

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**



## ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2024 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

### Diğer Hususlar

Şirketin 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait finansal tabloların denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 6 Mart 2024 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

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

Ali Yörük, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Kasım 2024

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

---

### **İÇİNDEKİLER**

### **SAYFA**

<b>ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .</b>	<b>2</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.</b>	<b>5-49</b>

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>200.402.136</b>	<b>163.648.584</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	19.500.182	50.904.292
Ticari Alacaklar	5	170.788.116	107.476.268
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	24	<i>156.618.675</i>	<i>89.454.701</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	<i>14.169.441</i>	<i>18.021.567</i>
Diğer Alacaklar	6	522.424	110.710
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>522.424</i>	<i>110.710</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	7.203.400	2.754.488
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	1.033.902	794.481
Diğer Dönen Varlıklar	13	1.354.112	1.608.345
<b>Ara Toplam</b>		<b>200.402.136</b>	<b>163.648.584</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>13.503.388.172</b>	<b>13.439.562.920</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	13.459.242.321	13.417.377.028
Maddi Duran Varlıklar	10	8.167.554	10.058.708
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.036.546	1.187.425
Peşin Ödenmiş Giderler	7	34.594.705	10.533.326
Diğer Duran Varlıklar	13	347.046	406.433
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>13.703.790.308</b>	<b>13.603.211.504</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>738.719.086</b>	<b>748.119.436</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	474.507.694	526.270.774
Ticari Borçlar	5	240.814.186	206.755.957
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	24	<i>203.572.550</i>	<i>184.557.563</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	<i>37.241.636</i>	<i>22.198.394</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		585.723	884.985
Diğer Borçlar	6	2.523.201	667.157
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>2.523.201</i>	<i>667.157</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.715.772	2.518.752
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	<i>3.715.772</i>	<i>2.518.752</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	14.574.132	9.721.757
Ertelenmiş Gelirler		1.998.378	1.300.054
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	<i>1.998.378</i>	<i>1.300.054</i>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.833.706.567</b>	<b>3.463.297.225</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.826.182.933	3.455.216.086
Diğer Borçlar	6	4.352.683	5.150.695
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>4.352.683</i>	<i>5.150.695</i>
Ertelenmiş Gelirler		820.269	31.047
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>820.269</i>	<i>31.047</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	2.350.682	2.899.397
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		<i>2.350.682</i>	<i>2.899.397</i>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>10.131.364.655</b>	<b>9.391.794.843</b>
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	3.780.395.115	3.780.395.115
Paylara İlişkin Primler	15	2.739.895.377	2.739.895.377
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	15	(2.714.118)	(3.004.235)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		43.595.745	43.595.745
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	2.498.905.055	(9.140.558)
Net Dönem Karı veya Zararı	15	739.279.695	2.508.045.613
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>13.703.790.308</b>	<b>13.603.211.504</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR	Dipnot	Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	16	559.313.715	186.109.100	560.467.394	112.817.206
Satışların Maliyeti (-)	16	(95.330.183)	(31.593.885)	(87.483.904)	(23.589.554)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>463.983.532</b>	<b>154.515.215</b>	<b>472.983.490</b>	<b>89.227.652</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(49.998.492)	(18.109.262)	(56.965.291)	(5.724.737)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	42.377.640	16.668.868	11.272.662	4.536.562
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(68.373.246)	(18.272.483)	(37.209.960)	247.005.446
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>387.989.434</b>	<b>134.802.338</b>	<b>390.080.901</b>	<b>335.044.923</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>387.989.434</b>	<b>134.802.338</b>	<b>390.080.901</b>	<b>335.044.923</b>
Finansman Gelirleri	20	7.195.501	2.629.489	4.847.477	2.488.655
Finansman Giderleri (-)	21	(762.011.066)	(326.930.286)	(1.761.858.290)	(161.611.553)
Parasal Kayıp Kazanç		1.106.105.826	282.787.973	1.765.102.770	745.809.176
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>739.279.695</b>	<b>93.289.514</b>	<b>398.172.858</b>	<b>921.731.201</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>739.279.695</b>	<b>93.289.514</b>	<b>398.172.858</b>	<b>921.731.201</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		-	-	-	-
<b>DÖNEM KARI / ZARARI</b>		<b>739.279.695</b>	<b>93.289.514</b>	<b>398.172.858</b>	<b>921.731.201</b>
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	2,227	0,281	1,199	2,776
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları</b>		<b>290.117</b>	<b>1.487.363</b>	<b>1.190.724</b>	<b>121.083</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>		<b>290.117</b>	<b>1.487.363</b>	<b>1.190.724</b>	<b>121.083</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>739.569.812</b>	<b>94.776.877</b>	<b>399.363.582</b>	<b>921.852.284</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
								Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
<b>1 Ocak 2023 bakiyesi</b>		<b>332.007.786</b>	<b>3.780.395.115</b>	<b>2.739.895.377</b>		<b>(2.127.564)</b>	<b>43.595.745</b>	<b>(5.973.849.580)</b>	<b>5.964.709.022</b>	<b>6.884.625.901</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	5.964.709.022	(5.964.709.022)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	1.190.724	-	-	398.172.858	399.363.582
<b>30 Eylül 2023 bakiyesi</b>		<b>332.007.786</b>	<b>3.780.395.115</b>	<b>2.739.895.377</b>		<b>(936.840)</b>	<b>43.595.745</b>	<b>(9.140.558)</b>	<b>398.172.858</b>	<b>7.283.989.483</b>
<b>1 Ocak 2024 bakiyesi</b>		<b>332.007.786</b>	<b>3.780.395.115</b>	<b>2.739.895.377</b>		<b>(3.004.235)</b>	<b>43.595.745</b>	<b>(9.140.558)</b>	<b>2.508.045.613</b>	<b>9.391.794.843</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	2.508.045.613	(2.508.045.613)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	-	290.117	-	-	739.279.695	739.569.812
<b>30 Eylül 2024 bakiyesi</b>		<b>332.007.786</b>	<b>3.780.395.115</b>	<b>2.739.895.377</b>		<b>(2.714.118)</b>	<b>43.595.745</b>	<b>2.498.905.055</b>	<b>739.279.695</b>	<b>10.131.364.655</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023
Dipnot		
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>381.707.753</b>	<b>222.534.614</b>
<b>Dönem karı</b>	<b>739.279.695</b>	<b>398.172.858</b>
<b>Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>(313.418.748)</b>	<b>(61.653.841)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	3.766.166	4.424.744
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	(7.195.501)	(4.847.477)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	239.991.233	226.851.781
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	2.919.069	719.639
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	523.500.150	1.497.818.900
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	167.850	7.506
Parasal Kayıp/ Kazanç	(1.076.567.715)	(1.786.628.934)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>(51.002.734)</b>	<b>(116.653.663)</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(63.311.848)	(47.860.599)
Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(411.714)	43.494
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	34.058.229	(33.409.782)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(21.337.401)	(35.426.776)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış	(28.436.092)	(2.153.878)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	7.098.691	(33.272.898)
<b>Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>374.858.213</b>	<b>219.865.354</b>
Alınan faiz	7.172.711	4.692.364
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(323.171)	(2.023.104)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>(43.757.276)</b>	<b>(4.905.022)</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	(41.865.293)	(4.080.732)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	10 (1.891.983)	(771.774)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	-	(52.516)
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>	<b>(355.941.188)</b>	<b>(193.603.709)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	139.511.046
- Kredilerden Nakit Girişleri	-	139.511.046
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(191.929.671)	(281.128.233)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(191.929.671)	(281.128.233)
Diğer nakit giriş (çıkışları)	-	-
Ödenen faiz	(164.011.517)	(51.986.522)
Kredi garantörlüğü	-	-
<b>D. Nakitteki enflasyon etkisi</b>	<b>(13.436.189)</b>	<b>(21.050.591)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>	<b>(31.426.900)</b>	<b>2.975.292</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>	<b>(31.426.900)</b>	<b>2.975.292</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	50.904.292	38.045.919
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>19.477.392</b>	<b>41.021.211</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2024 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023 Pay Oranı (%)
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (Halka Kapalı) (*)	A	Nama	0,78	0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic. A.Ş. (Halka Kapalı) (**)	B	Hamiline	14,67	14,67
Diğer halka açık kısım	B	Hamiline	84,55	84,55
<b>Toplam</b>			<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yüksek Lisans	6	6
Lisans	4	4
Diğer	2	2
<b>Toplam</b>	<b>12</b>	<b>12</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

