

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	5-52

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		68.032.236	173.909.345
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	28.557.958	54.095.987
Ticari Alacaklar		30.879.172	114.215.020
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5.24	8.403.278	95.063.502
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	22.475.894	19.151.518
Diğer Alacaklar	6	28.777	117.651
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		28.777	117.651
Peşin Ödenmiş Giderler	7	2.789.890	2.927.194
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	1.248.402	844.295
Diğer Dönen Varlıklar	13	4.528.037	1.709.198
Duran Varlıklar		14.822.610.198	14.282.222.265
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	14.788.768.000	14.258.645.335
Maddi Duran Varlıklar	10	7.473.239	10.689.388
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.049.680	1.261.876
Peşin Ödenmiş Giderler	7	24.976.058	11.193.767
Diğer Duran Varlıklar	13	343.221	431.899
Toplam Varlıklar		14.890.642.434	14.456.131.610
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		615.502.141	795.026.455
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	471.749.782	559.267.903
Ticari Borçlar		134.014.487	219.719.536
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5.24	77.662.285	196.129.305
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	56.352.202	23.590.231
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		573.791	940.473
Diğer Borçlar	6	644.213	708.988
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		644.213	708.988
Kısa Vadeli Karşılıklar	12	3.792.480	2.676.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	12	3.792.480	2.676.677
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	3.069.540	10.331.310
Ertelenmiş Gelirler		1.657.848	1.381.568
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	7	1.657.848	1.381.568
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.564.945.950	3.680.445.642
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.661.787.253	3.671.857.817
Diğer Borçlar	6	4.221.167	5.473.643
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		4.221.167	5.473.643
Ertelenmiş Gelirler		1.051.985	32.993
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	7	1.051.985	32.993
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.401.329	3.081.189
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin			
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	2.401.329	3.081.189
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	895.484.216	-
ÖZKAYNAKLAR		10.710.194.343	9.980.659.513
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	4.038.242.399	4.038.242.399
Paylara İlişkin Primler	15	2.911.686.565	2.911.686.565
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(2.753.233)	(3.192.600)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		46.329.194	46.329.194
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.406.505.507	(9.713.684)
Net Dönem Karı veya Zararı		978.176.125	2.665.299.853
TOPLAM KAYNAKLAR		14.890.642.434	14.456.131.610

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR

	Dipnot	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	801.570.945	791.931.515
Satışların Maliyeti (-)	16	(141.068.443)	(122.939.097)
BRÜT KAR		660.502.502	668.992.418
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(74.294.745)	(81.333.064)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	514.811.541	2.269.850.742
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(92.107.243)	(56.755.363)
ESAS FAALİYET KARI		1.008.912.055	2.800.754.733
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI			
Finansman Gelirleri	20	11.646.618	6.994.713
Finansman Giderleri (-)	21	(778.307.812)	(2.405.076.424)
Parasal Kayıp Kazanç	18	1.382.140.517	2.262.626.831
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.624.391.378	2.665.299.853
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	(646.215.253)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		978.176.125	2.665.299.853
DÖNEM KARI / ZARARI			
DÖNEM KARI / ZARARI		978.176.125	2.665.299.853
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	2,946	8,028
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	12	627.668	(931.640)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi		(188.301)	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		439.367	(931.640)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		978.615.492	2.664.368.213

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
								Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2023 Bakiyesi	15	332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(2.260.960)	46.329.194	(5.735.009.156)	5.725.295.472		7.316.291.300
Transferler		-	-	-	-	-	-	5.725.295.472	(5.725.295.472)	-
Toplam Kapsamlı Gider		-	-	-	(931.640)	-	-	-	-	(931.640)
Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	2.665.299.853	2.665.299.853
31 Aralık 2023 Bakiyesi		332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(3.192.600)	46.329.194	(9.713.684)	2.665.299.853		9.980.659.513
1 Ocak 2024 Bakiyesi		332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(3.192.600)	46.329.194	(9.713.684)	2.665.299.853		9.980.659.513
Transferler		-	-	-	-	-	-	2.665.299.853	(2.665.299.853)	-
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.3.17)	-	-	-	-	-	-	-	(249.080.662)	-	(249.080.662)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	439.367	-	-	-	-	439.367
Net Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	-	978.176.125	978.176.125
31 Aralık 2024 Bakiyesi		332.007.786	4.038.242.399	2.911.686.565	(2.753.233)	46.329.194	2.406.505.507	978.176.125		10.710.194.343

