5.809)	(2.354)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	14.763.686	16.992.974

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzeri üzerinde bloke mevduat bulunmaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Vadesiz Mevduat

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
	TL Karşılığı	TL Karşılığı
Avro	72.738	89.691
TL	3.328.484	5.890.241
Toplam	3.401.222	5.979.932

Vadeli Mevduat

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	3.379.571	%0,01-%0,45	3 Nisan 2023- 23 Haziran 2023
TL	7.985.809	24,50%	3 Nisan 2023
Toplam	11.365.380		
31 Aralık 2022	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	9.228.795	%0,01-%0,45	2 Ocak 2023- 23 Mart 2023
TL	1.781.853	19,00%	2 Ocak 2023
Toplam	11.010.648		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	125.918.219	133.541.275
Kiralama işlemlerinden borçlar	108.756.494	104.035.373
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	234.674.713	237.576.648
Banka kredileri	1.195.259.732	1.124.853.267
Kiralama işlemlerinden borçlar	534.223.277	530.183.592
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	1.729.483.009	1.655.036.859
Toplam finansal borçlanmalar	1.964.157.722	1.892.613.507

a) Banka Kredileri:

31 March 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orjinal tutar	TL karşılığı
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%5	TL	2024	9.664.588	9.664.588
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%5	TL	2023	33.786.256	33.786.256
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.956.219	82.467.375
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4	TL	2024	67.614.213	67.614.213
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.096.691	1.127.645.519
Toplam banka kredileri					1.321.177.951

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

4. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

a) Banka Kredileri: (devamı)

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
2023	125.918.219	133.541.275
2024	142.134.603	115.302.534
2025	69.192.373	66.469.075
2026	983.932.756	943.081.658
Toplam	1.321.177.951	1.258.394.542

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kiralama İşlemlerinden Borçlar				
Bir yıl içinde	111.949.356	107.061.604	108.756.494	104.035.373
İki ile beş yıl arasındakiler	419.810.106	401.481.050	364.750.211	348.879.349
Beş yıldan uzun	223.900.305	240.890.142	169.473.066	181.304.243
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(112.679.996)	(115.213.831)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	642.979.771	634.218.965	642.979.771	634.218.965
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısımında gösterilen)			(108.756.494)	(104.035.373)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			534.223.277	530.183.592

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 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	15.369.461	20.853.234
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 17)	32.342.692	16.393.935
Eksi: Değer düşüklüğü karşılığı	(15.200.186)	(15.577.912)
Toplam	32.511.967	21.669.257

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı	(15.577.912)	(11.999.481)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 13)	(12.304)	(3.901.179)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 12)	390.030	322.748
Dönem sonu	(15.200.186)	(15.577.912)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.646.958	7.926.698
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 17)	88.019.300	94.041.800
Toplam	98.666.258	101.968.498

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 58.399 TL'dir (31 Aralık 2022: 58.399 TL).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 7.049.163 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 293.568 TL).
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçları 13.000.000 TL (31 Aralık 2022: 22.500.000 TL) tutarında olup grup içi fonlama işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 2.561.927 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 2.472.483 TL).

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	6.652.932	30.795
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	432.185	432.185
Peşin ödenmiş diğer giderler	1.345	384.498
Toplam	7.086.462	847.478

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	2.593.108	2.701.154
Toplam	2.593.108	2.701.154

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	2.009.431	611.345
Toplam	2.009.431	611.345

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	47.813	900.921
Toplam	47.813	900.921

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.048.350.858	5.047.630.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.887.034	3.887.034
Toplam	5.052.237.892	5.051.517.034

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

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

31 Aralık 2022

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
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
Toplam			5.047.630.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Açılış bakiyesi	5.047.630.000	2.021.004.794
Girişler	720.858	263.729
Toplam	5.048.350.858	2.021.268.523

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	102.808.456	73.120.323
D-Ofis Maslak	Avro	75.915.321	49.513.067
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	49.580.157	40.045.593
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	9.992.283	8.940.850
	Toplam (*)	238.296.217	171.619.833

