

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2025	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		147.789.988	85.332.553
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	28.750.662	35.820.129
Ticari Alacaklar	5	101.885.207	38.731.618
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	23	<i>82.593.336</i>	<i>10.540.197</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	<i>19.291.871</i>	<i>28.191.421</i>
Diğer Alacaklar	6	28.777	36.095
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>28.777</i>	<i>36.095</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	12.305.147	3.499.348
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	2.840.170	1.565.865
Diğer Dönen Varlıklar	13	1.980.025	5.679.498
Ara Toplam		147.789.988	85.332.553
Duran Varlıklar		18.610.059.900	18.591.938.877
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	18.589.718.949	18.549.490.747
Maddi Duran Varlıklar	10	4.748.540	9.373.653
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.121.467	1.316.609
Peşin Ödenmiş Giderler	7	14.040.296	31.327.367
Diğer Duran Varlıklar	13	430.648	430.501
Toplam Varlıklar		18.757.849.888	18.677.271.430
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.238.448.788	772.021.799
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	3.152.012.129	591.713.807
<i>Banka Kredileri</i>		<i>2.898.131.965</i>	<i>351.228.042</i>
<i>Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar</i>		<i>253.880.164</i>	<i>240.485.765</i>
Ticari Borçlar	5	53.007.436	168.093.819
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	23	<i>11.485.863</i>	<i>97.411.484</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	<i>41.521.573</i>	<i>70.682.335</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		746.542	719.704
Diğer Borçlar	6	1.147.647	808.034
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>1.147.647</i>	<i>808.034</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.293.602	4.756.892
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	<i>5.724.368</i>	<i>4.756.892</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>5.569.234</i>	<i>-</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	17.129.746	3.850.111
Ertelenmiş Gelirler		3.111.686	2.079.432
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	<i>3.111.686</i>	<i>2.079.432</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.053.151.210	4.471.497.011
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	746.256.616	3.338.668.781
Diğer Borçlar	6	5.148.034	5.294.592
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>5.148.034</i>	<i>5.294.592</i>
Ertelenmiş Gelirler		823.255	1.319.500
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>823.255</i>	<i>1.319.500</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	2.415.437	3.011.977
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		<i>2.415.437</i>	<i>3.011.977</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		1.298.507.868	1.123.202.161
ÖZKAYNAKLAR		13.466.249.890	13.433.752.620
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	5.149.579.008	5.149.579.008
Paylara İlişkin Primler	15	3.652.116.458	3.652.116.458
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(3.528.158)	(3.453.369)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		58.110.518	58.110.518
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)	15	4.245.392.219	3.018.469.939
Net Dönem Karı veya (Zararı)	15	32.572.059	1.226.922.280
TOPLAM KAYNAKLAR		18.757.849.888	18.677.271.430

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR

		Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Temmuz 30 Eylül 2025	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024
	Dipnot				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	811.702.809	277.076.443	745.531.687	248.072.284
Satışların Maliyeti (-)	16	(126.128.061)	(40.349.736)	(127.069.425)	(42.112.757)
BRÜT KAR		685.574.748	236.726.707	618.462.262	205.959.527
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(88.782.584)	(32.168.931)	(66.644.996)	(24.138.562)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	17.784.089	8.787.822	56.486.856	22.218.602
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(11.665.093)	(5.536.413)	(91.137.442)	(24.356.125)
ESAS FAALİYET KARI		602.911.160	207.809.185	517.166.680	179.683.442
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI					
Finansman Gelirleri	19	11.456.304	3.986.645	9.591.172	3.504.952
Finansman Giderleri (-)	20	(1.278.174.198)	(239.883.107)	(1.015.715.118)	(435.778.493)
Parasal (Kayıp)/Kazanç	26	871.716.553	282.439.314	1.474.372.827	376.939.433
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		207.909.819	254.352.037	985.415.561	124.349.334
Dönem Vergi Gideri/Geliri	21	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	21	(175.337.760)	(71.543.411)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		32.572.059	182.808.626	985.415.561	124.349.334
DÖNEM KARI / (ZARARI)		32.572.059	182.808.626	985.415.561	124.349.334
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	22	0,10	0,55	(2,968)	(0,137)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(106.842)	222.497	386.709	(402.549)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		32.053	(66.749)	-	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(74.789)	155.748	386.709	(402.549)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		32.497.270	182.964.374	985.802.270	123.946.785

