

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

30 Haziran 2023

Tarihinde Sona Eren

Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve

Sınırlı Denetim Raporu

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	5-40

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 30 Haziran 2023	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		86.819.699	40.462.608
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	33.195.707	16.995.328
Ticari Alacaklar	5	47.500.756	21.669.257
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5, 18	36.915.521	16.393.935
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		10.585.235	5.275.322
Diğer Alacaklar		58.399	58.399
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		58.399	58.399
Peşin Ödenmiş Giderler	6	4.759.071	847.478
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		406.695	363.454
Diğer Dönen Varlıklar		899.071	528.692
Duran Varlıklar		5.056.753.904	5.055.380.822
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	5.052.480.133	5.051.517.034
Maddi Duran Varlıklar		795.782	795.782
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		145.495	145.495
Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.485.061	2.701.154
Diğer Duran Varlıklar		847.433	221.357
Toplam Varlıklar		5.143.573.603	5.095.843.430
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		429.595.950	365.831.250
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	284.356.220	237.576.648
Ticari Borçlar	5	116.303.451	101.968.498
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5, 18	104.459.986	94.041.800
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		11.843.465	7.926.698
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		766.328	204.859
Diğer Borçlar		9.159.163	22.793.568
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	18	8.000.000	22.500.000
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.159.163	293.568
Kısa Vadeli Karşılıklar	9	2.161.981	2.318.195
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		1.747.152	2.268.247
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		414.829	49.948
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	6	15.916.667	358.137
Ertelenmiş Gelirler		932.140	611.345
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	932.140	611.345
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.312.527.859	1.660.260.468
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.308.190.075	1.655.036.859
Diğer Borçlar		2.746.927	2.472.483
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		2.746.927	2.472.483
Ertelenmiş Gelirler		134.164	900.921
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	6	134.164	900.921
Uzun Vadeli Karşılıklar	9	1.456.693	1.850.205
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		1.456.693	1.850.205
ÖZKAYNAKLAR		2.401.449.794	3.069.751.712
Ödenmiş Sermaye	10	332.007.786	332.007.786
Paylara İlişkin Primler	10	261.639.202	261.639.202
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(158.047)	(730.345)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.056.295	5.056.295
Geçmiş Yıllar Karları	10	2.471.778.774	(193.250.222)
Net Dönem Zararı	10	(668.874.216)	2.665.028.996
TOPLAM KAYNAKLAR		5.143.573.603	5.095.843.430

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

		(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)	(Sınırlı denetimden geçmiş)
		Cari Dönem	Cari Dönem	Geçmiş Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansı	1 Ocak-30 Haziran 2023	1 Nisan-30 Haziran 2023	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	192.501.011	110.068.165	112.840.472	66.785.470
Satışların Maliyeti (-)	11	(28.182.646)	(13.071.982)	(19.900.932)	(10.676.822)
BRÜT KAR		164.318.365	96.996.183	92.939.540	56.108.648
Genel Yönetim Giderleri (-)	12	(20.305.948)	(12.850.038)	(10.134.575)	(7.420.168)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	3.182.771	1.378.518	155.888.811	152.142.801
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	14	(10.626.288)	(5.743.073)	(13.780.136)	(10.497.047)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		136.568.900	79.781.590	224.913.640	190.334.234
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI		136.568.900	79.781.590	224.913.640	190.334.234
Finansman Gelirleri	15	986.982	677.631	507.100	(644.734)
Finansman Giderleri (-)	16	(806.430.098)	(690.012.375)	(271.940.759)	(97.049.534)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ FAALİYET ZARARI		(668.874.216)	(609.553.154)	(46.520.019)	92.639.966
Dönem Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(668.874.216)	(609.553.154)	(46.520.019)	92.639.966
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	(6.927.363)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(668.874.216)	(609.553.154)	(46.520.019)	85.712.603
Pay Başına Kazanç / (Kayıp)	17	(2,015)	(1,836)	(0,140)	(0,258)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		572.298	(112.217)	225.410	52.489
DİĞER KAPSAMLI GELİR		572.298	(112.217)	225.410	52.489
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(668.301.918)	(609.665.371)	(46.294.609)	85.765.092