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		576.985.448	578.796.155
Dönem karı		978.176.125	2.665.299.853
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(385.771.219)	(2.017.104.333)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	5.260.579	5.280.035
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	12	(3.460.388)	2.534.457
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(11.646.618)	(6.994.713)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	323.602.450	334.357.214
Vergi gideri / (geliri) ile ilgili düzeltmeler		645.811.146	20.352
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		403.746.059	2.042.494.625
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(450.369.204)	(2.246.142.570)
Parasal kayıp/ (kazanç)		(1.298.715.243)	(2.148.653.733)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(26.710.013)	(74.852.099)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		83.335.848	(62.664.485)
Diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		88.874	21.279
Ticari borçlardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(85.705.049)	(22.860.577)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(24.429.686)	10.651.684
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		(16.779.255)	3.300.049
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(7.650.431)	7.351.635
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		565.694.893	573.343.421
Alınan faiz		11.614.180	7.023.003
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(323.625)	(1.570.269)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(81.585.695)	(5.976.626)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(79.753.461)	(4.336.593)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		178.376	7.254
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.010.610)	(1.647.287)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(504.314.046)	(543.289.477)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	4	56.875.457	137.793.018
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	4	(392.724.754)	(288.375.975)
Diğer nakit giriş çıkışları		-	(53.526.851)
Ödenen faiz	4	(168.464.749)	(339.179.669)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(16.627.884)	(15.893.750)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce			
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		(25.542.177)	13.636.302
E. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve			
Nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D+E)		(25.542.177)	13.636.302
F. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		54.067.697	40.431.395
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E+F)	3	28.525.520	54.067.697

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yüksek Lisans	6	6
Lisans	4	4
Diğer	2	2
Toplam	12	12

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 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 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK’nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 26 Şubat 2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu’nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2. Ölçüm Esasları

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

2.1.3. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379
31 Aralık 2021	1.128,45	2,37897

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.6. İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 547.469.905 TL tutarında aşmış, aynı tarihte sona eren yıla ait net dönem karı 978.176.125 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam dönen varlıklardan yüksek olmasının temel sebebi yabancı para kredi işlemlerinin olması olup mevcut yabancı para kredileri üzerinde Doğuş Holding A.Ş.'nin garantörlüğü bulunmaktadır. Doğuş Holding A.Ş., Şirket'in iş faaliyetleri kapsamında Şirket'e kredi verme ve/veya krediler için gerekli teminatlara taraf olmak suretiyle Şirket'e devamlı olarak finansal destek sağlayacaklarını teyit eden en az bir yıl süreli destek yazısı vermiştir.

2.1.7. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.1.8. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık Fiyat Artış Oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	26 Aralık 2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%35	%30	%7	-	%97
Gebze Center Otel	26 Aralık 2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%35	%30	%7	-	%69,40
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	26 Aralık 2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%35	%30	%7	-	%100
Gebze Arsa	26 Aralık 2024	'Pazar Yaklaşımı"	-	-	-	16.867	-
D-Ofis Maslak	26 Aralık 2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%35	%30	%7	-	%100
Doğuş Center Maslak	26 Aralık 2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	28%	%39	%7	-	%96,64
Doğuş Center Etiler	26 Aralık 2024	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	-	-	%5	-	%100

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 Aralık 2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%25 - %30	%30	%7	-	%96
Gebze Center Otel	27 Aralık 2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%25 - %30	%30	%8	-	%73
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	27 Aralık 2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%25 - %30	%30	%6	-	%100
Gebze Arsa	27 Aralık 2023	'Pazar Yaklaşımı"	-	-	-	14.107	-
D-Ofis Maslak	27 Aralık 2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	%25 - %30	%10- %35	%6	-	%100
Doğuş Center Maslak	27 Aralık 2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	28%	%15 - %39	%7	-	%96,64
Doğuş Center Etiler	27 Aralık 2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı"	-	-	%5	-	%100

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. 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 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 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 Doğu Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş. ve Fiba CP Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 26 Aralık 2024 tarihli ve 2024-626 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihinde gerçeğe uygun değeri 7.517.749.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2023: 7.193.325.778 TL)

Doğu Center Maslak

Şirket'in 31 Aralık 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 Doğu Center Maslak Binası yer almaktadır. Gayrimenkulün yönetim işleri Doğu Center Maslak Yöneticiliği tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 26 Aralık 2024 tarihli ve DGGYO-2410092 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihinde gerçeğe uygun değeri 2.745.720.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2023: 2.654.086.079 TL).