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2024 bakiyesi	15	332.007.786	5.149.579.008	3.652.116.458	(4.004.466)	58.110.518	(12.183.834)	3.343.074.618	12.518.700.088
Transferler		-	-	-	-	-	3.343.074.618	(3.343.074.618)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	386.709	-	-	-	386.709
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	985.415.561	985.415.561
30 Eylül 2024 bakiyesi		332.007.786	5.149.579.008	3.652.116.458	(3.617.757)	58.110.518	3.330.890.784	985.415.561	13.504.502.358
1 Ocak 2025 bakiyesi		332.007.786	5.149.579.008	3.652.116.458	(3.453.369)	58.110.518	3.018.469.939	1.226.922.280	13.433.752.620
Transferler		-	-	-	-	-	1.226.922.280	(1.226.922.280)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(74.789)	-	-	-	(74.789)
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	32.572.059	32.572.059
30 Eylül 2025 bakiyesi		332.007.786	5.149.579.008	3.652.116.458	(3.528.158)	58.110.518	4.245.392.219	32.572.059	13.466.249.890

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024
A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		473.789.277	508.793.575
Dönem karı/(zararı)		32.572.059	985.415.561
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		588.268.997	(417.768.422)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.757.057	5.020.074
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler		8.729.971	3.890.944
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		175.337.760	-
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		(11.456.304)	(9.591.172)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		215.016.487	319.893.942
Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		1.050.435.124	697.794.350
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-	223.734
Parasal Kayıp/ Kazanç		(854.551.098)	(1.435.000.294)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(157.459.242)	(67.983.590)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(67.322.007)	(84.390.902)
Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		7.318	(548.790)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(115.086.383)	45.397.580
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.906.293	(37.903.608)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		14.035.537	9.462.130
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		463.381.814	499.663.549
Alınan faiz		11.427.225	9.560.794
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.019.762)	(430.768)
B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(40.165.004)	(58.325.828)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(40.228.202)	(55.803.928)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(48.473)	(2.521.900)
Maddi Duran Varlık Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		111.671	-
C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(433.460.648)	(474.448.288)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		27.302.935	--
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(302.580.476)	(255.830.758)
Ödenen faiz		(158.183.107)	(218.617.530)
D.Nakitteki enflasyon etkisi		(7.262.171)	(17.909.635)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(7.098.546)	(41.890.176)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(7.098.546)	(41.890.176)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		35.820.129	67.852.373
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		28.721.583	25.962.197

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2025 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2024 Pay Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (Halka Kapalı) (*)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. (Halka Kapalı) (**)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
Toplam			100	100

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

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yüksek Lisans	5	6
Lisans	4	4
Diğer	2	2
Toplam	11	12

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 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.

Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2. Ölçüm Esasları

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

2.1.3. 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 2024 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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.

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 2024 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:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294

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 2024 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 31 Aralık 2024'ten 30 Eylül 2025'e kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Şirket'in ağırlıklı kullanılan 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 münferit 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 yansıtabak 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.5. 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. Cari dönemde Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 3.090.658.800 TL tutarında aşmış, aynı tarihte sona eren yıla ait net dönem karı 32.572.059 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam dönen varlıklardan yüksek olmasının temel sebebi yabancı para kredi işlemlerinin olması olup mevcut kredi 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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II. No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 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

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.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık Fiyat Artış Oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	26.12.2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%35	%30	%7	-	%97
Gebze Center Otel	26.12.2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%35	%30	%7	-	%69,40
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	26.12.2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%35	%30	%7	-	%100
Gebze Arsa	26.12.2024	'Pazar Yaklaşımı'	-	-	-	16.867	-
D-Ofis Maslak	26.12.2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%35	%30	%7	-	%100
Doğuş Center Maslak	26.12.2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%28	%39	%7	-	%96,64
Doğuş Center Etiler	26.12.2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	-	-	%5	-	%100

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 Turizm 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 26 Aralık 2024 tarihli ve 2024-626 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihinde gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 9.469.709.786 TL olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 26 Aralık 2024 tarihli ve DGGYO-2410092 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihinde gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 3.443.945.279 TL olarak belirtilmiştir.

