

**Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2023

Tarihinde Sona Eren

Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve

Bağımsız Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	5-51
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
NOT 4 FİNANSAL BORÇLANMALAR	23-24
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	25
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	25
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	26
NOT 8 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	26
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	27-28
NOT 10 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	29-30
NOT 11 KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
NOT 12 KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	32-33
NOT 13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33-34
NOT 14 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR	34
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	34-35
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	36
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	36
NOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	36
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	37
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ	37
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	37
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	38
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR).....	38
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	38-39
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-47
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR.....	47-48
NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	49
NOT 28 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	49
NOT 29 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
NOT 30 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	50-51

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		120.453.536	67.639.066
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	37.468.103	28.003.698
Ticari Alacaklar		79.107.904	35.705.067
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5.24	65.843.130	27.012.765
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	13.264.774	8.692.302
Diğer Alacaklar	6	81.488	96.226
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		81.488	96.226
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.027.441	2.364.060
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	584.778	598.874
Diğer Dönen Varlıklar	13	1.183.822	871.141
Duran Varlıklar		9.892.189.925	8.338.240.105
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	9.875.860.000	8.317.127.271
Maddi Duran Varlıklar	10	7.403.712	9.773.778
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	874.004	1.025.087
Peşin Ödenmiş Giderler	7	7.753.054	9.949.229
Diğer Duran Varlıklar	13	299.155	364.740
Toplam Varlıklar		10.012.643.461	8.405.879.171
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		550.653.290	602.790.830
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	387.361.589	391.461.977
Ticari Borçlar		152.182.716	168.016.471
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	5.24	135.843.589	154.955.419
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	16.339.127	13.061.052
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		651.393	337.552
Diğer Borçlar	6	491.061	37.557.628
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	24	--	37.073.907
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		491.061	483.721
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.853.927	3.819.758
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	1.853.927	3.737.457
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	--	82.301
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	7.155.699	590.113
Ertelenmiş Gelirler		956.905	1.007.331
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	956.905	1.007.331
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.549.159.829	2.735.659.630
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.543.211.707	2.727.052.537
Diğer Borçlar	6	3.791.169	4.073.982
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		3.791.169	4.073.982
Ertelenmiş Gelirler		22.852	1.484.474
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	22.852	1.484.474
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.134.101	3.048.637
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	12	2.134.101	3.048.637
ÖZKAYNAKLAR		6.912.830.342	5.067.428.711
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	2.694.926.258	2.694.926.258
Paylara İlişkin Primler	15	2.016.699.918	2.016.699.918
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(2.211.267)	(1.565.992)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		32.088.647	32.088.647
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(6.727.906)	(3.972.206.831)
Net Dönem Karı veya Zararı		1.846.046.906	3.965.478.925
TOPLAM KAYNAKLAR		10.012.643.461	8.405.879.171

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	548.509.665	476.659.617
Satışların Maliyeti (-)	16	(85.150.397)	(82.057.456)
BRÜT KAR		463.359.268	394.602.161
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(56.333.118)	(44.129.826)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.572.149.922	2.731.982.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(39.310.048)	(48.910.012)
ESAS FAALİYET KARI		1.939.866.024	3.033.544.900
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	--	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18	--	--
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		1.939.866.024	3.033.544.900
Finansman Gelirleri	20	4.844.696	2.538.581
Finansman Giderleri (-)	21	(1.665.810.285)	(1.101.239.847)
Parasal Kayıp Kazanç		1.567.146.471	2.030.635.291
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.846.046.906	3.965.478.925
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	--	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		1.846.046.906	3.965.478.925
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI		--	--
DÖNEM KARI / ZARARI		1.846.046.906	3.965.478.925
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	5,560	11,944
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	12	(645.275)	(1.117.502)
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(645.275)	(1.117.502)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.845.401.631	3.964.361.423

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			Birikmiş Karlar		Toplam
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)		
1 Ocak 2022 Bakiyesi	15	332.007.786	2.694.926.258	2.016.699.918	(448.490)	32.088.647	(3.351.620.509)	(620.586.322)	1.103.067.288	
Transferler		--	--	--	--	--	(620.586.322)	620.586.322	--	
Toplam Kapsamlı Gider		--	--	--	(1.117.502)	--	--	3.965.478.925	3.964.361.423	
31 Aralık 2022 Bakiyesi		332.007.786	2.694.926.258	2.016.699.918	(1.565.992)	32.088.647	(3.972.206.831)	3.965.478.925	5.067.428.711	
1 Ocak 2023 Bakiyesi		332.007.786	2.694.926.258	2.016.699.918	(1.565.992)	32.088.647	(3.972.206.831)	3.965.478.925	5.067.428.711	
Transferler		--	--	--	--	--	3.965.478.925	(3.965.478.925)	--	
Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	(645.275)	--	--	1.846.046.906	1.845.401.631	
31 Aralık 2023 Bakiyesi		332.007.786	2.694.926.258	2.016.699.918	(2.211.267)	32.088.647	(6.727.906)	1.846.046.906	6.912.830.342	