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

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

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK’nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

*Finansal tabloların onaylanması:*

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2024 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

###### 2.1.2. Ölçüm Esasları

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 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir. Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385

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 2023 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 31 Aralık 2023'den 30 Eylül 2024'e kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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 enflasyonluymuŐ 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 yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmaktadır.

##### 2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akıŐlarındaki eğilimlerini belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması deĐiŐtiĐinde karŐılaŐtırılabilirliĐi 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 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 538.316.950TL tutarında aŐmıŐ, aynı tarihte sona eren yıla ait net dönem karı 739.279.695 TL olarak gerçektelemiŐtir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam dönen varlıklardan yüksek olmasının temel sebebi yabancı para kredi işlemlerinin olması olup mevcut kredi üzerinde Doğuş Holding A.Ő.'nin garantörlüğü bulunmaktadır. Doğuş Holding A.Ő, 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II. No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III. No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

###### 2.1.10. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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 2023 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	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25 - 30	%30	%7	-	%96
Gebze Center Otel	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25% - %30	%30	%8	-	%73
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25 - %30	%30	%6	-	%100
Gebze Arsa	27.12.2023	'Yaklaşımı'	-	-	-	14.107	-
D-Ofis Maslak	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25 - %30	%10- %35	%6	-	%100
Doğuş Center Maslak	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	28%	%15 - %39	%7	-	%96,64
Doğuş Center Etiler	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	-	-	%5	-	%100

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

###### Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m2 alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 2.000 m2 büyüklüğündeki 4 no'lu parsel ise arsa olarak bulunmaktadır. Otel ve Alışveriş merkezinin yönetim işleri sırasıyla Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş. ve Fiba CP Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2023 tarihli ve 2023-1275 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 4.982.260.000 TL olarak belirtilmiştir.