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

2002 yılında 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 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin 31 Aralık 2024 tarihinde gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş ekspertiz değeri 519.880.556 TL'dir.

D-Ofis Maslak

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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 26 Aralık 2024 tarihli ve 2024-627 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihinde gerçeğe uygun değerinin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 5.156.183.328 TL olarak belirtilmiştir.

2.2. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrelemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:
 - Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - Gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu
- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kira Gelirleri

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

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 gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil 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.

2.3.3 Borçlanma maliyetleri

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

2.3.4 Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

2.3.8 Kur değişimin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	41,5068	48,7512
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	41,5816	48,8390
31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	35,2803	36,7362
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	35,3438	36,8024

2.3.9 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılanlar doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanana varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

Satış ve geri kiralama işlemleri

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

2.3.10 Netleştirme

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

2.3.11 Pay başına kazanç / kayıp

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(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 yapılmamıştır.

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

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGG tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar

İzin karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 53.919,68 TL ve 41.828,42 TL tutarındadır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirde 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.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	2.680	4.620
Banka	28.747.982	35.815.509
Vadesiz mevduatlar	1.299.297	2.594.358
Vadeli mevduatlar	27.448.685	33.221.151
Toplam	28.750.662	35.820.129

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	28.750.662	35.820.129
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(29.079)	(40.687)
Nakit akış tablosundaki hazır değerler	28.721.583	35.779.442

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzeri üzerinde bloke mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025 TL Karşılığı	31 Aralık 2024 TL Karşılığı
Avro	1.272.178	37.994
TL	27.119	2.556.364
Toplam	1.299.297	2.594.358

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	1.090.606	%0,01	3.10.2025
TL	26.358.079	%41,00	1.10.2025
Toplam	27.448.685		
31 Aralık 2024			
Avro	2.040.060	%0,001	2.01.2025 - 25.03.2025
TL	31.181.091	%48,50	2.01.2025
Toplam	33.221.151		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	2.898.131.965	351.228.042
Kiralama işlemlerinden borçlar	253.880.164	240.485.765
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	<i>3.152.012.129</i>	<i>591.713.807</i>
Banka kredileri	--	2.483.540.296
Finansal kiralamalar	746.256.616	855.128.485
<i>Uzun vadeli borçlanmalar</i>	<i>746.256.616</i>	<i>3.338.668.781</i>
Toplam finansal borçlanmalar	3.898.268.745	3.930.382.588

a) Banka Kredileri:

30 Eylül 2025	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Rotatif %55,50- %52	TL	2025	75.000.000	75.000.000
Teminatl uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4.65	Avro	2026	57.908.974	2.823.131.965
Toplam banka kredileri					2.898.131.965
31 Aralık 2024	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4 -%6	TL	2025	127.613.125	1160.064.617
Teminatl uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4.65	Avro	2026	4.148.686	191.163.426
Teminatl uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4.65	Avro	2026	53.898.538	2.483.540.296
Toplam banka kredileri					2.834.768.338

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
2025	99.588.204	351.228.042
2026	2.798.543.761	2.483.540.296
Toplam	2.898.131.965	2.834.768.338

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bir yıl içinde	261.266.556	247.465.092	253.880.164	240.485.765
İki ile beş yıl arasındakiler	849.116.282	989.860.353	746.256.616	855.128.485
Beş yıldan uzun	-	-	-	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(110.246.058)	(141.711.196)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	1.000.136.780	1.095.614.249	1.000.136.780	1.095.614.249
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(253.880.164)	(240.485.765)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			746.256.616	855.128.485

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 5.156.183.328 TL'dir. (31 Aralık 2024: 4.796.254.101 TL)

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

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 itibarıyla banka kredileri ve kiralama işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2025	2024
1 Ocak	3.930.382.587	5.307.083.552
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	27.302.935	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(302.580.476)	(255.830.758)
Ödenen faiz	(158.183.107)	(218.617.530)
Kur farkı gideri	1.050.435.124	697.794.350
Faiz tahakkuklarındaki değişim	215.016.487	319.893.942
Parasal kayıp kazanç	(864.104.805)	(1.450.700.613)
30 Eylül	3.898.268.745	4.399.622.943