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		400.868.369	318.490.607
Dönem karı		1.846.046.906	3.965.478.925
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.397.089.760)	(3.741.212.801)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	3.657.072	3.543.346
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	20	(4.844.696)	(2.196.055)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	231.583.363	216.229.252
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	(2.438.038)	232.219
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		--	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(1.555.729.107)	(2.716.980.886)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	19	--	(120.822.348)
- Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	19	(1.555.729.107)	(2.596.158.538)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		5.025	1.123.245
'Nakit ve Nakit Benzerlerinden Kaynaklanan Kur Farkları ile ilgili düzeltmeler		(27.831)	(40.658)
Parasal Kayıp/ Kazanç		(69.295.548)	(1.243.123.264)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(51.830.154)	92.032.017
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(43.402.837)	88.583.918
Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		14.738	(87.762)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(15.833.755)	(3.496.657)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.391.700	7.032.518
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		2.299.794	7.411.363
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.091.906	(378.845)
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		397.126.992	316.298.141
Alınan faiz		4.828.981	2.192.466
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(1.087.604)	--
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(4.144.570)	814.903.348
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(3.003.622)	(3.894.581)
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	819.319.150
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		--	--
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.140.948)	(521.221)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(376.294.570)	(1.117.864.168)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	4	95.438.558	98.264.073
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	4	(199.735.717)	(1.086.394.961)
Diğer Nakit Giriş (Çıkışları)		(37.073.907)	37.073.907
Ödenen Faiz	4	(234.923.504)	(166.807.187)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(11.008.370)	(21.213.933)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		9.420.859	(5.684.146)
E. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		27.831	40.658
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D+E)		9.448.690	(5.643.488)
F. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		27.999.819	33.643.307
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E+F)	3	37.448.509	27.999.819

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

(*) Doğuş Otomotiv 21 Kasım 2023 tarihinde Şirket'in %0,78 oranındaki A grubu payları nakden ödeyerek satın almıştır.

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yüksek Lisans	6	6
Lisans	4	5
Diğer	2	2
Toplam	12	13

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

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

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

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK’nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 6 Mart 2024 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2. Ölçüm Esasları

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, geçerli para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiş ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.3. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetim Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29’da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.4. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

<u>Tarih</u>	<u>Endeks</u>	<u>Düzeltilme katsayısı</u>
31 Aralık 2023	1.859,38	1,0000
31 Aralık 2022	1.128,45	1,6477
31 Aralık 2021	686,95	2,7067

Önceki döneme ait karşılaştırmalı rakamlar aynı güncel ölçüm birimine göre yeniden düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen yeniden düzenleme için uygulanan temel prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kâr veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 31 Aralık 2022'den 31 Aralık 2023'e kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Şirket'in geçerli para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Şirket, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29 gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Şirket'in finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.6. İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 430.199.754 TL tutarında aşmış, aynı tarihte sona eren yıla ait net dönem karı 1.846.046.906 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam dönen varlıklardan yüksek olmasının temel sebebi yabancı para kredi işlemlerinin olması olup mevcut yabancı para kredileri üzerinde Doğu Holding A.Ş.'nin garantörlüğü bulunmaktadır. Doğu 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.

2.1.7. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.1.8. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II. No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2.1.10. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme Yöntemi	İs konto oranı	Yıllık fiyat artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	27 Aralık 2023	"İndirgenmiş nakit akışı"	25%-30%	30%	7%	--	96%
Gebze Center Otel	27 Aralık 2023	"İndirgenmiş nakit akışı"	25%-30%	30%	8%	--	73%
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	27 Aralık 2023	"İndirgenmiş nakit akışı"	25%-30%	30%	8%	--	100%
Gebze Arsa	27 Aralık 2023	"Pazar yaklaşımı"	--	--	--	14.107	--
D-Ofis Maslak	27 Aralık 2023	"İndirgenmiş nakit akışı"	25%-30%	10%-35%	6%	--	100%
Doğuş Center Maslak	27 Aralık 2023	"İndirgenmiş nakit akışı"	18.5%-28%	15%-39%	7%	--	96,64
Doğuş Center Etiler	27 Aralık 2023	"İndirgenmiş nakit akışı"	--	--	5%	--	100%

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

	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İs konto oranı	Yıllık fiyat artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	25%	7%	--	96%
Gebze Center Otel	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	25%	8%	--	100%
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	25%	8%	--	100%
Gebze Arsa	23 Aralık 2022	"Pazar yaklaşımı"	--	--	--	9.069	--
D- Ofis Maslak	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	7.5%-37.5%	6%	--	100%
Doğuş Center Maslak	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	22%	7.5%-37.5%	6,5%	--	98%
Doğuş Center Etiler	23 Aralık 2022	"İndirgenmiş nakit akışı"	--	--	6%	--	100%

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 31 Aralık 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 27 Aralık 2023 tarihli ve 2023-1275 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 4.982.260.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2022: 3.813.356.132 TL)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 31 Aralık 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 Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2023 tarihli ve DGGYO-2310028 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 1.838.280.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2022: 1.667.122.959 TL).