Doğu Center Etiler Bağımsız Bölümler

2002 yılından tamamlanan ve Doğu Center Etiler kompleksinin içinde yer alan 16 ve 17'nolu bağımsız bölümler toplam 6.745 m2 kiralanabilir alandan oluşmaktadır ve mevcut yerde D-GYM spor merkezi faaliyet göstermektedir.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 26 Aralık 2024 tarihli ekspertiz raporuna göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 414.480.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 404.722.571 TL).

D-Ofis Maslak

Şirket'in 31 Aralık 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 26 Aralık 2024 tarihli ve 2024-627 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihinde gerçeğe uygun değeri 4.110.819.000 TL olarak belirtilmiştir (31 Aralık 2023: 4.006.510.907 TL) olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. TFRS Değişiklikler ve Yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 31 Aralık 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 yanittir.
- **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 önemli 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 konu standardıdır.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. TFRS Değişiklikler ve Yorumlar (Devamı)

b. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine 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'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişigindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **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.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. TFRS 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, şartları sağlayan 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.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.3.1 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

- (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 gayrimenkullerden alınan kiralardan oluşmaktadır. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Faiz gelirleri

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

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

2.3.3 Borçlanma maliyetleri

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

2.3.4 Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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:

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	35,2803	36,7362
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	35,3438	36,8024

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

2.3.9 Kiralama işlemleri

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

Kiraya veren olarak

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

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

Kiracı olarak

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

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

2.3.10 Netleştirme

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

2.3.11 Pay başına kazanç / kayıp

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma 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 bulunduğundan kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

Ertelenmiş vergiler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma 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 esas ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	3.683	4.623
Banka	28.554.275	54.091.364
Vadesiz mevduatlar	2.068.378	2.926.985
Vadeli mevduatlar	26.485.897	51.164.379
Toplam	28.557.958	54.095.987

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	28.557.958	54.095.987
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(32.438)	(28.290)
Nakit akış tablosundaki hazır değerler	28.525.520	54.067.697

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

Vadesiz Mevduat

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

	31 Aralık 2024 TL Karşılığı	31 Aralık 2023 TL Karşılığı
Avro	30.291	10.606
TL	2.038.087	2.916.379
Toplam	2.068.378	2.926.985

Vadeli Mevduat

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

31 Aralık 2024	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	1.626.459	%0,001-%0,45	24.03.2025
TL	24.859.438	%48,50	2.01.2025
Toplam	26.485.897		
31 Aralık 2023	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	43.151.943	%0,01-0,45	2.01.2024 - 25.03.2024
TL	8.012.436	%41,00	2.01.2024
Toplam	51.164.379		

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	280.020.088	313.855.528
Kiralama işlemlerinden borçlar	191.729.694	245.412.375
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	471.749.782	559.267.903
Banka kredileri	1.980.027.471	2.605.553.808
Kiralama işlemlerinden borçlar	681.759.782	1.066.304.009
Uzun vadeli borçlanmalar	2.661.787.253	3.671.857.817
Toplam finansal borçlanmalar	3.133.537.035	4.231.125.720

a) Banka Kredileri:

31 Aralık 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	2025	127.613.125	127.613.125
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	4.148.686	152.406.963
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	53.898.538	1.980.027.471
Toplam banka kredileri					2.260.047.559
31 Aralık 2023	Ağırlıklı Ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orjinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4 -%6	TL	2024	90.570.521	130.764.605
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.893.083	183.090.923
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4 -%6	TL	2024	40.579.571	58.588.286
Teminatlı uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.156.422	2.546.965.522
Toplam banka kredileri					2.919.409.336

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
2024	-	313.855.528
2025	280.020.088	203.049.411
2026	1.980.027.471	2.402.504.397
Toplam	2.260.047.559	2.919.409.336

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kiralama İşlemlerinden Borçlar				
Bir yıl içinde	197.294.033	252.576.431	191.729.694	245.412.375
İki ile beş yıl arasındakiler	789.176.119	1.326.026.288	681.759.782	1.066.304.009
Beş yıldan uzun	-	-	-	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(112.980.676)	(266.886.335)		
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	873.489.476	1.311.716.384	873.489.476	1.311.716.384
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(191.729.694)	(245.412.375)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			681.759.782	1.066.304.009