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	19.291.871	28.191.421
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	82.593.336	10.540.197
Şüpheli ticari alacaklar	15.818.655	19.987.073
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(15.818.655)	(19.987.073)
Toplam	101.885.207	38.731.618

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dönem başı	(19.987.073)	(29.715.553)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(801.743)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	924.304	551.695
Parasal kayıp / (kazanç)	4.045.857	7.843.421
Dönem sonu	(15.818.655)	(21.320.437)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	41.521.573	70.682.335
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	11.485.863	97.411.484
Toplam	53.007.436	168.093.819

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 28.777 TL'dir (31 Aralık 2024: 36.095 TL).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 1.147.647 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 808.034 TL).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 5.148.034 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 5.294.592 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	8.281.879	69.360
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.429.994	3.429.988
Peşin ödenmiş diğer giderler	593.274	-
Toplam	12.305.147	3.499.348

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	14.040.296	14.175.111
Verilen avanslar	-	17.152.256
Toplam	14.040.296	31.327.367

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	3.111.686	2.079.432
Toplam	3.111.686	2.079.432

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler	823.255	1.319.500
Toplam	823.255	1.319.500

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	2.840.170	1.565.865
Toplam	2.840.170	1.565.865

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	18.589.718.949	18.549.490.747
Toplam	18.589.718.949	18.549.490.747

30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	7.951.523.852
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	1.003.925.878
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	476.469.375
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	26 Aralık 2024	37.790.681
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	5.156.183.328
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	3.443.945.279
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	519.880.556
Toplam			18.589.718.949

31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	7.911.295.651
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	1.003.925.878
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	476.469.375
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	26 Aralık 2024	37.790.681
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	5.156.183.328
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	3.443.945.279
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	519.880.555
Toplam			18.549.490.747

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi	17.884.560.074	13.417.377.028
Girişler	55.803.928	41.865.293
Toplam	17.940.364.002	13.459.242.321

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	120.745.955	120.745.955
D-Ofis Maslak	Avro	72.098.096	72.098.096
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	50.900.901	50.900.901
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	9.451.958	9.451.958
Toplam (*)		253.196.910	253.196.910

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 12.343.653.199 TL'dir (31 Aralık 2024: 11.666.861.823 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 100.000.000 Avro) (Not 11).

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2025	45.521.185	15.020.312	60.541.497
Giriş	48.473	-	48.473
Çıkış	(186.475)	-	(186.475)
30 Eylül 2025	45.383.183	15.020.312	60.403.495
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2025	(37.829.467)	(13.338.377)	(51.167.844)
Dönem Amortisman Gideri	(2.879.980)	(1.681.935)	(4.561.915)
Çıkış	74.804	-	74.804
30 Eylül 2025	(40.634.643)	(15.020.312)	(55.654.955)
30 Eylül 2025 Net Defter Değeri	4.748.540	-	4.748.540

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2024 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2024	43.498.262	15.020.312	58.518.574
Giriş	2.521.900	-	2.521.900
Çıkış	(498.975)	-	(498.975)
30 Eylül 2024	45.521.187	15.020.312	60.541.499
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2024	(34.176.137)	(10.934.783)	(45.110.920)
Dönem Amortisman Gideri	(3.016.264)	(1.802.696)	(4.818.960)
Çıkış	275.241	-	275.241
30 Eylül 2024	(36.917.160)	(12.737.479)	(49.654.639)
30 Eylül 2024 Net Defter Değeri	8.604.027	2.282.833	10.886.860

30 Eylül 2025 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2025 Açılış	5.413.677	5.413.677
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
30 Eylül 2025 Kapanış	5.413.677	5.413.677
Birikmiş Amortisan		
1 Ocak 2025 Açılış	(4.097.068)	(4.097.068)
Dönem Amortisman Gideri	(195.142)	(195.142)
Çıkış	-	-
30 Eylül 2025 Kapanış	(4.292.210)	(4.292.210)
30 Eylül 2025 Net Defter Değeri	1.121.467	1.121.467

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2024 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2024	5.413.677	5.413.677
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
30 Eylül 2024	5.413.677	5.413.677
Birikmiş Amortisan		
1 Ocak 2024	(3.830.908)	(3.830.908)
Dönem Amortisman Gideri	(201.115)	(201.115)
Çıkış	-	-
30 Eylül 2024	(4.032.023)	(4.032.023)
30 Eylül 2024 Net Defter Değeri	1.381.654	1.381.654