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş	Paylara	Kar veya Zararda	Kardan Ayrılan	Geçmiş Yıl	Net Dönem	
	Referansı	Sermaye	İlişkin	Yeniden	Kısıtlanmış	Karları /	Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
			Primler	Sınıflandırılmayacak	Yedekler	(Zararları)		
				Birikmiş Diğer				
				Kapsamlı Gelirler veya				
				Giderler				
				Tanımlanmış Fayda				
				Planları Yeniden Ölçüm				
				(Kayıp)/Kazançları				
1 Ocak 2022								
itibarıyla bakiyeler	10	332.007.786	261.639.202	(91.940)	5.056.295	36.026.082	(229.276.304)	405.361.121
Transferler		-	-	-	-	(229.276.304)	229.276.304	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	225.410	-	-	(46.520.019)	(46.294.609)
30 Haziran 2022								
tarihi itibarıyla bakiyeler								
(Sınırlı denetimden geçmiş)		332.007.786	261.639.202	133.470	5.056.295	(193.250.222)	(46.520.019)	359.066.512
1 Ocak 2023								
itibarıyla bakiyeler		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/(gider)		-	-	572.298	-	-	(668.874.216)	(668.301.918)
30 Haziran 2023								
tarihi itibarıyla bakiyeler								
(Sınırlı denetimden geçmiş)		332.007.786	261.639.202	(158.047)	5.056.295	2.471.778.774	(668.874.216)	2.401.449.794

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Sınırlı denetimden geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2023	(Sınırlı denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2022
	Dipnotlar		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		62.089.133	130.958.880
Dönem zararı		(668.874.216)	(46.520.019)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		729.177.495	162.983.979
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,14,15,16	78.232.772	54.743.607
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		841.400	7.006.217
Yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		650.103.323	101.095.784
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları ile ilgili düzeltmeler		-	138.371
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.785.854	14.494.920
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(23.869.233)	9.652.769
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		14.334.953	2.202.471
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		11.320.134	2.639.680
-Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		(4.735.196)	(2.589.768)
-Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki (azalış)/artış		16.055.330	5.229.448
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		62.089.133	130.958.880
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(963.099)	258.236.271
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(963.099)	(263.729)
Gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişi		-	258.500.000
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(45.125.652)	(373.293.554)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		50.000.000	76.725
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(19.013.287)	(354.664.889)
Ödenen faiz		(62.399.350)	(19.174.667)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(13.713.015)	469.277
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		16.000.382	15.901.597
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		16.000.382	15.901.597
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		16.992.974	12.429.557
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	32.993.356	28.331.154

İlişikteki notlar, bu özet finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 çeşitlenmesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmaktır.

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

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

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 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:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

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

2.1.2. Finansal Tabloların Hazırlanış Őekli ve Onaylanması

Şirket’in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 9 Ağustos 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları deĐiŐtirme gücüne sahiptir.

2.1.3. Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihinde sona eren enflasyon etkilerinden arındırılmış tarihsel maliyet temeline göre hazırlanmıştır.

2.1.4. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.5. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK 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. KGK tarafından enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin yeni bir duyuru yapılmadığından 30 Haziran 2023 tarihli ara dönem özet finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır. 30 Haziran 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:

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

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 30 Haziran 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.

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 30 Haziran 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

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 raporunda söz konusu bağımsız bölümlerin 31 Aralık 2022 tarihinde gerçeğe uygun değeri 150.725.000 TL olarak belirlenmiştir.

D-Ofis Maslak

Şirket'in 30 Haziran 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 indirim yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihinde gerçeğe uygun değeri 1.570.825.000 TL olarak belirtilmiştir.

2.1.7. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

30 Haziran 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.

2.1.8. İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki ara dönem özet 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.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 342.776.251 TL tutarında aşmış, aynı tarihte sona eren yıla ait net dönem zararı 668.874.216 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam dönen varlıklardan yüksek olmasının temel sebebi yabancı para kredi işlemlerinin olması olup mevcut kredi üzerinde Doğuş Holding A.Ş.'nin garantörlüğü bulunmaktadır.

Doğuş Holding A.Ş., 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 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.

2.1.9 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:

30 Haziran 2023	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	25.8231	28.1540
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	25.8231	28.1540

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.

30 HAZİRAN 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. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

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

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

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

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, erken uygulamasına izin verilmektedir. 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.

30 HAZİRAN 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. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

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 imkân dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

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

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS® Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır.

USSK'nin ilk iki standardı, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır.

Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına bireysel yargı bölgeleri karar verecektir.

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarının uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (devamı)

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri UMS 7'de ve diğeri UFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri '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.

30 HAZİRAN 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

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kasa	2.303	4.748
Banka	33.193.404	16.990.580
Vadesiz mevduatlar	2.166.226	5.979.932
Vadeli mevduatlar	31.027.178	11.010.648
Toplam	33.195.707	16.995.328

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	33.195.707	16.995.328
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(202.351)	(2.354)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	32.993.356	16.992.974

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

Vadesiz Mevduat

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
	TL Karşılığı	TL Karşılığı
Avro	99.885	89.691
TL	2.066.341	5.890.241
Toplam	2.166.226	5.979.932

Vadeli Mevduat

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

30 Haziran 2023	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	304.827	%0,01- %0,45	3 Temmuz 2023
TL	30.722.351	%33-%40	3 Temmuz 2023 – 24 Temmuz 2023
Toplam	31.027.178		

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.

30 HAZİRAN 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:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	137.480.428	133.541.275
Kiralama işlemlerinden borçlar	146.875.792	104.035.373
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	284.356.220	237.576.648
Banka kredileri	1.614.110.930	1.124.853.267
Kiralama işlemlerinden borçlar	694.079.145	530.183.592
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.308.190.075	1.655.036.859
Toplam finansal borçlanmalar	2.592.546.295	1.892.613.507

a) Banka Kredileri:

30 Haziran 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orjinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%5	TL	2024	13.247.750	13.247.750
Teminatl uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%5	TL	2023	13.751.800	13.751.800
Teminatl uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.924.163	110.480.878
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4	TL	2024	90.010.792	90.010.792
Teminatl uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.707.384	1.524.100.138
Toplam banka kredileri					1.751.591.358

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
Teminatl uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%5	TL	2023	51.083.893	51.083.893
Teminatl 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 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.

30 HAZİRAN 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, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
2023	137.480.428	133.541.275
2024	164.599.023	115.302.534
2025	81.903.531	66.469.075
2026	1.367.608.376	943.081.658
Toplam	1.751.591.358	1.258.394.542

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kiralama İşlemlerinden Borçlar				
Bir yıl içinde	151.202.798	107.061.604	146.875.792	104.035.373
İki ile beş yıl arasındakiler	604.811.192	401.481.050	492.632.056	348.879.349
Beş yıldan uzun	226.806.332	240.890.142	201.447.089	181.304.243
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(141.865.385)	(115.213.831)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	840.954.937	634.218.965	840.954.937	634.218.965
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(146.875.792)	(104.035.373)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			694.079.145	530.183.592

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

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlığın gerçeğe uygun değeri 1.570.825.000 TL'dir. (31 Aralık 2022: 1.570.825.000 TL)

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	10.585.235	5.275.322
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 18)	36.915.521	16.393.935
Şüpheli ticari alacaklar	15.517.830	15.577.912
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(15.517.830)	(15.577.912)
Toplam	47.500.756	21.669.257

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Dönem başı	(15.577.912)	(11.999.481)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 14)	(522.839)	(1.087.164)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 13)	582.921	663.590
Dönem sonu	(15.517.830)	(12.423.055)

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.843.465	7.926.698
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 18)	104.459.986	94.041.800
Toplam	116.303.451	101.968.498

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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, ERTELENMİŞ GELİRLER VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	4.325.539	30.795
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	432.185	432.185
Peşin ödenmiş diğer giderler	1.347	384.498
Toplam	4.759.071	847.478

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	2.485.061	2.701.154
Toplam	2.485.061	2.701.154

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	932.140	611.345
Toplam	932.140	611.345

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	134.164	900.921
Toplam	134.164	900.921

(*) Sözleşme gereği peşin tahsil edilmiş kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	8.426.507	358.137
Hesaplanan KDV	7.490.160	-
Toplam	15.916.667	358.137

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.048.593.099	5.047.630.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.887.034	3.887.034
Toplam	5.052.480.133	5.051.517.034

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç 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

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022
Açılış bakiyesi	5.047.630.000	2.021.004.794
Girişler	963.099	263.729
Transfer (*)	-	91.148.343
Kapanış bakiyesi	5.048.593.099	2.112.416.866

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla satış amaçlı gayrimenkullerde bulunan 16 ve 17 numaralı bölümler yönetim kararı ile satışa dahil edilmemiştir. Bu nedenle 8 Nisan 2022 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullere yeniden sınıflandırılmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

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

		30 Haziran 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

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 6.708.991.693 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).