###### Doğuş Center Maslak

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 131 no'lu parsel üzerinde kain toplam 31.265 m2 alan üstünde Doğuş Center Maslak Binası yer almaktadır. Gayrimenkulün yönetim işleri Doğuş Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2023 tarihli ve DGGYO-2310028 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 1.838.280.000 TL olarak belirtilmiştir.

###### 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 27 Aralık 2023 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 280.320.000 TL'dir.

###### D-Ofis Maslak

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı 21 adet bağımsız bölüm İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Maslak Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no'lu parsel üzerinde kayıtlı toplam 40.438 m2'den oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2023 tarihli ve 2023-1276 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 2.775.000.000 olarak belirtilmiştir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 2.2. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 2.2. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

- **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 çevrilemeyen 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.
- **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 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, 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
  - İşletmenin 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 2.2. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS’ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19’daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19’un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
  - Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
  - TFRS’ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

##### 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.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

###### *Faiz gelirleri*

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

###### 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 değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluŐtuĐu 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, inŐası 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 deĐiŐtiĐi durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

###### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### *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.

#### 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.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

###### *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:

<b>30 Eylül 2024</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	34,1210	38,1714
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	34,1825	38,2402
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	29,4382	32,5739
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	29,4913	32,6326

##### 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.

*Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket*

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

#### *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 katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan 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.Ő.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 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,

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 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

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

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

2 Ağustos 2024 tarihli resmi gazetede ve 28.09.2024 tarih 32676 sayılı resmi gazetede yayınlanan karara göre 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanmasına yönelik taşınmazlardan elde edilen kazancın %50’sinin kar payı olarak dağıtılması ve GYO ve GYF’lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması kararı alınmıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

###### 2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar

###### *İzin karşılığı*

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

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

###### *Kıdem tazminatı karşılığı*

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 41.828,42 TL ve 35.058,58 TL tutarındadır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

###### 2.3.19 Nakit akış tablosu

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

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	3.501	4.350
Banka	19.496.681	50.899.942
Vadesiz mevduatlar	1.493.114	2.754.291
Vadeli mevduatlar	18.003.567	48.145.651
<b>Toplam</b>	<b>19.500.182</b>	<b>50.904.292</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	19.500.182	50.904.292
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(22.790)	(26.620)
<b>Nakit akış tablosundaki hazır değerler</b>	<b>19.477.392</b>	<b>50.877.672</b>

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzeri üzerinde bloke mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

#### Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024 TL Karşılığı	31 Aralık 2023 TL Karşılığı
Avro	524.382	9.980
TL	968.732	2.744.311
<b>Toplam</b>	<b>1.493.114</b>	<b>2.754.291</b>

#### Vadeli Mevduat

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	755.777	%0,001	1 Ekim 2024
TL	17.247.790	%48,50	1 Ekim 2024
<b>Toplam</b>	<b>18.003.567</b>		
31 Aralık 2023	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	40.605.954	%0,01-%0,45	2 Ocak 2024 - 25 Mart 2024
TL	7.539.697	%41,00	2 Ocak 2024
<b>Toplam</b>	<b>48.145.651</b>		



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	275.306.816	295.337.871
Kiralama işlemlerinden borçlar	199.200.878	230.932.903
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>474.507.694</b>	<b>526.270.774</b>
Banka kredileri	2.077.898.544	2.451.824.629
Finansal kiralamalar	748.284.389	1.003.391.457
<b>Uzun vadeli borçlanmalar</b>	<b>2.826.182.933</b>	<b>3.455.216.086</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>3.300.690.627</b>	<b>3.981.486.860</b>

##### a) Banka Kredileri:

30 Eylül 2024	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı	Para birimi	Vade	Orjinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4 -%6	TL	2024	138.151.334	138.151.334
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.593.148	137.155.482
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.436.006	2.077.898.544
<b>Toplam banka kredileri</b>					<b>2.353.205.360</b>

  

31 Aralık 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı	Para birimi	Vade	Orjinal tutar	TL Karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4 -%6	TL	2024	123.049.418	123.049.418
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.893.083	172.288.453
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4 -%6	TL	2024	55.131.543	55.131.543
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.156.422	2.396.693.086
<b>Toplam banka kredileri</b>					<b>2.747.162.500</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
2024	114.011.126	295.337.871
2025	191.258.001	191.069.379
2026	2.047.936.233	2.260.755.250
<b>Toplam</b>	<b>2.353.205.360</b>	<b>2.747.162.500</b>