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	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	4.875.150.472
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	4.875.150.472

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	38.221	4.607.869.507
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	38.221	4.607.869.507

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: 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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğuş Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 21.103.859 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 26.730.152).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiracılardan alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	107.843.809	107.843.809	101.825.808	101.825.808
Avro	620.428	30.246.610	837.796	38.604.018
ABD Doları	6.644	275.771	2.698	119.392
Toplam		138.366.190		140.549.218

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla taraf olduğu iki işçi davası, cari bazında 28 icra takibi, bir adet hukuk davası, bir adet tahliye davası, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik üç davası bulunmakla birlikte idari davası bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	607.903.830	698.210.334
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	583.551.756	337.464.198
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	329.586.841	310.822.564
Toplam	1.521.042.427	1.346.497.096

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmamış izin yükümlülüğü

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	5.724.368	4.756.892
Toplam	5.724.368	4.756.892

Kullanılmamış izin yükümlülüğünün 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	4.756.892	3.357.346
Dönem içindeki artış	2.109.848	2.819.031
Parasal kayıp / (kazanç)	(1.142.372)	(1.223.475)
30 Eylül	5.724.368	4.952.902

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	2.415.437	3.011.977
Toplam	2.415.437	3.011.977

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 53.919,68 (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerleme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
İskonto oranı	%3,20	%2,34
Beklenen maaş/limit artış oranı	%24,00	%28,00
Faiz Oranı	%28,00	%31,00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.011.977	3.864.723
Hizmet maliyeti	374.361	400.687
Faiz maliyeti	553.967	671.226
Aktüeryal kayıp	106.842	(386.709)
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(1.019.762)	(430.768)
Parasal kayıp/kazanç	(611.948)	(985.841)
Toplam	2.415.437	3.133.318

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

Diğer dönen varlıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İş avansları	988.441	1.734.951
İndirilecek KDV	-	1.551.284
Diğer	991.584	2.393.263
Toplam	1.980.025	5.679.498

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

13. DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer duran varlıklar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 430.648TL olan diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 430.501 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hesaplanan KDV	15.725.861	-
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	1.403.885	3.850.111
Toplam	17.129.746	3.850.111

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

Bulunmamaktadır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2024: 332.007.786 TL).

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (Halka kapalı) *	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. **	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
Toplam			332.007.786	%100	332.007.786	%100
Sermaye Düzeltmesi Farkları			5.149.579.008		5.149.579.008	
Toplam			5.481.586.794		5.481.586.794	

(*) 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS finansal tabloları uyarınca 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Yasal	TÜFE endeksli yasal	Geçmiş Yıllar Karlari /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
30 Eylül 2025	Kayıtlar	kayıtlar	
Sermaye düzeltme farkları	7.735.695.061	5.149.579.008	2.320.975.209
Paylara İlişkin primler	-	3.652.116.458	(3.652.116.458)
Yasal yedekler	84.450.902	58.110.518	24.387.172
Toplam	7.820.145.963	8.859.805.984	(1.039.660.021)

	ÜFE Endeksli Yasal	TÜFE endeksli yasal	Geçmiş Yıllar Karlari /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
31 Aralık 2024	Kayıtlar	kayıtlar	
Sermaye düzeltme farkları	7.470.554.217	5.149.579.008	2.320.975.209
Paylara İlişkin primler	-	3.652.116.458	(3.652.116.458)
Yasal yedekler	82.497.690	58.110.518	24.387.172
Toplam	7.553.051.907	8.859.805.984	(1.306.754.077)

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

15.4 Geçmiş yıl karları / zararları

Şirket'in, 30 Eylül 2025 tarihli kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla 4.245.392.219 TL ve 32.572.059 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2024 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net karı sırasıyla 3.018.469.939 TL ve 1.226.922.280 TL'dir).