Maliyet değeri ile ölçülen yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

1 Ocak 2023 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yapılmakta olan yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2023
Yapılmakta olan yatırımlar	3.887.034	-	-	3.887.034
Toplam	3.887.034	-	-	3.887.034

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

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 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 değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmamasından dolayı, işletmenin söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkul tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiğinden, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya proje tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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:

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.

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 tebellüğ edilen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2021/1660 E.. 2022/46 K. sayılı kararı ile Maslak ve çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hiyerarşisine aykırılığı nedeniyle istinaf talebinin kabulü İstanbul 2. idare Mahkemesinin 6 Haziran 2017 tarih ve E:2015/2177. K:2017/1332 kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline, temyiz yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Söz konusu karar temyiz edilmiş olup, 6 Nisan 2023 tarihinde Şirketçe tebellüğ 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 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.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	Orijinal para birimi		
	Avro	TL	Toplam TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	30.472	2.815.430.472
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	100.000.000	30.472	2.815.430.472

31 Aralık 2022	Orijinal para birimi		
	Avro	TL	Toplam TL karşılığı
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı(*)	100.000.000	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	100.000.000	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.

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

Şirket'in, Credit Europe Bank'tan kullanmış olduğu 100 milyon avro kredisine karşılık Doğu Holding A.Ş.'nin kefaleti bulunmaktadır. Bu kefalet karşılığı ilgili dönemde kalan kredi bakiyesi üzerinden %1 oranında kredi kefalet komisyonu yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğu Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 8.259.190 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 14.356.441 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	14.465.352	14.465.352	11.303.705	11.303.705
Avro	825.909	23.252.642	925.707	18.453.885
ABD Doları	11.619	300.039	11.619	217.254
Toplam		38.018.033		29.974.844

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 4, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 olup Şirket tarafından önem arz eden idari davalara ilişkin açıklamalar Not:7'de detaylı olarak açıklanmıştır. (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. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılık detayları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmayan izin karşılığı

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İzin karşılığı	1.747.152	2.268.247
Toplam	1.747.152	2.268.247

Kıdem tazminatı karşılığı

Uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	1.456.693	1.850.205
Toplam	1.456.693	1.850.205

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

9. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 23.489,83 TL (30 Haziran 2022: 15.371,40 TL).

TMS 19 – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
İskonto oranı	2.00%	3.42%
Beklenen maaş/limit artış oranı	9.80%	15%
Faiz oranı	12.00%	18.93%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	% 100	% 100

<u>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</u>	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları	414.829	49.948
Toplam	414.829	49.948

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

10. ÖZKAYNAKLAR

10.1. Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL’dir (31 Aralık 2022: 332.007.786 TL).

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 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.

(**) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla diğer halka açık kısımdaki payların 262.237.222 TL’si Doğuş Otomotiv’e aittir.

10.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 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.

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

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

10. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

10.3. Kar dağıtımı

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

10.4 Geçmiş yıl karları

Şirket'in, 30 Haziran 2023 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla 2.471.778.774 TL ve (668.874.216) 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).

10.5 Paylara ilişkin primler

	30 Haziran 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.

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

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

11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Kira gelirleri	192.501.011	110.068.165	112.840.472	66.785.470
Toplam	192.501.011	110.068.165	112.840.472	66.785.470

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Satışların maliyeti				
Ortak alan giderleri	13.615.360	5.200.658	11.671.131	5.876.061
Emlak vergisi giderleri	7.354.829	3.690.804	4.918.775	2.442.252
Sigorta Giderleri	3.932.393	1.966.197	1.861.604	909.087
Diğer giderler	3.280.064	2.214.323	1.449.422	1.449.422
Toplam	28.182.646	13.071.982	19.900.932	10.676.822

12. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Personel giderleri	16.277.152	10.308.077	8.417.726	6.489.917
Danışmanlık giderleri	1.487.735	1.105.137	217.494	184.084
Vergi, resim ve harçlar	534.682	146.479	375.815	84.283
Seyahat ve araç kira giderleri	397.124	199.662	335.644	177.501
Merkez ofis giderleri	366.427	181.648	153.014	101.719
Yazılım giderleri	346.651	174.726	178.394	91.309
Haberleşme giderleri	58.420	30.321	25.208	13.305
Diğer	837.757	703.988	431.280	278.050
Toplam	20.305.948	12.850.038	10.134.575	7.420.168

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Temerrüt faiz geliri (*)	2.022.348	1.185.627	2.763.426	1.159.854
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı	582.921	192.891	663.590	-
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	577.502	-	-	-
Kur farkı geliri	-	-	12.156.030	10.891.240
Diğer (**)	-	-	140.305.765	140.091.707
Toplam	3.182.771	1.378.518	155.888.811	152.142.801

(*) Temerrüt faiz gelirlerinin 2.020.017 TL'si ilişkili taraflara, 2.331 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır.

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

14. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Temerrüt faiz gideri	8.376.179	3.915.578	-	-
Şüpheli alacak gideri	522.839	510.535	1.087.164	378.780
Kur farkı gideri	106.240	5.361	2.117.509	803.140
Diğer	1.621.030	1.311.599	10.575.463	9.315.127
Toplam	10.626.288	5.743.073	13.780.136	10.497.047

15. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	986.982	677.631	507.100	278.825
Kur farkı geliri	-	-	-	(923.559)
Toplam	986.982	677.631	507.100	(644.734)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

16. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Ocak -	1 Nisan -
	30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran
	2023	2023	2022	2022
Kur farkı giderleri	718.430.799	640.493.792	207.690.426	66.677.410
Kredi faiz giderleri	78.295.516	43.003.519	58.014.133	27.454.334
Komisyon giderleri	9.703.783	6.515.064	6.236.200	2.917.790
Toplam	806.430.098	690.012.375	271.940.759	97.049.534

17. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak -	1 Ocak -
	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Hissedarlara ait net (zarar)	(668.874.216)	(46.520.019)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına (zarar) (Tam TL)	(2,015)	(0,140)

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	22.154.814	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.963.774	15.287.354
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	732.472	1.079.360
Zingrat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	33.646	20.552
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	30.815	6.669
Toplam	36.915.521	16.393.935
İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	104.401.233	94.008.695
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	43.436	15.185
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	14.264	-
Havana Yayıncılık Tur. ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	-	17.920
VDF Filo Kiralama A.Ş.	1.051	-
Doğuş Spor Kompleksi Yat. Ve İşl.A.Ş.	2	-
Toplam	104.459.986	94.041.800

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (devamı)

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	8.000.000	22.500.000
Toplam	8.000.000	22.500.000

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket’in Credit Europe’dan kullanmış olduğu 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding’in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan alacaklar için “şüpheli alacak gideri” tanımlanmamaktadır.

Şirketin “İlişkili taraflara diğer borçlar” başlığı altında yer alan 8.000.000-TL tutarındaki borç, kısa vadeli finansman ihtiyacını karşılamak üzere Doğuş Holding A.Ş.’den sağlanan finansman ile ilgilidir.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 30 Haziran 2023 için kullanılan faiz oranı TL için %16.19’dur (31 Aralık 2022: TL için %18.10). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

İlişkili taraflarla işlemler

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket’in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

Kira ve diğer gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Doğuş Holding A.Ş.	44.762.944	28.321.181	30.841.892	17.122.048
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	27.932.685	15.513.235	18.100.542	9.576.607
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	13.943.554	7.383.285	8.566.994	4.423.066
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	12.588.428	6.294.214	7.552.630	3.673.002
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	7.798.300	4.023.706	5.943.519	2.077.744
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	2.115.336	1.057.668	1.227.634	613.817
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	156.689	78.345	100.431	50.203
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş.	115.595	63.346	79.916	42.416
Dg Financial Advisers LTD	-	-	561.416	27.555
Toplam	109.413.531	62.734.980	72.974.974	37.606.458

Şirket’in ilişkili taraflarından elde ettiği Temerrüt faiz gelirleri bulunmaktadır. 874.841 TL (2022: 2.056.872 TL)’si Doğuş Holding A.Ş.’den, 1.145.177 TL (2022: 576.580 TL)’si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.’den kaynaklanmaktadır (2022: 120.826 TL’si DG Financial Advisers LTD’den ve 5.617 TL’si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.’den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler (devamı)