#### b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kiralama İşlemlerinden Borçlar				
Bir yıl içinde	205.001.864	237.674.275	199.200.878	230.932.903
İki ile beş yıl arasındakiler	922.508.371	1.247.789.973	748.284.389	1.003.391.457
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(180.024.968)	(251.139.888)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	947.485.267	1.234.324.360	947.485.267	1.234.324.360
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(199.200.878)	(230.932.903)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			<b>748.284.389</b>	<b>1.003.391.457</b>

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 3.770.124.450 TL'dir. (31 Aralık 2023: 3.770.124.450 TL)

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

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 itibarıyla banka kredileri ve kiralama işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2024	2023
<b>1 Ocak</b>	<b>3.981.486.860</b>	<b>4.236.824.438</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	139.511.046
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(191.929.671)	(281.128.233)
Ödenen faiz	(164.011.517)	(51.986.522)
Kur farkı gideri	523.500.150	1.497.818.900
Faiz tahakkuklarındaki değişim	239.991.233	226.851.781
Parasal kayıp kazanç	(1.088.346.428)	(1.805.144.096)
<b>30 Eylül</b>	<b>3.300.690.627</b>	<b>3.962.747.314</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	14.169.441	18.021.567
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	156.618.675	89.454.701
Şüpheli ticari alacaklar	15.995.045	22.293.239
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(15.995.045)	(22.293.239)
<b>Toplam</b>	<b>170.788.116</b>	<b>107.476.268</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
<b>Dönem başı</b>	<b>(22.293.239)</b>	<b>(34.872.877)</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(1.003.851)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	413.893	922.337
Parasal kayıp / (kazanç)	5.884.301	11.799.491
<b>Dönem sonu</b>	<b>(15.995.045)</b>	<b>(23.154.900)</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	37.241.636	22.198.394
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	203.572.550	184.557.563
<b>Toplam</b>	<b>240.814.186</b>	<b>206.755.957</b>

#### 6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 522.424 TL'dir (31 Aralık 2023: 110.710 TL).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 2.523.201 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 667.157 TL).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 4.352.683 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 5.150.695 TL).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	6.124.037	59.537
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	1.079.363	2.573.254
Peşin ödenmiş diğer giderler	-	121.697
<b>Toplam</b>	<b>7.203.400</b>	<b>2.754.488</b>
<b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	10.533.328	10.533.326
Verilen avanslar	24.061.377	-
<b>Toplam</b>	<b>34.594.705</b>	<b>10.533.326</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.998.378	1.300.054
<b>Toplam</b>	<b>1.998.378</b>	<b>1.300.054</b>

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

#### 8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.033.902	794.481
<b>Toplam</b>	<b>1.033.902</b>	<b>794.481</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.459.242.321	13.417.377.028
<b>Toplam</b>	<b>13.459.242.321</b>	<b>13.417.377.028</b>

30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

##### 30 Eylül 2024

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	5.507.366.500
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	906.392.262
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	368.385.313
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2023	28.530.672
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	3.770.124.450
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	2.497.599.417
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	380.843.707
<b>Toplam</b>			<b>13.459.242.321</b>

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

##### 31 Aralık 2023

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	5.465.607.156
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	906.392.262
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	368.385.313
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2023	28.530.672
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	3.770.124.450
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	2.497.493.468
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	380.843.707
<b>Toplam</b>			<b>13.417.377.028</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi	13.417.377.028	11.299.677.434
Girişler	41.865.293	4.080.732
<b>Toplam</b>	<b>13.459.242.321</b>	<b>11.303.758.166</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	104.976.095	102.808.456
D-Ofis Maslak	Avro	79.499.795	79.865.321
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	50.137.473	49.573.214
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	10.132.456	9.992.283
<b>Toplam (*)</b>		<b>244.745.819</b>	<b>242.239.274</b>

(\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 9.342.290.555 TL'dir (31 Aralık 2023: 10.720.301.848 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 100.000.000 Avro) (Not 11).

#### 10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
<b>1 Ocak 2024 Açılış</b>	<b>32.633.321</b>	<b>11.268.558</b>	<b>43.901.879</b>
Giriş	1.891.983	-	1.891.983
Çıkış	(374.342)	-	(374.342)
<b>30 Eylül 2024 Kapanış</b>	<b>34.150.962</b>	<b>11.268.558</b>	<b>45.419.520</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>			
<b>1 Ocak 2024 Açılış</b>	<b>(25.639.664)</b>	<b>(8.203.507)</b>	<b>(33.843.171)</b>
Dönem Amortisman Gideri	(2.262.866)	(1.352.421)	(3.615.287)
Çıkış	206.492	-	206.492
<b>30 Eylül 2024 Kapanış</b>	<b>(27.696.038)</b>	<b>(9.555.928)</b>	<b>(37.251.966)</b>
<b>30 Eylül 2024 Net Defter Değeri</b>	<b>6.454.924</b>	<b>1.712.630</b>	<b>8.167.554</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2023 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
<b>1 Ocak 2023 Açılış</b>	<b>31.119.632</b>	<b>11.268.558</b>	<b>42.388.190</b>
Giriş	771.774	-	771.774
Çıkış	(40.032)	-	(40.032)
<b>30 Eylül 2023 Kapanış</b>	<b>31.851.374</b>	<b>11.268.558</b>	<b>43.119.932</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>			
<b>1 Ocak 2023 Açılış</b>	<b>(22.709.224)</b>	<b>(6.400.279)</b>	<b>(29.109.503)</b>
Dönem Amortisman Gideri	(3.314.540)	(996.350)	(4.310.890)
Çıkış	32.526	-	32.526
<b>30 Eylül 2023 Kapanış</b>	<b>(25.991.238)</b>	<b>(7.396.629)</b>	<b>(33.387.867)</b>
<b>30 Eylül 2023 Net Defter Değeri</b>	<b>5.860.136</b>	<b>3.871.929</b>	<b>9.732.065</b>