15.5 Pay ihraç primleri

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Pay ihraç primleri	3.652.116.458	3.652.116.458
Toplam	3.652.116.458	3.652.116.458

15.6 Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(3.528.158)	(3.453.369)
Toplam	(3.528.158)	(3.453.369)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kira gelirleri	811.702.809	277.076.443	745.531.687	248.072.284
Toplam	811.702.809	277.076.443	745.531.687	248.072.284

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satışların maliyeti				
Ortak alan giderleri	81.575.213	25.720.485	80.053.765	27.987.029
Sigorta Giderleri	18.653.378	5.777.638	20.861.343	6.273.330
Emlak vergisi giderleri	21.261.677	6.503.550	20.608.944	6.302.551
Diğer giderler	4.637.793	2.348.063	5.545.373	1.549.847
Toplam	126.128.061	40.349.736	127.069.425	42.112.757

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Personel giderleri	67.430.769	26.248.588	46.660.451	18.348.532
Danışmanlık giderleri	5.691.723	1.768.767	5.810.514	1.968.914
Amortisman gideri	4.757.057	1.496.904	5.020.074	1.705.541
Vergi, resim ve harçlar	2.448.390	435.610	2.050.764	211.955
Yazılım giderleri	1.948.714	694.286	1.574.378	478.462
Seyahat ve araç kira giderleri	2.099.715	621.544	1.208.787	561.377
Merkez ofis giderleri	1.716.794	529.681	1.712.552	523.946
Haberleşme giderleri	177.465	60.176	191.713	65.391
Diğer	2.511.957	313.375	2.415.763	274.444
Toplam	88.782.584	32.168.931	66.644.996	24.138.562

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Temerrüt faiz geliri (*)	15.059.565	8.729.513	55.640.317	21.768.740
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı (Not 5)	924.304	58.309	551.695	427.004
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	-	-	294.844	22.858
Diğer	1.800.220	-	-	-
Toplam	17.784.089	8.787.822	56.486.856	22.218.602

(*) 1 Ocak 2025 – 30 Eylül 2025 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 15.006.957 TL'si ilişkili taraflara 52.658 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (1 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 54.181.685 TL'si ilişkili taraflara, 1.458.632 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Temerrüt faiz gideri	4.747.800	3.407	80.500.395	24.777.606
Kur farkı gideri	33.023	28.771	66.760	1.165
Diğer	6.884.270	5.504.235	10.570.287	(422.646)
Toplam	11.665.093	5.536.413	91.137.442	24.356.125

19. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	11.456.304	3.986.645	9.591.172	3.504.952
Toplam	11.456.304	3.986.645	9.591.172	3.504.952

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	1.040.673.184	171.356.628	671.319.848	318.590.669
Kredi faiz giderleri	215.016.487	60.811.893	319.893.942	108.772.502
Komisyon giderleri	22.484.527	7.714.586	24.501.328	8.415.322
Toplam	1.278.174.198	239.883.107	1.015.715.118	435.778.493

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

b) Dönem vergi gelir/(gideri)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Açılış	(1.123.202.161)	-
Kar veya Zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(175.337.760)	-
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	32.053	-
Toplam vergi yükümlülüğü	(1.298.507.868)	-

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablolarındaki cari dönem vergi gideri ile vergi öncesikar üzerinden cari vergi oranı kullanılarak hesaplanacak vergi gideri mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Vergi öncesi kar/(Zarar)	207.909.819
Yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi (%30)	(62.372.946)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(2.424.564)
İndirim ve istisnalar	815.009
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan enflasyon muhasebesi düzeltmeleri	(100.295.932)
Diğer	(11.059.327)
Toplam vergi geliri/(gideri)	(175.337.760)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

25 Mart 2025 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul neticesinde Kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin karar alınması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur.(31 Aralık 2024: %30.)

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir.

	Ertelenmiş vergi varlığı		Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		Net ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanlar	-	-	(4.550.528.350)	(4.061.465.099)	(1.365.158.505)	(1.218.439.529)
Finansman borçları	-	12.038.004	(34.254.654)	-	(10.276.396)	3.611.401
Peşin ödenmiş giderler	247.755.777	309.273.982	-	-	74.326.733	92.785.195
Ticari borç ve alacaklar	4.218.036	-	-	(7.519.829)	1.265.411	(2.255.949)
Çalışanlara sağlanan faydalar	4.449.631	3.665.737	-	-	1.334.891	1.096.721
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	256.423.443	324.977.723	(4.584.783.004)	(4.068.984.928)	(1.298.507.866)	(1.123.202.161)
Netleştirilen tutar	(256.423.443)	(324.977.723)	256.423.443	324.977.723	-	-
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	-	-	(4.328.359.561)	(3.744.007.205)	(1.298.507.866)	(1.123.202.161)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024
Hissedarlara ait net kar /(zarar)	32.572.059	985.415.561
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kazanç / (zarar) (Tam TL)	0,10	2,968