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 4.967.284.643 TL'dir (31 Aralık 2022: 3.421.224.209 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 100.000.000 Avro) (Not 8).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2023 tarihinde başlayıp 31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2023
Yapılmakta olan yatırımlar	3.887.034	--	--	3.887.034
Toplam	3.887.034	--	--	3.887.034

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

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Yapılmakta olan yatırımlar	3.887.034	--	--	3.887.034
Toplam	3.887.034	--	--	3.887.034

Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinden "Doğuş GYO ofis kulesi projesi" ile ilgili olarak alınan proje çizim ve diğer hizmetlerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir ve karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçler:

Doğuş GYO ofis kulesi projesi

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi adresinde kain ve tapunun 2 pafta - 1 ada - 131 no'lu parselinde kayıtlı gayrimenkul üzerinde imar planlarının kesinleşmesini müteakiben, bir "Ofis Projesi" inşa edilmesi kararlaştırılmıştır. 16 Kasım 2012 tarih ve 340 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca projelendirme ve resmi başvuruların yapılması, izinlerin alınması gibi gerekli süreç ve işlemlere başlanması konularında hizmet almak üzere Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile "Proje Geliştirme Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmasına ve bu işlemlerin tamamlanmasını takiben inşaata 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 tebellüğ edilen. Danıştay 6. Dairesi'nin 2021/5461 E. 2021/10533 K. Sayılı kararı ile karar düzeltme isteminin reddine karar verilmiş olup, hukuki süreç tamamlanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçler:

Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından 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 bozulmasına, 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 temyiz edilmiş olup, 6 Nisan 2023 tarihinde Şirketçe tebliğ edilen Danıştay 6. Dairesinin Esas N 2022/3908, Karar N2022/11196 sayılı 13 Aralık 2022 tarihli kararı ile, dava konusu işlemin iptaline ilişkin olarak verilen kararın onanmasına kesin olarak karar verilmiştir.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

31 Mart 2023	Orijinal para birimi (TL karşılığı)		
	Avro	TL	Toplam
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	2.084.500.000	30.472	2.084.530.472
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	--	--	--
Toplam	2.084.500.000	30.472	2.084.530.472

31 Aralık 2022	Orijinal para birimi (TL karşılığı)		
	ABD Doları	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	--	--	--
Toplam	1.993.490.000	30.472	1.993.520.472

(*) 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 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara, 3.080.673 TL tutarında kullanılan krediye ilişkin, ilişkili taraflarca verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak koşullu yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 14.356.441 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kiracılardan alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	12.509.250	12.509.250	11.303.705	11.303.705
Avro	910.491	18.940.134	925.707	18.453.885
ABD Doları	11.619	222.455	11.619	217.254
Toplam		31.671.839		29.974.844

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 5, cari bazında icra takipleri sayısı 30, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 0'dır. (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.)

9. ÖZKAYNAKLAR

9.1. Ödenmiş sermaye

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2021: 332.007.786 TL).

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
			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
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (*)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	--	--
Diğer Halka açık kısım (*) (**)	B	Hamiline	280.709.460	%84.55	280.709.460	%84.55
Toplam			332.007.786	%100.00	332.007.786	%100.00

(*) Doğuş Otomotiv 9 Mart 2023 tarihinde Şirket'in %93,65 oranında payını nakden ödeyerek satın almıştır.
(**) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 262.237.222 TL'si Doğuş Otomotiv'e aittir.

9.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

9. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

9.3. Kar dağıtımı

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

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

9.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 31 Mart 2023 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla 2.471.778.774 TL ve (59.321.062) TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihli geçmiş yıllar zararları ve dönem net karı sırasıyla (193.250.222) TL ve 2.665.028.996 TL'dir).