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

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
<b>1 Ocak 2024 Açılış</b>	<b>4.061.455</b>	<b>4.061.455</b>
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
<b>30 Eylül 2024 Kapanış</b>	<b>4.061.455</b>	<b>4.061.455</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>		
<b>1 Ocak 2024 Açılış</b>	<b>(2.874.030)</b>	<b>(2.874.030)</b>
Dönem Amortisman Gideri	(150.879)	(150.879)
Çıkış	-	-
<b>30 Eylül 2024 Kapanış</b>	<b>(3.024.909)</b>	<b>(3.024.909)</b>
<b>30 Eylül 2024 Net Defter Değeri</b>	<b>1.036.546</b>	<b>1.036.546</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2023 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
<b>1 Ocak 2023 Açılış</b>	<b>4.061.455</b>	<b>4.061.455</b>
Giriş	52.516	52.516
Çıkış	-	-
<b>30 Eylül 2023 Kapanış</b>	<b>4.113.971</b>	<b>4.113.971</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>		
<b>1 Ocak 2023 Açılış</b>	<b>(2.668.768)</b>	<b>(2.668.768)</b>
Dönem Amortisman Gideri	(113.854)	(113.854)
Çıkış	-	-
<b>30 Eylül 2023 Kapanış</b>	<b>(2.782.622)</b>	<b>(2.782.622)</b>
<b>30 Eylül 2023 Net Defter Değeri</b>	<b>1.331.349</b>	<b>1.331.349</b>

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	30.472	3.817.170.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>30.472</b>	<b>3.817.170.472</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	41.399	4.425.542.546
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>100.000.000</b>	<b>41.399</b>	<b>4.425.542.546</b>

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: 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 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğuş Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 16.507.706 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 25.900.001).

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kiracılardan alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	73.948.246	73.948.246	36.794.570	36.794.570
Avro	876.512	33.457.690	886.447	39.229.706
ABD Doları	2.698	92.058	34.775	1.390.837
<b>Toplam</b>		<b>107.497.995</b>		<b>77.415.113</b>

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı iki, cari bazında icra takipleri sayısı yirmi sekiz, tahliye davası sayısı bir, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı üç olmakla birlikte idari davası bulunmamaktadır. (Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı iki, cari bazında icra takipleri sayısı yirmi dokuz, tahliye davası sayısı bir, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı üç bulunmakla birlikte idari davası bulunmamaktadır.).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 11. KARŞILIKLAR, 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	404.088.289	459.362.545
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	398.785.098	319.526.801
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	300.481.848	319.055.527
<b>Toplam</b>	<b>1.103.355.235</b>	<b>1.097.944.873</b>

#### 12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

##### *Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar*

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkları aşağıdaki gibidir:

##### **Kullanılmayan izin karşılığı**

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İzin karşılığı	3.715.772	2.518.752
<b>Toplam</b>	<b>3.715.772</b>	<b>2.518.752</b>

Kullanılmayan izin karşılığının 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Dönem başı - 1 Ocak	2.518.752	5.077.722
Dönem içindeki artış	2.114.897	(1.255.337)
Parasal olmayan kayıp / (kazanç)	(917.877)	(1.442.102)
<b>Toplam</b>	<b>3.715.772</b>	<b>2.380.283</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtmak üzere 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	2.350.682	2.899.397
<b>Toplam</b>	<b>2.350.682</b>	<b>2.899.397</b>

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 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı 41.828,42 TL'dir. (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL).

TMS 19 - *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İskonto oranı	%2,34	%1,56
Beklenen maaş/limit artış oranı	%28	%28
Faiz Oranı	%31	%30
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hareketi	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.899.397	4.141.888
Hizmet maliyeti	300.604	1.816.700
Faiz maliyeti	503.568	270.090
Aktüeryal kayıp	(290.117)	(1.190.724)
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(323.171)	(2.023.104)
Parasal kayıp kazanç	(739.599)	(1.093.326)
<b>30 Eylül itibarıyla karşılık</b>	<b>2.350.682</b>	<b>1.921.524</b>

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

##### *Diğer dönen varlıklar*

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İş avansları	617.067	714.061
Diğer	737.045	894.284
<b>Toplam</b>	<b>1.354.112</b>	<b>1.608.345</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### *Diğer duran varlıklar*

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, 347.046 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 406.433 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	14.574.132	9.721.757
<b>Toplam</b>	<b>14.574.132</b>	<b>9.721.757</b>

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

Bulunmamaktadır.