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Doğuş Holding A.Ş.	63.853.506	-
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	8.163.397	10.540.197
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	10.576.433	-
Toplam	82.593.336	10.540.197

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	7.038.812	8.828.753
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	4.290.457	4.791.348
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	156.586	119.676
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	8	9
Doğuş Holding A.Ş.	-	83.141.098
Nahita restoran işletmeciliği ve Yat. A.Ş.	-	496.701
Doğuş Verimlilik Ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic	-	33.899
Toplam	11.485.863	97.411.484

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 30 Eylül 2025 için kullanılan faiz oranı TL için %43,25-%53,55'tir (31 Aralık 2024: TL için %55,09). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kira ve diğer gelirler				
Doğuş Holding A.Ş.	190.378.455	64.625.073	226.324.871	85.931.580
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	109.657.229	38.489.631	97.284.920	34.807.203
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	54.209.814	15.305.098	49.815.136	16.756.533
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.314.687	6.358.487	26.147.565	4.623.066
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	26.001.971	9.063.313	29.206.427	9.403.143
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	8.476.578	2.653.165	7.300.958	2.230.476
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	643.455	195.437	542.208	165.648
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	-	-	305	9
Toplam	409.682.189	136.690.204	436.622.390	153.917.658

Şirket'in 1 Ocak 2025 -30 Eylül 2025 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 15.006.957 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 9.724.629 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 4.709.651 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den 5.044 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2024 -30 Eylül 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 54.181.685 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 52.080.209 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 2.101.476 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hizmet giderleri ve diğer giderler				
Doğuş Holding A.Ş. (*)	4.708.672	(151.321)	105.835.692	33.671.623
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	5.509.160	1.843.397	4.691.681	1.619.922
VDF Filo Kiralama A.Ş.(****)	3.421.667	1.381.912	1.769.479	1.044.907
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.(***)	1.453.237	450.163	1.230.073	332.619
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	56.508	26.534	53.322	28.520
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	39.254	(1.261)	56.259	56.259
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	36.394	(1.169)	78.401	43.852
Antur Turizm A.Ş.	35.010	29.613	47.239	(2.846)
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	9.884	9.884	-	-
Doğuş İnşaat ve Tic. A.Ş.	-	-	10.379.149	6.710.976
Lacivert Turizm A.Ş.	-	-	27.777	(1.675)
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	26.320	(1.587)
Cüneyt Usta Restoran Gıda Tur. Tic. A.Ş.	-	-	16.031	(966)
Toplam	15.269.786	3.587.752	124.211.423	43.501.604

(*) Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyetini kapsamaktadır.

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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 - 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	3.014.327	1.043.059
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	1.092.541	1.764.655
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	38.125.683	17.288.641
Toplam	42.232.551	20.096.355

24. 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

24.1. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

24.1. Kredi riski (Devamı)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	82.593.336	19.291.871	-	28.777	28.747.982
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	138.302.031	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	82.593.336	19.291.871	-	28.777	28.747.982
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	15.818.655	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.818.655)	-	-	-
- 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	-	138.302.031	-	-	-
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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	10.540.197	28.191.421	-	36.095	35.815.509
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	137.180.030	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.540.197	28.191.421	-	36.095	35.815.509
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	19.987.073	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(19.987.073)	-	-	-
- 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	-	137.180.030	-	-	-
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.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

24.2. Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Eylül 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	2.898.131.965	3.098.531.369	106.511.895	2.992.019.474	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.000.136.780	1.110.382.838	65.316.639	195.949.917	849.116.282	-
Ticari borçlar	53.007.436	53.007.436	53.007.436	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	24.171.969	24.171.969	19.023.935	-	5.148.034	-
Toplam	3.975.448.150	4.286.093.612	243.859.905	3.187.969.391	854.264.316	-