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 4.110.819.000 TL'dir. (31 Aralık 2023: 4.006.510.907 TL)

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla banka kredileri ve kiralama işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2024	2023
1 Ocak	4.231.125.720	4.502.472.940
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	56.875.457	137.793.018
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(392.724.754)	(288.375.975)
Ödenen faiz	(168.464.749)	(339.179.669)
Kur farkı gideri	403.746.059	2.042.494.625
Faiz tahakkuklarındaki değişim	323.602.450	354.249.492
Parasal kayıp kazanç	(1.320.623.148)	(2.178.328.711)
31 Aralık	3.133.537.035	4.231.125.720

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	22.475.894	19.151.518
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	8.403.278	95.063.502
Şüpheli ticari alacaklar	15.934.895	23.691.023
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(15.934.895)	(23.691.023)
Toplam	30.879.172	114.215.020

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başı	(23.691.023)	(37.059.403)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 19)	-	(2.596.235)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	533.413	1.315.393
Parasal kayıp / (kazanç)	7.222.715	9.456.752
Dönem sonu	(15.934.895)	(23.691.023)

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	56.352.202	23.590.231
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	77.662.285	196.129.305
Toplam	134.014.487	219.719.536

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 28.777 TL'dir (31 Aralık 2023: 117.651 TL).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 644.213 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 708.988 TL).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 4.221.167 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 5.473.643 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılmalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	55.298	63.270
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	2.734.592	2.734.597
Peşin ödenmiş diğer giderler	-	129.327
Toplam	2.789.890	2.927.194
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	13.782.291	-
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	11.193.767	11.193.767
Toplam	24.976.058	11.193.767

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.657.848	1.381.568
Toplam	1.657.848	1.381.568
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.051.985	32.993
Toplam	1.051.985	32.993

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

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.248.402	844.295
Toplam	1.248.402	844.295

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.788.768.000	14.258.645.335
Toplam	14.788.768.000	14.258.645.335

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

31 Aralık 2024			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	6.307.360.000
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	800.390.000
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	379.870.000
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	26 Aralık 2024	30.129.000
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	4.110.819.000
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	2.745.720.000
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	26 Aralık 2024	414.480.000
Toplam			14.788.768.000

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	5.808.300.223
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	963.222.974
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	391.483.039
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2023	30.319.542
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	4.006.510.907
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	2.654.086.079
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	404.722.571
Toplam			14.258.645.335

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi	14.258.645.335	12.008.166.172
Girişler	79.753.461	4.336.593
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 19)	450.369.204	2.246.142.570
Toplam	14.788.768.000	14.258.645.335

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

		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	120.745.955	102.808.456
D-Ofis Maslak	Avro	72.098.096	79.865.321
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	50.900.901	49.573.214
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	9.451.958	9.992.283
Toplam (*)		253.196.910	242.239.274

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 9.301.492.325 TL'dir (31 Aralık 2023: 11.392.481.827 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 100.000.000 Avro) (Not 11). Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 801.570.945 TL (31 Aralık 2023: 791.931.515 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 141.068.443 TL'dir (31 Aralık 2023: 122.939.097 TL).

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2024 Açılış	34.679.427	11.975.095	46.654.522
Giriş	2.010.610	-	2.010.610
Çıkış	(397.815)	-	(397.815)
31 Aralık 2024 Kapanış	36.292.222	11.975.095	48.267.317
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2024 Açılış	(27.247.268)	(8.717.866)	(35.965.134)
Dönem Amortisman Gideri	(3.132.093)	(1.916.290)	(5.048.383)
Çıkış	219.439	-	219.439
31 Aralık 2024 Kapanış	(30.159.922)	(10.634.156)	(40.794.078)
31 Aralık 2024 Net Defter Değeri	6.132.300		7.473.239

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2023 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2023 Açılış	33.070.830	11.975.095	45.045.925
Giriş	1.647.287	-	1.647.287
Çıkış	(38.690)	-	(38.690)
31 Aralık 2023 Kapanış	34.679.427	11.975.095	46.654.522
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2023 Açılış	(24.133.091)	(6.801.576)	(30.934.667)
Dönem Amortisman Gideri	(3.145.613)	(1.916.290)	(5.061.903)
Çıkış	31.436	-	31.436
31 Aralık 2023 Kapanış	(27.247.268)	(8.717.866)	(35.965.134)
31 Aralık 2023 Net Defter Değeri	7.432.159		10.689.388