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

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.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Aralık 2023 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 280.320.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 248.353.981 TL).

D-Ofis Maslak

Şirket'in 31 Aralık 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 Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2023 tarihli ve 2023-1276 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 2.775.000.000 TL (31 Aralık 2022: 2.588.294.199 TL) olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 31 Aralık 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 olan ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

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

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

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)

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

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

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

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

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

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

TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerinde etkisi yoktur.

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

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGGK tarafından da 19 Eylül 2023 tarihinde 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 TMS 7'de ve diğeri TFRS 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)

TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri (Devamı)

TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 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.

TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 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. İlgili standartlar KGK tarafından da TSRS 1 ve TSRS 2 olarak 29 Aralık 2023 tarihinde yayımlanmıştır.

Buiki standart, 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 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına yerel düzenleyici otorite karar verecektir. Bu doğrultuda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 29 December 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır.

Şirket, Kurul Kararında belirtilen kriterleri karşılamamasına ve zorunlu olmamasına rağmen gönüllü olarak uygulamaya karar vermiştir.

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

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri

Ağustos 2023'te UMSK aşağıdakilere açıklık getirmek için UMS 21'i değiştirmiştir:

- Bir para birimi başka bir para birimine dönüştürülebildiğinde; ve
- Bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı bir şirketin geçerli(spot) kuru nasıl tahmin ettiği.

Bir şirket ölçüm tarihinde ve belirli bir sebeple herhangi bir para birimini başka bir para birimiyle takas edebildiği durumlarda söz konusu para birimleri şirket için takas edilebilir kabul edilmektedir. Ancak şirket için para birimlerinin takas edilebilir olmadığı durumlarda şirketin bir spot döviz kuru tahmin etmesi gerekmektedir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)

UMSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkileri (Devamı)

Bir şirket spot döviz kuru tahmini yaparken amacı yalnızca söz konusu döviz kurunun mevcut ekonomik koşullar altında piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek düzenli döviz işlemlerindeki kuru yansıtmasıdır. Standartta yapılan bu değişiklik spot döviz kurunun tahmin edilmesine ilişkin özel şartlar içermemektedir.

Bu nedenle, bir şirket spot döviz kurunu tahmin ederken şunları kullanabilir:

- Düzeltme gerektirmeyen gözlemlenebilir bir döviz kuru; veya
- Başka bir tahmin tekniği.

Değişikliklere göre şirketlerin, tahmini döviz kuru kullanımının finansal tablolar üzerindeki etkisini değerlendirmelerine yardımcı olmak için şirketlerin yeni açıklamalar sunması gerekecektir. Bu açıklamalar şunları içerebilir:

- Para biriminin takas edilememesinin niteliği ve finansal etkileri;
- Kullanılan spot döviz kuru;
- Tahmin süreci; ve
- Para biriminin takas edilememesi nedeniyle şirketin maruz kalacağı riskler.

Değişiklikler 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Takas Edilebilirliğin ortadan kalkması – UMS 21'deki Değişiklikler Döviz Kurlarındaki Değişikliklerin Etkilerinde 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
4. Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları -TMS 12'ye İlişkin Değişiklikler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.3.1 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

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

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

Faiz gelirleri

Faiz gelirleri, kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Kira geliri elde etmek, sermaye kazancı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülür. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.3 Borçlanma maliyetleri

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

2.3.4 Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.5 Finansal Yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar

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

2.3.6 Sermaye

Adi hisse senetleri

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

Geri alınmış paylar

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

2.3.7 Nakit ve nakit benzerleri

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.8 Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	29,4382	32,5739
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	29,4913	32,6326

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

2.3.9 Kiralama işlemleri

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

Kiraya veren olarak

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

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

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

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

Şirket, kiraya veren konumunda olduğu zaman, kiralama sözleşmesinin başlangıcında kiralamanın faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olup olmadığına karar verir.

Her bir kiralamayı sınıflandırmak için, Şirket kiralama sözleşmesini esas olarak varlığın mülkiyetine bağlı olarak tüm riskleri ve yararları transfer edip etmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Bu durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durumda faaliyet kiralaması olur. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Şirket, kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsayıp kapsamadığı gibi faktörleri göz önünde bulundurur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.9 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir.