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay Arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka Kredileri	2.834.768.338	3.234.644.429	102.925.109	309.055.370	2.822.663.950	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.095.614.250	1.237.325.446	61.866.273	185.598.820	989.860.353	-
Ticari borçlar	168.093.819	168.093.819	168.093.819	--	--	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	10.672.441	10.672.441	5.377.849	--	5.294.592	-
Toplam	4.109.148.848	4.650.736.135	338.263.050	494.654.190	3.817.818.895	-

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

24.3. Piyasa riski

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

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

Kur riski

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	48.497	2.364.287	Avro	45.090	2.079.478
Toplam		48.497	2.364.287		45.090	2.079.478
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	57.908.974	2.823.131.965	Avro	58.047.224	2.674.703.721
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	20.515.121	1.000.136.780	Avro	23.777.350	1.095.614.250
Toplam		78.424.095	3.708.999.384		81.824.574	3.770.317.971
Net pozisyon		(78.375.598)	(3.820.904.458)		(81.779.484)	(3.768.238.493)

30 Eylül 2025

Kar/Zarar

	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	(764.180.892)	764.180.892
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(764.180.892)	764.180.892

31 Aralık 2024

Kar/Zarar

	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	(753.647.699)	753.647.699
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(753.647.699)	753.647.699

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit ve "faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar		
<i>Vadeli mevduat</i>	27.448.685	33.221.151
Finansal yükümlülükler		
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	1.000.136.780	1.095.614.250
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal yükümlülükler		
<i>Banka kredileri</i>	2.898.131.965	2.834.768.338

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat – TL	%41,00	48,50%
Vadeli mevduat – Avro	%0,01	0,001%
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	Rotatif %55,50- %52	TLREF+%4-TLREF+%6

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

30 Eylül 2025	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	784.882
	(0,01%)	(783.490)
31 Aralık 2024	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	767.722
	(0,01%)	(766.360)

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

24.4. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak şekilde 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

30 Eylül 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	18.589.718.949	18.589.718.949
Toplam	-	-	18.589.718.949	18.589.718.949
31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	18.549.490.747	18.549.490.747
Toplam	-	-	18.549.490.747	18.549.490.747

25. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	819.278.196
Peşin ödenmiş giderler	2.443.955
Maddi duran varlıklar	1.900.435
Maddi olmayan duran varlıklar	266.929
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.765.939.496
Sermaye	(1.111.336.609)
Diğer yedekler	(740.429.893)
Yasal yedekler	(11.781.323)
Aktüeryal Farklar	703.740
Geçmiş Yıl kar/Zararları	(860.710.588)
Ertelenmiş vergi	(227.717.946)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	56.530.550
Hasılat	(64.795.863)
Satışların Maliyeti (-)	9.523.243
Genel Yönetim Giderleri (-)	6.555.339
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(515.951)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	591.735
Finansman Gelirleri	(997.159)
Finansman Giderleri (-)	102.077.013
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	871.716.553

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. 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 2024: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

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

Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. tarafından 1 Ağustos 2023 tarihli KAP açıklaması ile; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ üzerinde Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı içeren 2.604.451,09 TL nominal bedelli şirket sermayesinin % 0,7845'ini temsil eden A Grubu payların tamamının Doğuş Holding A.Ş.'den satın alınmasına ve alım işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvurunun onaylanmasına bağlı olarak işlemin Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Alış Satış Pazarı'nda gerçekleştirilmesine karar verildiği açıklanmıştır. 21 Kasım 2023 tarihi itibarıyla A grubu pay devri tamamlanmıştır.

27. 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:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.862.516	2.375.522
Toplam	1.862.516	2.375.522

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

29. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Eylül 2025 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	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	28.750.662	35.820.129
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(a)	18.589.718.949	18.549.490.747
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		139.380.277	91.960.554
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	18.757.849.888	18.677.271.430
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	2.898.131.965	2.834.768.338
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	1.000.136.780	1.095.614.250
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	13.466.249.890	13.433.752.620
Diğer kaynaklar		1.393.331.253	1.313.136.222
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	18.757.849.888	18.677.271.430
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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)	28.747.982	35.815.509
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(d)		
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.28/1(a)	-	--
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	30.472	55.107
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)	21.269.638	28.606.568

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	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	%99,10	%99,32	>%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	%0,15	%0,19	<%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 İşletmecisi 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)/I	%28,95	%29,26	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	%0,15	%0,19	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l)	L/D	%0,11	%0,15	<%10

.....