9.5 Paylara ilişkin primler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Pay ihraç primleri	261.639.202	261.639.202
Toplam	261.639.202	261.639.202

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

10. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kira gelirleri	82.432.846	46.055.002
Toplam	82.432.846	46.055.002

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Satışların maliyeti		
Ortak alan giderleri	8.414.702	5.795.070
Emlak vergisi giderleri	3.664.025	2.476.523
Sigorta giderleri	1.966.196	952.517
Diğer	1.065.741	--
Toplam	15.110.664	9.224.110

11. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Personel giderleri	5.969.075	1.927.809
Vergi, resim ve harçlar	388.203	291.533
Danışmanlık giderleri	382.598	33.410
Seyahat ve araç kira giderleri	197.462	158.143
Merkez ofis giderleri	184.779	51.295
Yazılım giderleri	171.925	87.086
Haberleşme giderleri	28.099	11.903
Diğer	133.769	153.228
Toplam	7.455.910	2.714.407

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

12. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Temerrüt faiz geliri (*)	836.721	1.603.572
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	577.502	--
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı	390.030	663.590
Kur farkı geliri	--	1.264.790
Diğer	--	214.058
Toplam	1.804.253	3.746.010

(*) Temerrüt faiz gelirlerinin 836.721 TL (2022: 1.600.041 TL)'si ilişkili taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Temerrüt faiz gideri	4.460.601	--
Şüpheli alacak gideri	12.304	708.384
Kur farkı gideri	100.879	1.314.369
Diğer	309.431	1.260.336
Toplam	4.883.215	3.283.089

14. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	309.351	228.275
Kur farkı geliri	--	923.559
Toplam	309.351	1.151.834

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

15. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kur farkı giderleri	77.937.007	141.013.016
Kredi faiz giderleri	35.291.997	30.559.799
Komisyon giderleri	3.188.719	3.318.410
Toplam	116.417.723	174.891.225

16. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Hissedarlara ait net (zarar) / kar	(59.321.062)	(132.232.622)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kayıp (Tam TL)	(0,179)	(0,398)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	14.285.455	15.287.354
Doğuş Holding A.Ş.	12.777.685	--
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.454.021	--
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	804.980	1.079.360
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	20.551	20.552
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	--	6.669
Toplam	32.342.692	16.393.935

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	87.977.511	94.008.695
Havana Yayıncılık Tur. ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	--	17.920
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	41.787	15.185
Doğuş Spor Kompleksi Yat. ve İşl.A.Ş.	2	--
Toplam	88.019.300	94.041.800

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	13.000.000	22.500.000
Toplam	13.000.000	22.500.000

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Mart 2023 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 Mart 2023 için kullanılan faiz oranı TL için %17.55'dir (31 Aralık 2022: TL için %18.10). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Kira ve diğer gelirler		
Doğuş Holding A.Ş.	16.441.763	13.719.844
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	12.419.450	8.523.935
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	6.560.269	4.143.928
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	6.294.214	3.879.628
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	3.774.594	3.865.775
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	1.057.668	613.817
Kral Müzik Medya Hizm.A.Ş.	78.344	50.227
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	52.249	37.500
Dg Financial Advisers LTD	--	533.862
Toplam	46.678.551	35.368.516

Şirketin ilişkili taraflarından elde ettiği Temerrüt faiz gelirleri bulunmaktadır. 198.941 TL (2022: 1.179.500 TL)'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 637.779 TL (2022: 296.895 TL)'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den kaynaklanmaktadır (2022: 120.826 TL'si DG Financial Advisers LTD'den ve 2.820 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş. (*)	7.626.550	1.221.674
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği (**)	466.663	207.324
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	174.728	169.989
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	116.477	64.249
Antur Turizm A.Ş.	42.746	--
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	--	153.811
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	--	10.158
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	--	2.214
Toplam	8.427.164	1.829.419

(*) Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyeti 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 Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler toplamı 97.207 TL (1 Ocak 2022-31 Mart 2022: 69.401 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 139.935 TL (1 Ocak 2022-31 Mart 2022: 85.498 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 1.440.946 TL (1 Ocak 2022-31 Mart 2022: 785.076 TL); olmak üzere 31 Mart 2023 itibarıyla toplam 1.678.088 TL (1 Ocak 2022-31 Mart 2022: 939.975 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