Satış ve geri kiralama işlemleri

Satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satılmasını ve aynı varlığın geri kiralanmasını içerir. Şirket'in imzaladığı finansal kiralama sözleşmesi ile dayanak varlık finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul, finansal yükümlülük ise kiralama işlemlerinden borçlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

2.3.10 Netleştirme

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

2.3.11 Pay başına kazanç / kayıp

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

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

2.3.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.13 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

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

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

2.3.14 İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda.
- ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda.
- iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
- ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde, Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

2.3.15 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.16 Devlet teşvik ve yardımları

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

2.3.17 Vergilendirme

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

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

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar

İzin karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 35.058,58 TL ve 19.982,83 TL tutarındadır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

2.3.19 Nakit akış tablosu

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	3.202	7.823
Banka	37.464.901	27.995.875
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.027.296</i>	<i>9.853.309</i>
<i>Vadeli mevduatlar</i>	<i>35.437.605</i>	<i>18.142.566</i>
Toplam	37.468.103	28.003.698

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	37.468.103	28.003.698
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(19.594)	(3.879)
Nakit akış tablosundaki hazır değerler	37.448.509	27.999.819

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

Vadesiz Mevduat

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
	TL Karşılığı	TL Karşılığı
Avro	7.346	147.786
TL	2.019.950	9.705.523
Toplam	2.027.296	9.853.309

Vadeli Mevduat

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

31 Aralık 2023	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	29.888.011	%0.01-%0.45	3 Şubat 2024 - 25 Mart 2024
TL	5.549.594	41.00%	2 Ocak 2024
Toplam	35.437.605		

31 Aralık 2022	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	15.206.555	%0.01-%0.45	2 Ocak 2023- 23 Mart 2023
TL	2.936.011	19.00%	2 Ocak 2023
Toplam	18.142.566		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	217.383.432	220.039.857
Kiralama işlemlerinden borçlar	169.978.157	171.422.120
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	387.361.589	391.461.977
Banka kredileri	1.804.665.452	1.853.453.558
Kiralama işlemlerinden borçlar	738.546.255	873.598.979
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	2.543.211.707	2.727.052.537
Toplam finansal borçlanmalar	2.930.573.296	3.118.514.514

a) Banka Kredileri:

31 Aralık 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orjinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4 -%6	TL	2024	90.570.521	90.570.521
Teminatlđ uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.893.083	126.812.911
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4 -%6	TL	2024	40.579.571	40.579.571
Teminatlđ uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.156.422	1.764.085.881
Toplam banka kredileri					2.022.048.884

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	10.338.541	10.338.541
Teminatlđ uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%5	TL	2023	84.172.421	84.172.421
Teminatlđ uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.821.588	125.528.895
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4	TL	2024	72.415.589	72.415.589
Teminatlđ uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.221.719	1.781.037.969
Toplam banka kredileri					2.073.493.415

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (devamı)

a) Banka Kredileri: (devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
2023	--	220.039.857
2024	217.383.432	189.987.350
2025	140.636.611	109.523.035
2026	1.664.028.841	1.553.943.173
Toplam	2.022.048.884	2.073.493.415

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bir yıl içinde	174.940.144	176.408.530	169.978.157	171.422.120
İki ile beş yıl arasındakiler	918.435.775	661.532.044	738.546.255	574.858.686
Beş yıldan uzun	--	396.921.717	--	298.740.293
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(184.851.507)	(189.841.192)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	908.524.412	1.045.021.099	908.524.412	1.045.021.099
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(169.978.157)	(171.422.120)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			738.546.255	873.598.979

D-Ofis Maslak gayrimenkulü, Şirket'in mevcut kredi borçlarının kısmen kapatılması ve finansal giderlerin azaltılması amacı ile 40.000.000 Avro bedelle Sale 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 2.775.000.000 TL'dir. (31 Aralık 2022: 2.588.294.199 TL)

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla banka kredileri ve kiralama işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2023	2022
1 Ocak	3.118.514.514	5.321.560.536
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	95.438.558	98.264.073
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(199.735.717)	(1.086.394.961)
Ödenen faiz	(234.923.504)	(166.807.187)
Kur farkı gideri	1.414.677.937	788.689.301
Faiz tahakkuklarındaki değişim	231.583.363	216.229.252
Parasal kayıp kazanç	(1.494.981.855)	(2.053.026.500)
31 Aralık	2.930.573.296	3.118.514.514

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	13.264.774	8.692.302
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	65.843.130	27.012.765
Şüpheli ticari alacaklar	16.408.938	25.668.180
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(16.408.938)	(25.668.180)
Toplam	79.107.904	35.705.067

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başı	(25.668.180)	(32.479.212)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 19)	(1.798.211)	(7.068.506)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	911.071	1.097.424
Parasal kayıp / (kazanç)	10.146.382	12.782.114
Dönem sonu	(16.408.938)	(25.668.180)

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	16.339.127	13.061.052
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	135.843.589	154.955.419
Toplam	152.182.716	168.016.471