#### 15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### *15.1. Ödenmiş sermaye*

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2023: 332.007.786 TL).

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerinde hisseden meydana gelmiştir.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
			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
<b>Toplam</b>			<b>332.007.786</b>	<b>%100,00</b>	<b>332.007.786</b>	<b>%100,00</b>
Sermaye Düzeltmesi Farkları			3.780.395.115		3.780.395.115	
<b>Toplam</b>			<b>4.112.402.901</b>		<b>4.112.402.901</b>	

(\*) 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 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 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 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	6.041.278.939	3.780.395.115	(2.260.883.824)
Paylara İlişkin primler	-	2.739.895.377	2.739.895.377
Yasal yedekler	66.714.134	43.595.745	(23.118.389)
<b>Toplam</b>	<b>6.107.993.073</b>	<b>6.563.886.237</b>	

31 Aralık 2023	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	5.167.397.348	3.780.395.115	1.387.002.233
Paylara İlişkin primler	-	2.739.895.377	(2.739.895.377)
Yasal yedekler	57.876.527	43.595.745	14.280.782
<b>Toplam</b>	<b>5.225.273.875</b>	<b>6.563.886.237</b>	<b>(1.338.612.362)</b>

##### 15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 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 2024 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar karları ve dönem net karı sırasıyla 2.498.905.055 TL ve 739.279.695 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihli geçmiş yıllar zararları ve dönem net karı sırasıyla 9.140.558 TL ve 2.508.045.613 TL'dir).

##### 15.5 Pay ihraç primleri

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Pay ihraç primleri	(2.739.895.377)	(2.739.895.377)
<b>Toplam</b>	<b>(2.739.895.377)</b>	<b>(2.739.895.377)</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 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 2024	31 Aralık 2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(2.714.118)	(3.004.235)
<b>Toplam</b>	<b>(2.714.118)</b>	<b>(3.004.235)</b>

#### 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kira gelirleri	559.313.715	186.109.100	560.467.394	112.817.206
<b>Toplam</b>	<b>559.313.715</b>	<b>186.109.100</b>	<b>560.467.394</b>	<b>112.817.206</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ortak alan giderleri	60.058.036	20.996.464	46.836.038	17.336.522
Emlak vergisi giderleri	15.650.623	4.706.385	19.931.740	3.221.632
Sigorta giderleri	15.461.268	4.728.309	10.701.048	1.886.514
Diğer giderler	4.160.256	1.162.727	10.015.078	1.144.886
<b>Toplam</b>	<b>95.330.183</b>	<b>31.593.885</b>	<b>87.483.904</b>	<b>23.589.554</b>

#### 17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Personel giderleri	35.005.662	13.765.459	42.839.166	4.675.110
Danışmanlık giderleri	4.359.171	1.477.121	3.349.398	28.832
Amortisman gideri	3.766.166	1.242.487	4.424.744	347.636
Vergi, resim ve harçlar	1.538.527	159.013	1.384.702	242.924
Merkez ofis giderleri	1.284.793	393.075	1.081.976	250.843
Yazılım giderleri	1.181.132	358.953	1.057.680	266.098
Seyahat ve araç kira giderleri	906.858	421.157	1.210.861	305.085
Haberleşme giderleri	143.827	49.057	166.584	32.717
Diğer	1.812.356	242.940	1.450.180	(424.508)
<b>Toplam</b>	<b>49.998.492</b>	<b>18.109.262</b>	<b>56.965.291</b>	<b>5.724.737</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Bulunmamaktadır (1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023: Bulunmamaktadır).

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

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Temerrüt faiz geliri (*)	41.742.548	16.331.371	8.895.641	4.328.405
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı (Not 5)	413.893	320.347	922.337	(167.159)
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	221.199	17.150	1.454.684	375.316
<b>Toplam</b>	<b>42.377.640</b>	<b>16.668.868</b>	<b>11.272.662</b>	<b>4.536.562</b>

(\*) 1 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 40.648.251 TL'si ilişkili taraflara, 1.094.297 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 8.189.435 TL'si ilişkili taraflara, 706.206 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Temerrüt faiz gideri	60.393.107	18.588.686	22.794.302	5.910.810
Kur farkı gideri	50.085	874	4.596.785	(255.952.487)
Alacak değer düşüklüğü gideri (Not 5)	-	-	1.003.851	(382.424)
Diğer	7.930.054	(317.077)	8.815.022	3.418.655
<b>Toplam</b>	<b>68.373.246</b>	<b>18.272.483</b>	<b>37.209.960</b>	<b>(247.005.446)</b>

#### 20. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	7.195.501	2.629.489	4.847.477	2.488.655
<b>Toplam</b>	<b>7.195.501</b>	<b>2.629.489</b>	<b>4.847.477</b>	<b>2.488.655</b>