31 Aralık 2024 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2024 Açılış	4.316.108	4.316.108
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2024 Kapanış	4.316.108	4.316.108
Birikmiş Amortisan		
1 Ocak 2024 Açılış	(3.054.232)	(3.054.232)
Dönem Amortisman Gideri	(212.196)	(212.196)
Çıkış	-	-
31 Aralık 2024 Kapanış	(3.266.428)	(3.266.428)
31 Aralık 2024 Net Defter Değeri	1.049.680	1.049.680

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2023 Açılış	4.316.108	4.316.108
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2023 Kapanış	4.316.108	4.316.108
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2023 Açılış	(2.836.100)	(2.836.100)
Dönem Amortisman Gideri	(218.132)	(218.132)
Çıkış	-	-
31 Aralık 2023 Kapanış	(3.054.232)	(3.054.232)
31 Aralık 2023 Net Defter Değeri	1.261.876	1.261.876

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

31 Aralık 2024	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	30.472	3.673.650.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	100.000.000	30.472	3.673.650.472

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 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	
B. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	43.995	3.257.433.995
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	100.000.000	43.995	3.257.433.995

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

31 Aralık 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 Doğu Holding A.Ş.'nin kefaleti bulunmaktadır. Bu kefalet karşılığı ilgili dönemde kalan kredi bakiyesi üzerinden %1 oranında kredi kefalet komisyonu yükümlülüğü bulunmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğu Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 21.310.882 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 27.523.929).

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	81.181.649	81.181.649	27.082.642	27.082.642
Avro	837.796	30.777.441	886.447	41.689.405
ABD Doları	2.698	95.186	34.775	1.478.042
Toplam		112.054.276		70.250.089

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 28, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 0'dır. (Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 ve idari davalarının sayısı 0'dır.).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan az	556.655.209	488.164.535
1 ile 5 yıl arası	269.046.725	339.561.102
5 yıldan fazla	247.806.414	339.060.279
Toplam	1.073.508.348	1.166.785.915

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 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 tutarındır.

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin karşılığı	3.792.480	2.676.677
Toplam/	3.792.480	2.676.677

Kullanılmayan izin karşılığının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı - 1 Ocak	2.676.677	5.396.094
Dönem içindeki artış	2.205.122	(761.205)
Parasal olmayan kayıp / (kazanç)	(1.089.319)	(1.958.212)
Toplam	3.792.480	2.676.677

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	2.401.329	3.081.189
Toplam	2.401.329	3.081.189

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 41.828,42 TL(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, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İskonto oranı	%28,00	%1,56
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%100,00	%100,00

Kıdem tazminatı karşılığı hareketi	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.081.189	4.401.584
Hizmet maliyeti	490.436	266.099
Faiz maliyeti	764.830	556.884
Aktüeryal kayıp	(627.668)	931.640
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(323.625)	(1.570.269)
Parasal kayıp kazanç	(983.833)	(1.504.749)
31 Aralık itibarıyla karşılık	2.401.329	3.081.189

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

Diğer dönen varlıklar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İş avansları	1.383.207	758.832
İndirilecek KDV	1.236.777	-
Diğer	1.908.621	950.366
Toplam	4.528.605	1.709.198

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 343.221 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 431.899 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	3.069.540	10.331.310
Toplam	3.069.540	10.331.310

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

Bulunmamaktadır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Ödenmiş sermaye

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde hisseden meydana gelmiştir.

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

Ortağın			31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (Halka kapalı) (*), (***)	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (**)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım (**)	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
Toplam			332.007.786	%100,00	332.007.786	%100,00
Sermaye Düzeltmesi Farkları			4.038.242.399		4.038.242.399	
Toplam			4.370.250.185		4.370.250.185	

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

31 Aralık 2024	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	6.041.278.939	4.038.242.399	2.003.036.540
Paylara İlişkin primler	-	2.911.686.565	(2.911.686.565)
Yasal yedekler	66.714.134	46.329.194	20.384.940
Toplam	6.107.993.073	6.996.258.158	(888.265.085)

31 Aralık 2023	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	6.041.278.939	4.038.242.399	2.003.036.540
Paylara İlişkin primler	-	2.911.686.565	(2.911.686.565)
Yasal yedekler	66.714.134	46.329.194	20.384.940
Toplam	6.107.993.073	6.996.258.158	(888.265.085)

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 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.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.3. Kar dağıtımı (Devamı)

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, 31 Aralık 2024 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar karları ve dönem net karı sırasıyla 2.406.505.507 TL ve 978.176.125 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihli geçmiş yıllar zararları ve dönem net karı sırasıyla 9.713.684 TL ve 2.665.299.853 TL'dir).