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 81.488 TL'dir (31 Aralık 2022: 96.226 TL).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 491.061 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 483.721 TL). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçları 37.073.907 TL tutarında olup grup içi fonlama işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 3.791.169 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 4.073.982 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	43.822	57.200
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	1.894.044	1.591.893
Peşin ödenmiş diğer giderler	89.575	714.967
Toplam	2.027.441	2.364.060
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	7.753.054	9.949.229
Toplam	7.753.054	9.949.229

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	956.905	1.007.331
Toplam	956.905	1.007.331
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	22.852	1.484.474
Toplam	22.852	1.484.474

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

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	584.778	598.874
Toplam	584.778	598.874

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.875.860.000	8.317.127.271
Toplam	9.875.860.000	8.317.127.271

31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	4.022.960.000
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	667.150.000
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	271.150.000
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2023	21.000.000
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	2.775.000.000
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	1.838.280.000
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	280.320.000
Toplam			9.875.860.000

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

31 Aralık 2022

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	23 Aralık 2022	2.896.592.568
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	23 Aralık 2022	625.329.703
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	23 Aralık 2022	269.189.517
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	23 Aralık 2022	22.244.344
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	23 Aralık 2022	2.588.294.199
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	23 Aralık 2022	1.667.122.959
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	23 Aralık 2022	248.353.981
Toplam			8.317.127.271

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak-31 Aralık 2023	1 Ocak-31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi	8.317.127.271	5.470.290.260
Girişler	3.003.622	3.894.581
Transfer (*)	--	246.783.892
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 19)	1.555.729.107	2.596.158.538
Toplam	9.875.860.000	8.317.127.271

(*) 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.

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

		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	102.808.456	73.120.323
D-Ofis Maslak	Avro	79.865.321	49.513.067
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	49.573.214	40.045.593
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	9.992.283	8.940.850
Toplam (*)		242.239.274	171.619.833

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 7.890.677.887 TL'dir (31 Aralık 2022: 5.637.250.970 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 100.000.000 Avro) (Not 11). Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 548.509.665 TL (31 Aralık 2022: 476.659.617 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 85.150.397 TL'dir (31 Aralık 2022: 82.057.456 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2023 Açılış	22.905.605	8.294.221	31.199.826
Giriş	1.140.948	--	1.140.948
Çıkış	(26.798)	--	(26.798)
31 Aralık 2023 Kapanış	24.019.755	8.294.221	32.313.976

Birikmiş Amortisan

1 Ocak 2023 Açılış	(16.715.122)	(4.710.926)	(21.426.048)
Dönem Amortisman Gideri	(2.178.726)	(1.327.263)	(3.505.989)
Çıkış	21.773	--	21.773
31 Aralık 2023 Kapanış	(18.872.075)	(6.038.189)	(24.910.264)

31 Aralık 2023 Net Defter Değeri**5.147.680****2.256.032****7.403.712**

31 Aralık 2022 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2022 Açılış	24.071.583	8.294.221	32.365.804
Giriş	521.221	--	521.221
Çıkış	(1.687.199)	--	(1.687.199)
31 Aralık 2022 Kapanış	22.905.605	8.294.221	31.199.826

Birikmiş Amortisan

1 Ocak 2022 Açılış	(15.213.950)	(3.384.790)	(18.598.740)
Dönem Amortisman Gideri	(2.063.996)	(1.326.136)	(3.390.132)
Çıkış	562.824	--	562.824
31 Aralık 2022 Kapanış	(16.715.122)	(4.710.926)	(21.426.048)

31 Aralık 2022 Net Defter Değeri**6.190.483****3.583.295****9.773.778**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2023 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2023 Açılış	2.989.434	2.989.434
Giriş	--	--
Çıkış	--	--
31 Aralık 2023 Kapanış	2.989.434	2.989.434
Birikmiş Amortisan		
1 Ocak 2023 Açılış	(1.964.347)	(1.964.347)
Dönem Amortisman Gideri	(151.083)	(151.083)
Çıkış	--	--
31 Aralık 2023 Kapanış	(2.115.430)	(2.115.430)
31 Aralık 2023 Net Defter Değeri	874.004	874.004

31 Aralık 2022 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2022 Açılış	2.989.434	2.989.434
Giriş	--	--
Çıkış	--	--
31 Aralık 2022 Kapanış	2.989.434	2.989.434
Birikmiş Amortisan		
1 Ocak 2022 Açılış	(1.812.263)	(1.812.263)
Dönem Amortisman Gideri	(152.084)	(152.084)
Çıkış	--	--
31 Aralık 2022 Kapanış	(1.964.347)	(1.964.347)
31 Aralık 2022 Net Defter Değeri	1.025.087	1.025.087

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	30.472	3.257.420.472
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	3.257.420.472

31 Aralık 2022	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı(*)	100.000.000	50.210	3.284.781.865
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	50.210	3.284.781.865

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

31 Aralık 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 Doğuş Holding A.Ş.'nin kefaleti bulunmaktadır. Bu kefalet karşılığı ilgili dönemde kalan kredi bakiyesi üzerinden %1 oranında kredi kefalet komisyonu yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğuş Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 19.063.695 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 23.655.527).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	27.082.642	27.082.642	18.625.445	18.625.445
Avro	886.447	28.875.024	925.707	30.407.005
ABD Doları	34.775	1.023.725	11.619	357.976
Toplam		56.981.391		49.390.426

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 0'dır. (Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 4, cari bazında icra takipleri sayısı 33, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 1'tür).