18.1. Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Mart 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	1.321.177.951	1.523.397.265	44.082.855	62.342.936	1.416.971.474	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	642.979.771	755.659.767	27.987.335	83.962.021	419.810.106	223.900.305
Ticari borçlar	98.666.258	98.666.258	98.666.258	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	14.434.620	14.434.620	11.872.693	-	2.561.927	-
	2.077.258.600	2.392.157.910	182.609.141	146.304.957	1.839.343.507	223.900.305
31 Aralık 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka Kredileri	1.258.394.542	1.534.202.459	115.602.952	48.949.341	1.369.650.166	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	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	-
	2.020.411.052	2.411.432.800	245.193.414	151.745.546	1.800.369.102	214.124.738

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2022: Yoktur).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

18.2. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Mart 2023			31 Aralık 2022		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
benzerleri	Avro	165.960	3.459.429	Avro	467.420	9.317.971
Toplam			3.459.429			9.317.971
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.043.184	1.209.910.167	Avro	58.043.307	1.157.087.511
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	30.845.755	642.979.771	Avro	31.814.504	634.218.965
Toplam			1.852.889.938			1.791.306.476
Net pozisyon			(1.849.430.509)			(1.781.988.505)

31 Mart 2023	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(369.886.102)	369.886.102
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-Avro net etki (1+ 2)	(369.886.102)	369.886.102

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

18.2. Piyasa riski

Kur riski (devamı)

31 Aralık 2022	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<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 (-)	--	--
3-Avro net etki (1+ 2)	(356.397.701)	356.397.701

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar	11.359.571	11.010.648
<i>vadeli mevduat</i>	<i>11.359.571</i>	<i>11.010.648</i>
Finansal yükümlülükler	--	--
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>642.979.771</i>	<i>634.218.965</i>
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal yükümlülükler	1.321.177.951	1.258.394.542
<i>Banka kredileri</i>	<i>1.321.177.951</i>	<i>1.258.394.542</i>

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduat - TL	%24,50	%19
Vadeli mevduat - Avro	%0,01- %0,45	%0,01- %0,45
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	TLREF+%4-TLREF+%5	TLREF+%4-TLREF+%5

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

18.2. Piyasa riski

Faiz oranı riski

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 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

		Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
31 Mart 2023	Artış / (Azalış)	
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	28.300
	0,01%	(28.295)
31 Aralık 2022	Artış / (Azalış)	
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	2.099
	0,01%	(2.107)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

Faiz oranı riski(devamı)

Finansal olmayan varlıklar

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

18.3. Sermaye yönetimi

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

19. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

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

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

19. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

31 Mart 2023	1.sıra	2.sıra	3.sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	5.048.350.858	5.048.350.858
Toplam	-	-	5.048.350.858	5.048.350.858

31 Aralık 2022	1.sıra	2.sıra	3.sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	5.047.630.000	5.047.630.000
Toplam	-	-	5.047.630.000	5.047.630.000

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

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

Şirket’in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2022: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

Şirket dönemsel gelişmelere bağlı olarak nakit projeksiyonlarında meydana gelen değişiklikler doğrultusunda kredi borcu bulunan bankalarla iletişimini sürdürmektedir. Bu kapsamda, Şirket 10 Şubat 2023 KAP açıklaması ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş.’den kullanılmış olan 50.000.000-TL tutarındaki kredinin 10.000.000-TL anapara tutarının vadesi olan 10 Şubat 2023 tarihinde, kalan tutarın 6 ay içinde eşit taksitli olarak ödenmesi ve ilgili dönemin faiz oranının TLREF+%4 olarak belirlendiğini açıklamıştır.

14 Aralık 2022 tarihli KAP açıklaması 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 imkanı sağlanmıştır.

21. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a,b,c ve d” bentleri ile 28.ve 31.maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.769.495	16.995.328
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.052.237.892	5.051.517.034
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	--
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	--
Diğer varlıklar		50.505.735	27.331.068
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.117.513.122	5.095.843.430
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	1.321.177.951	1.258.394.542
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	--
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	642.979.771	634.218.965
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	--
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	3.011.115.165	3.069.751.712
Diğer kaynaklar		142.240.235	133.478.211
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.117.513.122	5.095.843.430

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
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)	14.766.602	16.990.580
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 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI

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

EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	0%	0%	<%10
2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a). (b)	(B+A1)/D	98,72%	99,13%	>%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	0,29%	0,33%	<%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	65,23%	61,65%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,29%	0,33%	<%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