15.5 Pay ihraç primleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Pay ihraç primleri	2.911.686.565	2.911.686.565
Toplam	2.911.686.565	2.911.686.565

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılmalma 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.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(2.753.233)	(3.192.600)
Toplam	(2.753.233)	(3.192.600)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kira gelirleri	801.570.945	791.931.515
Toplam	801.570.945	791.931.515

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti		
Ortak alan giderleri	91.721.352	71.836.930
Emlak vergisi giderleri	21.739.473	26.661.671
Sigorta giderleri	21.088.332	14.294.871
Diğer giderler	6.519.286	10.145.625
Toplam	141.068.443	122.939.097

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	53.970.793	53.627.286
Danışmanlık giderleri	5.358.414	4.138.779
Amortisman gideri	5.260.579	5.280.035
Vergi, resim ve harçlar	1.832.833	1.835.739
Merkez ofis giderleri	1.810.725	1.580.171
Yazılım giderleri	1.607.866	1.420.255
Seyahat ve araç kira giderleri	1.453.758	1.617.498
Haberleşme giderleri	202.482	234.019
Diğer	2.797.295	11.599.282
Toplam	74.294.745	81.333.064

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Parasal olmayan kalemler	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	1.330.520.625
Peşin ödenmiş giderler	6.782.064
Maddi duran varlıklar	3.728.919
Maddi olmayan duran varlıklar	387.873
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.387.526.818
Sermaye	(1.343.316.141)
Diğer yedekler	(894.986.647)
Yasal yedekler	(14.240.547)
Aktüeryal Farklar	905.456
Geçmiş yıl kar/zararları	(816.267.170)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	51.619.892
Hasılat	(91.166.213)
Satışların maliyeti (-)	14.278.156
Genel yönetim giderleri (-)	7.787.880
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(6.888.611)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	12.140.108
Finansman gelirleri	(1.184.316)
Finansman giderleri (-)	116.652.888
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	1.382.140.517

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 9)	450.369.204	2.246.142.570
Temerrüt faiz geliri (*)	63.343.155	17.956.602
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı (Not 5)	533.413	1.315.393
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	235.068	1.201.406
Diğer	330.701	3.234.771
Toplam	514.811.541	2.269.850.742

(*) 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 63.321.172 TL'si ilişkili taraflara, 21.983 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 17.908.313 TL'si ilişkili taraflara, 48.289 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğerk giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Temerrüt faiz gideri	82.139.142	41.133.193
Kur farkı gideri	29.778	12.623
Alacak değerk düşüklüğü gideri (Not 5)	-	2.596.235
Diğerk	9.938.323	13.013.312
Toplam	92.107.243	56.755.363

20. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	11.646.618	6.994.713
Toplam	11.646.618	6.994.713

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	430.299.928	2.034.412.485
Kredi faiz giderleri	323.602.450	334.357.214
Komisyon giderleri	24.405.434	36.306.725
Toplam	778.307.812	2.405.076.424

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar vergisi

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

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

b) Dönem vergi gelir/(gideri)

Vergi Gelir/(Gideri)	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kar veya Zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(646.215.253)	-
Geçmiş yıllar karları/(zararları) ile ilişkilendirilen	(249.080.662)	-
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	(188.301)	-
Toplam vergi gideri	(895.484.216)	-

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur.(31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

Ertelenmiş vergi	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(895.484.216)	-
Vergi yükümlülüğü	(895.484.216)	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

1 Ocak - 31 Aralık 2024	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi
Maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanları ve yatırım amaçlı gayrimenkuller	(3.238.043.885)	(971.413.165)
Finansman borçları	9.597.420	2.879.226
Ticari borç ve alacaklar	(5.995.259)	(1.798.578)
Birikmiş izin karşılığı	3.792.480	1.137.744
Peşin ödenmiş giderler	246.579.764	73.973.929
Kıdem tazminatı karşılığı	(877.907)	(263.372)
Vergi yükümlülüğü, net	(2.984.947.387)	(895.484.216)