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. Şirket'in TFRS 16 kapsamında faaliyet kiralamalarından elde etmeyi beklediği gelirler aşağıdaki şekildedir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan az	338.113.789	398.037.586
1 ile 5 yıl arası	235.187.693	165.337.231
5 yıldan fazla	234.840.812	225.464.725
Toplam	808.142.294	788.839.542

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmayan izin karşılığı

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

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin karşılığı	1.853.927	3.737.457
Diğer kısa vadeli karşılıklar	--	82.301
Toplam/	1.853.927	3.819.758

Kullanılmayan izin karşılığının 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı - 1 Ocak	3.737.457	1.821.579
Dönem içindeki artış	(527.228)	2.278.451
Parasal olmayan kayıp / (kazanç)	(1.356.302)	(362.573)
Toplam	1.853.927	3.737.457

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	2.134.101	3.048.637
Toplam	2.134.101	3.048.637

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 35.058,57 (31 Aralık 2022: 32.926,29 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı	%1,56	%2,00
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hareketi

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.048.637	2.435.903
Hizmet maliyeti	184.306	348.745
Faiz maliyeti	385.710	264.134
Aktüeryal kayıp	645.275	1.117.502
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(1.087.604)	--
Parasal kayıp kazanç	(1.042.223)	(1.117.647)
31 Aralık itibarıyla karşılık	2.134.101	3.048.637

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları	--	82.301
Toplam	--	82.301

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

Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İş avansları	525.584	221.112
KDV alacağı	--	388.632
Diğer	658.238	261.397
Toplam	1.183.822	871.141

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 299.155 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 364.740 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	7.155.699	590.113
Toplam	7.155.699	590.113

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

Bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
			Pay Tutarı (TL)	Oran	Pay Tutarı (TL)	Oran
Doğuş Holding A.Ş. (Halka kapalı)	A	Nama	--	--	2.604.451	%0.78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (H. kapalı) (*), (***)	A	Nama	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
Sermaye Düzeltmesi Farkları			2.694.926.258		2.694.926.258	
Toplam			3.026.934.044		3.026.934.044	

(*) Doğuş Otomotiv 21 Kasım 2023 tarihinde Şirket'in %0,78 oranındaki A grubu payları nakden ödeyerek satın almıştır.

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

(***) Şirket sermayesinde yer alan 2.604.451 adet A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 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 ulaşınca kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

15.3. Kar dağıtımı

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

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

15.4 Geçmiş yıl karları / zararları

Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar zararları ve dönem net karı sırasıyla (6.727.906) TL ve 1.846.046.906 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla (3.972.206.831) TL ve 3.965.478.925 TL'dir).

15.5 Pay ihraç primleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Pay ihraç primleri	2.016.699.918	2.016.699.918
Toplam	2.016.699.918	2.016.699.918

15.6 Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(2.211.267)	(1.565.992)
Toplam	(2.211.267)	(1.565.992)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kira gelirleri	548.509.665	476.659.617
Toplam	548.509.665	476.659.617

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti		
Ortak alan giderleri	49.755.881	53.668.021
Emlak vergisi giderleri	18.466.476	17.895.529
Sigorta giderleri	9.900.951	6.724.493
Diğer giderler	7.027.089	3.769.413
Toplam	85.150.397	82.057.456

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	36.703.350	29.360.184
Amortisman gideri	3.657.072	3.543.346
Danışmanlık giderleri	2.866.612	923.478
Vergi, resim ve harçlar	1.271.474	1.230.224
Seyahat ve araç kira giderleri	1.120.316	1.345.616
Merkez ofis giderleri	1.094.462	993.503
Yazılım giderleri	983.701	857.856
Haberleşme giderleri	162.087	114.987
Diğer	8.474.044	5.760.632
Toplam	56.333.118	44.129.826

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Bulunmamaktadır (1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 9)	1.555.729.107	2.596.158.538
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (**)	--	120.822.348
Temerrüt faiz geliri (*)	12.437.148	11.720.683
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	1.166.467	--
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı (Not 5)	911.071	1.097.424
Kur farkı geliri	--	--
Diğer	1.906.129	2.183.584
Toplam	1.572.149.922	2.731.982.577

(*) 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 12.403.702 TL'si ilişkili taraflara, 33.446 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 11.713.625 TL'si ilişkili taraflara, 7.058 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