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022
Doğuş Holding A.Ş. (*)	16.720.645	9.094.095	1.221.674	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği (**)	986.956	520.293	457.789	250.465
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	356.299	181.571	344.791	174.802
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	235.952	119.475	134.567	70.318
Antur Turizm A.Ş.	42.746	-	-	-
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	40.163	40.163	-	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	12.088	12.088	-	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	-	27.039	16.881
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	3.414	1.200
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	-	-	153.811	-
Toplam	18.394.849	9.967.685	2.343.085	513.666

(*) 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 273.566 TL (30 Haziran 2022: 181.529 TL); Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler 565.860 TL (30 Haziran 2022: 330.643 TL); idari sorumluluğu bulunan üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler toplamı 6.159.782 TL (30 Haziran 2022: 3.895.284 TL); olmak üzere 30 Haziran 2023 itibarıyla toplam 6.999.208 TL (30 Haziran 2022: 4.407.456 TL); üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

19. 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,

19.1. 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

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
30 Haziran 2023						
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	1.751.591.358	2.161.712.913	106.067.417	91.515.960	1.964.129.536	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	840.954.937	982.820.322	37.800.700	113.402.098	604.811.192	226.806.332
Ticari borçlar	116.303.451	116.303.451	116.303.451	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	20.589.085	20.589.085	17.842.158	-	2.746.927	-
Toplam	2.729.438.831	3.281.425.771	278.013.726	204.918.058	2.571.687.655	226.806.332

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
31 Aralık 2022						
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
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	--
Toplam	2.020.411.052	2.411.432.800	245.193.414	151.745.546	1.800.369.102	214.124.738

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

19.2. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

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

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Haziran 2023			31 Aralık 2022		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	14.375	404.712	Avro	467.420	9.317.971
Toplam						9.317.971
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.058.571	1.634.581.016	Avro	58.043.307	1.157.087.511
Finansal kiralama yükümlülükleri	Avro	29.869.821	840.954.937	Avro	31.814.504	634.218.965
Toplam			2.475.535.953			1.791.306.476
Net pozisyon			(2.475.131.241)			(1.781.988.505)

30 Haziran 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	(495.026.248)	495.026.248
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(495.026.248)	495.026.248

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

19.2. 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. 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit ve değişken faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar	31.027.178	11.010.648
<i>vadeli mevduat</i>	<i>31.027.178</i>	<i>11.010.648</i>
Finansal yükümlülükler	840.954.937	634.218.965
<i>finansal kiralamarlar</i>	<i>840.954.937</i>	<i>634.218.965</i>
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Finansal yükümlülükler	1.751.591.358	1.258.394.542
<i>Banka kredileri</i>	<i>1.751.591.358</i>	<i>1.258.394.542</i>

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

<i>Finansal araçlar</i>	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduat - TL	%33-%40	%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.

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

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

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

Faiz oranı riski(devamı)

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

30 Haziran 2023	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%) 0,01%	74.766 (74.760)

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

19. 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.

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

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

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

20. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Haziran 2023	1.sıra	2.sıra	3.sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	5.048.593.099	5.048.593.099
Toplam	-	-	5.048.593.099	5.048.593.099

31 Aralık 2022	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	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.

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

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

21. 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 imkânı sağlanmıştır.

22. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. tarafından 1 Ağustos 2023 tarihli KAP açıklaması ile; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ üzerinde Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı içeren 2.604.451,09 TL nominal bedelli şirket sermayesinin % 0,7845'ini temsil eden A Grubu payların tamamının Doğuş Holding A.Ş.'den satın alınmasına ve alım işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvurunun onaylanmasına bağlı olarak işlemin Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Alış Satış Pazarı'nda gerçekleştirilmesine karar verildiği açıklanmıştır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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.

30 Haziran 2023 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. Bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	33.195.707	16.995.328
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	5.052.480.133	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		57.897.763	27.331.068
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	5.143.573.603	5.095.843.430
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	1.751.591.358	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	840.954.937	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	2.401.449.794	3.069.751.712
Diğer kaynaklar		149.577.514	133.478.211
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	5.143.573.603	5.095.843.430

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	33.193.404	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.

30 Haziran 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	30 Haziran 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	98,23%	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	0,65%	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	107,96%	61,65%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,65%	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