31 Aralık 2024 itibarıyla geçici farkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Kar/zararda muhasebeleştirilen	Diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilen	Geçmiş yıl karları zararlarında muhasebeleştirilen	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi ve maddi olmayan duran varlık birikmiş amortismanlar	-	(614.448.695)	-	(356.964.470)	(971.413.165)
Finansman borçları	-	(790.622)	-	3.669.848	2.879.226
Peşin ödenmiş giderler	-	(31.205.698)	-	105.179.627	73.973.929
Ticari borç ve alacaklar	-	123.711	-	(1.922.289)	(1.798.578)
Birikmiş izin karşılığı	-	334.741	-	803.003	1.137.744
Kıdem tazminatı karşılığı	-	(228.690)	(188.301)	153.619	(263.372)
	-	(646.215.253)	(188.301)	(249.080.662)	(895.484.216)

23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hissedarlara ait net kar /(zarar)	978.176.125	2.665.299.853
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kazanç / (zarar) (Tam TL)	2,946	8,028

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	8.403.278	9.828.339
Doğuş Holding A.Ş.	-	69.336.994
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	15.073.726
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	824.443
Toplam	8.403.278	95.063.502
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	66.285.078	195.934.948
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	7.038.812	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	3.819.950	-
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yatırım A.Ş.	396.000	176.720
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	95.413	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi	-	-
Satın Alma Hizmetleri Ticaret A.Ş.	27.026	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	6	-
Havana Yayıncılık Turizm ve Gıda Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	17.637
Toplam	77.662.285	196.129.305

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 31 Aralık 2024 için kullanılan faiz oranı TL için %55,09 (31 Aralık 2023: TL için %43,74). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

İlişkili taraflarla işlemler

31 Aralık 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 - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	239.486.808	191.399.914
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	102.834.752	111.904.259
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	51.522.134	55.552.747
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	30.320.502	33.996.078
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	25.378.567	46.476.523
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	7.471.541	7.809.827
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	605.102	620.010
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	204	-
Zingat Gayrimenkul Bilgi Sistemleri A.Ş. (*)	-	293.610
Toplam	457.619.610	448.052.968

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak 2024 -31 Aralık 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 63.343.155 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 61.638.542 TL'si Doğu Holding A.Ş.'den, 1.682.630 TL'si Doğu Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2023 -31 Aralık 2023 tarih aralığında ilişkili taraflarından toplam 17.908.313 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. İlgili gelirin 13.146.627 TL'si Doğu Holding A.Ş.'den, 4.761.686 TL'si Doğu Yayın Grubu A.Ş.'den, vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Doğu Holding A.Ş. (*)	106.155.770	73.965.666
Doğu İnşaat ve Ticaret A.Ş.	10.526.211	-
Doğu Center Maslak Yöneticiliği (**)	4.947.241	4.276.750
VDF Filo Kiralama A.Ş. (***)	2.376.507	1.447.770
Doğu Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş. (****)	1.241.161	956.631
Nahita Restoran İşletmeciliği ve Yatırım A.Ş.	375.378	187.398
Havana Yayıncılık Turizm ve Gıda Pazarlama Ticaret A.Ş.	131.528	109.644
Doğu Verimlilik ve Merkezi		
Satın Alma Hizmetleri Ticaret A.Ş.	90.535	90.920
Doğu Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	59.634	-
Antur Turizm A.Ş.	35.931	125.803
Lacivert Turizm A.Ş.	21.128	-
Meng Unlu Mam. Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	20.020	-
Cüneyt Usta Restoran Gıda Turizm Ticaret. A.Ş.	12.194	-
Doğu Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	-	28.401
Toplam	125.993.238	81.188.983

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

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

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

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

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	1.126.339	937.499
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	2.327.566	1.485.821
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	24.703.290	16.961.038
Toplam	28.157.195	19.384.358

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

25.1. Kredi riski

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

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

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

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki mevduat
31 Aralık 2024					
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	8.403.278	22.475.894	-	28.777	28.554.275
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	109.369.394	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.403.278	22.475.894		28.777	28.554.275
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-		-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	15.934.895	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.934.895)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	109.369.394	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.1. Kredi riski (Devamı)