(**) Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satılan Doğuş Center Etiler bağımsız bölümlerinin satış karı.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Temerrüt faiz gideri	28.489.779	17.791.370
Kur farkı gideri	8.743	2.320.057
Alacak değer düşüklüğü gideri (Not 5)	1.798.211	7.068.506
Diğer	9.013.315	21.730.079
Toplam	39.310.048	48.910.012

20. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	4.844.696	2.196.055
Kur farkı geliri	--	342.526
Toplam	4.844.696	2.538.581

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	1.409.080.064	858.469.572
Kredi faiz giderleri	231.583.363	216.229.252
Komisyon giderleri	25.146.858	26.541.023
Toplam	1.665.810.285	1.101.239.847

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirketin kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Hissedarlara ait net kar /(zarar)	1.846.046.906	3.965.478.925
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kazanç / (zarar) (Tam TL)	5,560	11,944

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	48.024.369	--
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	10.440.403	25.189.419
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	6.807.330	--
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	571.028	1.778.494
Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş.	--	33.864
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	--	10.988
Toplam	65.843.130	27.012.765

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	135.708.973	154.900.874
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	122.400	--
Havana Yayıncılık Tur. ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	12.216	29.526
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	--	25.019
Toplam	135.843.589	154.955.419

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Doğuş Holding A.Ş.	--	37.073.907
Toplam	--	37.073.907

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "İlişkili taraflara diğer borçlar" başlığı altında yer alan 37.073.907 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. 31 Aralık 2023 için kullanılan faiz oranı TL için %43,746'dır (31 Aralık 2022: TL için %18,10). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kira ve diğer gelirler		
Doğuş Holding A.Ş.	132.567.906	125.343.660
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	77.507.419	76.323.323
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	38.477.088	36.232.785
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	23.546.452	24.746.604
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	32.190.690	29.073.681
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	5.409.263	4.790.054
Dg Financial Advisers LTD	--	1.288.452
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	429.433	437.615
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sist. A.Ş. (*)	203.361	353.581
Toplam	310.331.612	298.589.755

(*) Doğuş Holding A.Ş.'nin Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri Anonim Şirketi'ndeki tüm paylarının Propertyfinder FZ LLC'ye pay devri 18 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla tamamlanmasından dolayı, söz konusu tarih itibarıyla Zingat Gayrimenkul Sistemleri A.Ş. ile Şirket arasında ilişkili taraf ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket'in 1 Ocak 2023 -31 Aralık 2023 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 12.403.702 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 9.105.649 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 3.298.053 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2022 -31 Aralık 2022 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 11.713.625 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 7.457.947 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 3.977.291 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 241.515 TL'si DG Financial Advisers LTD'den, 36.873 TL'si, Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Hizmet giderleri ve diğer giderler		
Doğuş Holding A.Ş. (*)	51.230.292	51.440.444
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	2.962.174	2.269.191
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	1.002.758	1.382.515
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	662.584	700.163
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yat. A.Ş.	129.796	--
Antur Turizm A.Ş.	87.134	--
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	75.942	102.385
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	62.973	--
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	19.671	47.925
Maya Residence T Blok Yöneticiliği	--	302.282
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	--	77.888
Toplam	56.233.324	56.322.793

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

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

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

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

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	649.333	686.823
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	1.029.113	1.008.919
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	11.747.598	10.502.967
Toplam	13.426.044	12.198.709

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Sermaye yönetimi

25.1. Kredi riski

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	65.843.130	13.264.774	--	81.488	37.464.901
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	56.981.391	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	65.843.130	13.264.774	--	81.488	37.464.901
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	16.408.938	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(16.408.938)	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**25.1. Kredi riski (Devamı)**

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

31 Aralık 2022	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	27.012.765	8.692.302	--	96.226	27.995.875
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	49.390.425	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	27.012.765	8.692.302	--	96.226	27.995.875
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	25.668.180	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(25.668.180)	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**25.2. Likidite riski**

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

	Kayıtlı	Sözleşme	3 aydan	3 - 12 ay	1 yıl -	5 yıl
	değeri	uyarınca nakit	kısa	arası	5 yıl arası	ve üzeri
31 Aralık 2023		akışı				
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	2.022.048.884	2.390.346.360	48.669.912	200.944.484	2.140.731.964	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	908.524.412	1.093.375.919	43.735.036	131.205.108	918.435.775	--
Ticari borçlar	152.182.716	152.182.716	152.182.716	--	--	--
Diğer borçlar ve yükümlülükler	12.089.322	12.089.322	8.298.153	--	3.791.169	--
Toplam	3.094.845.334	3.647.994.317	252.885.817	332.149.592	3.062.958.908	--