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 21. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kur farkı giderleri	503.638.416	239.013.490	1.508.202.870	106.223.318
Kredi faiz giderleri	239.991.233	81.603.442	226.851.781	47.844.445
Komisyon giderleri	18.381.417	6.313.354	26.803.639	7.543.790
<b>Toplam</b>	<b>762.011.066</b>	<b>326.930.286</b>	<b>1.761.858.290</b>	<b>161.611.553</b>

#### 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirketin kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Şirketin kazancının, Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulması nedeniyle ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri yoktur. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

2 Ağustos 2024 tarihli resmi gazetede ve 28.09.2024 tarih 32676 sayılı resmi gazetede yayımlanan karara göre 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanmasına yönelik taşınmazlardan elde edilen kazancın %50'sinin kar payı olarak dağıtılması ve GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar üzerinden hesaplanacak %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması kararı alınmıştır.

#### 23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Hissedarlara ait net kar /(zarar)	739.279.695	398.172.858
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
<b>Hisse başına kazanç / (zarar) (Tam TL)</b>	<b>2,227</b>	<b>1,199</b>

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	148.457.857	65.246.071
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	14.184.367
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	8.160.818	9.248.462
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	775.801
<b>Toplam</b>	<b>156.618.675</b>	<b>89.454.701</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	194.849.321	184.374.673
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	5.899.252	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	2.687.229	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	95.372	-
VDF Filo Kiralama A.Ş.	41.376	-
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yatırım A.Ş.	-	166.293
Havana Yayıncılık Turizm ve Gıda Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	16.597
<b>Toplam</b>	<b>203.572.550</b>	<b>184.557.563</b>

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 30 Eylül 2024 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 2024 için kullanılan faiz oranı TL için %54,47'dir (31 Aralık 2023: TL için %43,746). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

#### İlişkili taraflarla işlemler

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

Kira ve diğer gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Doğuş Holding A.Ş.	169.793.728	137.646.632
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	72.985.214	83.875.593
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	37.372.374	41.174.236
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	21.911.282	24.480.338
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	19.616.459	34.919.899
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	5.477.334	5.867.874
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	406.776	434.649
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	229	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş.	-	266.503
<b>Toplam</b>	<b>327.563.396</b>	<b>328.665.724</b>

Şirket'in 1 Ocak 2024 -30 Eylül 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 41.742.548 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 39.071.679 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.576.572 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2023 -30 Eylül 2023 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 8.189.435 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 4.681.177 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 3.508.258 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Doğuş Holding A.Ş. <sup>(1)</sup>	79.400.185	47.984.944
Doğuş İnşaat ve Tic. A.Ş.	7.786.658	-
Doğuş Power Center Maslak Yöneticiliği <sup>(2)</sup>	3.519.799	3.017.462
VDF Filo Kiralama A.Ş. <sup>(3)</sup>	1.327.501	1.035.535
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. <sup>(4)</sup>	922.827	699.517
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	58.818	24.668
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	42.207	74.274
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	40.003	42.394
Antur Turizm A.Ş.	35.440	97.884
Lacivert Turizm A.Ş.	20.839	-
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	19.746	-
Cüneyt Usta Restoran Gıda Tur. Tic. A.Ş.	12.027	-
<b>Toplam</b>	<b>93.186.050</b>	<b>52.976.678</b>

<sup>(1)</sup> Şirket'in garantörlük komisyonu, finansman maliyeti giderlerini kapsamaktadır.

<sup>(2)</sup> Şirket'in ortak yönetim giderlerini kapsamaktadır.

<sup>(3)</sup> Şirket'in araç kiralama giderlerini kapsamaktadır.

<sup>(4)</sup> Şirket'in teknoloji alt yapı giderlerini kapsamaktadır.

#### Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

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

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	782.525	853.422
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	1.323.882	1.477.059
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	12.970.306	15.575.929
<b>Toplam</b>	<b>15.076.713</b>	<b>17.906.410</b>

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 25.1. Kredi riski

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

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

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

30 Eylül 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>156.618.675</b>	<b>14.169.441</b>	-	<b>522.424</b>	<b>19.496.681</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	107.498.015	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	156.618.675	14.169.441	-	522.424	19.496.681
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)	-	15.995.045	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.995.045)	-	-	-
- 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	-	107.498.015	-	-	-
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 güvenliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

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

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)</b>	<b>89.454.701</b>	<b>18.021.567</b>	-	<b>110.710</b>	<b>50.899.942</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	77.415.113	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	89.454.701	18.021.567	-	110.710	50.899.942
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)	-	22.293.239	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(22.293.239)	-	-	-
- 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	-	77.415.113	-	-	-
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 güvenliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 25.2. Likidite riski

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

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

##### Sözleşme uyarınca vadeler

30 Eylül 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>					
Banka kredileri	2.353.205.360	2.653.271.442	99.061.955	210.637.417	2.343.572.070
Kiralama işlemlerinden borçlar	947.485.267	1.127.510.235	51.250.466	153.751.398	922.508.371
Ticari borçlar	240.814.186	240.814.186	240.814.186	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	30.920.840	30.920.840	30.920.840	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.572.425.653</b>	<b>4.052.516.703</b>	<b>422.047.447</b>	<b>364.388.815</b>	<b>3.266.080.441</b>