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2023					
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	95.063.502	19.151.518	-	117.651	54.091.364
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	70.280.561	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	95.063.502	19.151.518		117.651	54.091.364
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)	-	23.691.023	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(23.691.023)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	70.280.561	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	2.260.047.559	2.578.852.793	82.058.078	246.397.501	2.250.397.214	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	873.489.476	986.470.152	49.323.508	147.970.525	789.176.119	-
Ticari borçlar	134.014.487	134.014.487	134.014.487	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	8.508.711	8.508.711	4.287.544	-	4.221.167	-
Toplam	3.276.060.233	3.707.846.143	269.683.617	394.368.026	3.043.794.500	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.2. Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka kredileri	2.919.409.336	3.451.152.707	70.269.021	290.121.177	3.090.762.509	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.311.716.384	1.578.602.719	63.144.108	189.432.323	1.326.026.288	-
Ticari borçlar	219.719.536	219.719.536	219.719.536	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	17.454.414	17.454.414	11.980.771	-	5.473.643	-
Toplam	4.468.299.670	5.266.929.376	365.113.436	479.553.500	4.422.262.440	-

31 Aralık 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 öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski

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

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

Döviz bazında ayrıntılı;

	31 Aralık 2024			31 Aralık 2023		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	45.090	1.656.750	Avro	917.802	43.164.001
Toplam		45.090	1.656.750		917.802	43.164.001
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.047.224	2.132.434.434	Avro	58.049.505	2.730.056.445
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	23.777.350	873.489.476	Avro	27.891.177	1.311.716.384
Toplam		81.824.574	3.005.923.910		85.940.682	4.041.772.829
Net pozisyon		(81.779.484)	(3.004.267.160)		(85.022.880)	(3.998.608.828)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.3. Piyasa riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Kar/Zarar /Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(600.853.205)	600.853.205
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(600.853.205)	600.853.205
31 Aralık 2023	Kar/Zarar /Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(799.721.766)	799.721.766
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(799.721.766)	799.721.766

Faiz oranı riski

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

Sabit faizli finansal araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal varlıklar	26.485.897	51.164.379
Vadeli mevduat	26.485.897	51.164.379
Finansal yükümlülükler	873.489.476	1.311.716.384
Kiralama işlemlerinden borçlar	873.489.476	1.311.716.384
Değişken faizli finansal araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal yükümlülükler	2.260.047.559	2.919.409.336
Banka kredileri	2.260.047.559	2.919.409.336

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.3. Piyasa riski (Devamı)

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

Finansal araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduat - TL	%48,50	19,00%
Vadeli mevduat - Avro	%0,001-%0,40	0,001% - 0,45
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	TLREF+%4-TLREF+%6	TLREF+%4-TLREF+%6

Varlıkların faize duyarlılığı:

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski:

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

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (1%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

31 Aralık 2024	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	612.074
	(0,01%)	(610.988)
31 Aralık 2023	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	704.274
	(0,01%)	(703.025)

Finansal olmayan varlıklar

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.3. Piyasa riski (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit akım yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	780.744.379 2.933.266.526
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	6.769.965.261 (3.957.372.877)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(1.140.393.005) 1.532.061.161
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(37.603.915) (102.527.578)

31 Aralık 2023	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi
İskonto Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(843.150.372) 913.829.092
Kira Artış Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	927.832.121 (840.089.147)
Kapitalizasyon Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	(1.084.361.423) 1.474.067.195
Doluluk Oranı	%1 arttığında %1 azaldığında	93.029.089 (138.675.627)

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.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 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-satım konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı para kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 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:

31 Aralık 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	14.788.768.000	14.788.768.000
Toplam	-	-	14.788.768.000	14.788.768.000
31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	14.258.645.335	14.258.645.335
Toplam	-	-	14.258.645.335	14.258.645.335

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

Şirket'in Gebze Center AVM, Otel ve Showroom gayrimenkulleri üzerinde 1. Derecede 100.000.000 (31 Aralık 2023: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

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

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

28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.893.909	1.738.449
Toplam	1.893.909	1.738.449

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

30. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

31 Aralık 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	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.557.958	54.095.987
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.788.768.000	14.258.645.335
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		73.316.476	143.390.293
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	14.890.642.434	14.456.131.615
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	2.260.047.559	2.919.409.336
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	873.489.476	1.311.716.384
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	10.710.194.343	9.980.659.513
Diğer kaynaklar		1.046.911.056	244.346.377
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	14.890.642.434	14.456.131.610
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 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 Vadedi/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	28.554.275	54.091.364
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 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	30.472	43.995
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)	22.806.874	37.226.092

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA VE AYNI TARİHTE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 31 Aralık 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	31 Aralık 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	%99,32	%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)/İ	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	%29,26	%42,39	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	%0,19	%0,37	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.22/1(l)	L/D	%0,15	%0,26	<%10

.....