	Kayıtlı	Sözleşme	3 aydan	3 - 12 ay	1 yıl -	5 yıl
	değeri	uyarınca	kısa	Arası	5 yıl arası	ve üzeri
31 Aralık 2022		nakit akışı				
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka Kredileri	2.073.493.415	2.527.950.169	190.482.358	80.655.258	2.256.812.553	--
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.045.021.099	1.234.862.291	44.102.131	132.306.401	705.634.179	352.819.580
Ticari borçlar	168.016.471	168.016.471	168.016.471	--	--	--
Diğer borçlar ve yükümlülükler	42.559.275	42.559.275	1.411.386	37.073.907	4.073.982	--
Toplam	3.329.090.260	3.973.388.206	404.012.346	250.035.566	2.966.520.714	352.819.580

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**25.3. Piyasa riski**

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

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

Kur riski

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

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

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	917.801	29.896.363	Avro	467.420	15.353.493
Toplam			29.896.363			15.353.493
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.049.505	1.890.898.792	Avro	58.043.307	1.906.566.864
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	27.891.177	908.524.412	Avro	31.814.504	1.045.021.099
Toplam			2.799.423.204			2.951.587.963
Net pozisyon			(2.769.526.841)			(2.936.234.470)

31 Aralık 2023	Kar/Zarar /Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	--	--
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(553.905.368)	553.905.368
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-Avro net etki (1+ 2)	(553.905.368)	553.905.368

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**25.3. Piyasa riski (Devamı)****Kur riski (Devamı)**

31 Aralık 2022	Kar/Zarar/ Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	--	--
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(587.246.894)	587.246.894
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
3-Avro net etki (1+ 2)	(587.246.894)	587.246.894

Faiz oranı riski

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal varlıklar	35.437.605	18.142.566
<i>Vadeli mevduat</i>	<i>35.437.605</i>	<i>18.142.566</i>
Finansal yükümlülükler	908.524.412	1.045.021.099
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>908.524.412</i>	<i>1.045.021.099</i>
Değişken faizli finansal araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal yükümlülükler	2.022.048.884	2.073.493.415
<i>Banka kredileri</i>	<i>2.022.048.884</i>	<i>2.073.493.415</i>

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.3. Piyasa riski (Devamı)

Faiz oranı riski (devamı)

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

<i>Finansal araçlar</i>	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduat - TL	%41	%19
Vadeli mevduat - Avro	%0,01- %0,45	%0,01- %0,45
Vadeli mevduat - ABD Doları	--	--
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	TLREF+%4 - %6	TLREF+%4-TLREF+%5

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 (1%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

31 Aralık 2023	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(1%)	487.796
	1%	(486.931)

31 Aralık 2022	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(1%)	3.459
	1%	(3.472)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.3. Piyasa riski

Faiz oranı riski(devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında	(585.521.092)
	%1 azaldığında	634.603.536
Kira Artış Oranı	%1 arttığında	644.327.862
	%1 azaldığında	(583.395.241)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında	(753.154.282)
	%1 azaldığında	1.023.452.942
Doluluk Oranı	%1 arttığında	64.606.184
	%1 azaldığında	(96.301.034)
31 Aralık 2022	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında	(421.497.364)
	%1 azaldığında	611.991.336
Kira Artış Oranı	%1 arttığında	561.158.890
	%1 azaldığında	(508.126.726)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında	(636.303.580)
	%1 azaldığında	866.853.847
Doluluk Oranı	%1 arttığında	32.246.060
	%1 azaldığında	(81.513.163)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.4. Sermaye yönetimi

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

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

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	9.875.860.000	9.875.860.000
Toplam	--	--	9.875.860.000	9.875.860.000

31 Aralık 2022	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	--	8.317.127.271	8.317.127.271
Toplam	--	--	8.317.127.271	8.317.127.271

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

27. 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.

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

Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ő. tarafından 1 Ağustos 2023 tarihli KAP açıklaması ile; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŐ 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.Ő.'den satın alınmasına ve alım işleminin gerçekteŐtirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvurunun onaylanmasına bağlı olarak işlemin Borsa İstanbul A.Ő. Toptan AlıŐ Satış Pazarı'nda gerçekteŐtirilmesine karar verildiği açıklanmıştır. 21 Kasım 2023 tarihi itibariyle A grubu pay devri tamamlanmıştır.

28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.204.089	686.866
Toplam	1.204.089	686.866

29. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 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 ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	37.468.103	28.003.698
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.875.860.000	8.317.127.271
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		99.315.358	60.748.202
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	10.012.643.461	8.405.879.171
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	2.022.048.884	2.073.493.415
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	908.524.412	1.045.021.099
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	6.912.830.342	5.067.428.711
Diğer kaynaklar		169.239.823	219.935.946
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	10.012.643.461	8.405.879.171

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	37.464.901	27.995.875
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	50.210
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28(e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	--	--

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 31 Aralık 2023 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	31 Aralık 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	98.63%	98.94%	>%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	0.37%	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	42.39%	61.54%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0.37%	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