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay Arası	1 yıl - 5 yıl arası
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan)</b>					
Banka kredileri	2.747.162.500	3.247.532.704	66.123.108	273.003.860	2.908.405.736
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.234.324.360	1.485.464.248	59.418.569	178.255.707	1.247.789.972
Ticari borçlar	206.755.957	206.755.956	206.755.956	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	23.173.844	23.173.844	15.092.705	-	8.081.139
<b>Toplam</b>	<b>4.211.416.661</b>	<b>4.962.926.752</b>	<b>347.390.338</b>	<b>451.259.567</b>	<b>4.164.276.847</b>

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2023: Yoktur).

##### 25.3. Piyasa riski

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 25.3. Piyasa riski (Devamı)

###### Kur riski

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
<b>Varlıklar</b>						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	33.672	1.285.307	Avro	917.801	40.617.301
<b>Toplam</b>		<b>33.672</b>	<b>1.285.307</b>		<b>917.801</b>	<b>40.617.301</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Banka kredileri	Avro	58.029.153	2.215.054.026	Avro	58.049.525	2.590.268.234
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	24.821.863	947.485.267	Avro	27.891.177	1.419.769.224
<b>Toplam</b>		<b>82.851.016</b>	<b>3.162.539.293</b>		<b>85.940.702</b>	<b>4.010.037.458</b>
<b>Net pozisyon</b>		<b>(82.817.448)</b>	<b>(3.161.257.960)</b>		<b>(85.022.901)</b>	<b>(3.969.420.157)</b>

30 Eylül 2024	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+ 2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(632.251.592)	632.251.592
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki (1+ 2)</b>	<b>(632.251.592)</b>	<b>632.251.592</b>

31 Aralık 2023	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<i>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları net etki (1+ 2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;</i>		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(793.884.031)	793.884.031
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-Avro net etki (1+ 2)</b>	<b>(793.884.031)</b>	<b>793.884.031</b>

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 25.3. Piyasa riski (Devamı)

###### *Faiz oranı riski*

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit ve değişken faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Finansal varlıklar	18.003.567	48.145.651
<i>Vadeli mevduat</i>	<i>18.003.567</i>	<i>48.145.651</i>
Finansal yükümlülükler	947.485.267	1.234.324.360
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>947.485.267</i>	<i>1.234.324.360</i>
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Finansal yükümlülükler	2.353.205.360	2.747.162.500
<i>Banka kredileri</i>	<i>2.353.205.360</i>	<i>2.747.162.500</i>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Vadeli mevduat - TL	%48,50	%19
Vadeli mevduat - Avro	%0,001	%0,01- %0,45
Vadeli mevduat - ABD Doları	-	-
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	TLREF+%4 - %6	TLREF+%4-TLREF+%5

###### *Varlıkların faize duyarlılığı:*

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

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

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

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

##### 25.3. Piyasa riski (Devamı)

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

30 Eylül 2024	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	575.961
	<b>0,01%</b>	<b>(574.939)</b>

  

31 Aralık 2023	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	4.700
	<b>0,01%</b>	<b>(4.717)</b>

#### 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 2024 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

#### 25.4. Sermaye yönetimi

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



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Gerçeğe Uygun Değer

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına 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 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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

<b>30 Eylül 2024</b>	<b>1.Seviye</b>	<b>2.Seviye</b>	<b>3.Seviye</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	- 13.459.242.321	13.459.242.321	
<b>Toplam</b>	-	- 13.459.242.321	13.459.242.321	
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>1.Seviye</b>	<b>2.Seviye</b>	<b>3.Seviye</b>	<b>Toplam</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	- 13.417.377.028	13.417.377.028	
<b>Toplam</b>	-	- 13.417.377.028	13.417.377.028	

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

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.

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

30 Eylül 2024 ara dönem denetime tabii olmadığından dolayı verilmemektedir.

#### 29. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

.....

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 30. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2024 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 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	19.500.182	50.904.292
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.459.242.321	13.417.377.028
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>225.047.805</b>	<b>134.930.184</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	<b>13.703.790.308</b>	<b>13.603.211.504</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	2.353.205.360	2.747.162.500
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	947.485.267	1.234.324.360
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	10.131.364.655	9.391.794.843
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>271.735.026</b>	<b>229.929.801</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	<b>13.703.790.308</b>	<b>13.603.211.504</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
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)	19.496.681	50.899.942
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	41.399
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)	17.146.721	35.029.731

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Eylül 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	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	97,78%	98,63%	>% 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	0,19%	0,37%	<% 50
4 Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0%	0%	<% 49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	0%	0%	<% 20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	0%	0%	<% 10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	50,25%	42,48%	<% 500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,19%	0,33%	<% 10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l)	L/D	0%	0%	<% 10