

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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



Diğer Hususlar

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

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

Ali Yörük, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2024

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.....	5-48
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-19
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19-20
NOT 4 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	20-21
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	22
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	22
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23
NOT 8 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	23
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-25
NOT 10 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	25-27
NOT 11 KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	27-29
NOT 12 KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	29-30
NOT 13 DİĞER DÖNEN/DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-31
NOT 14 ANA ORTAKLIK DIŞI PAYLAR / ANA ORTAKLIK DIŞI KAR/ZARAR	31
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	31-33
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34
NOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER.....	34
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	35
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	36
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	36
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)	36
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	36-38
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-44
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLAR	44-45
NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	45-46
NOT 28 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.	46
NOT 29 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	46
NOT 30 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	46-48

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2024	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		172.494.540	150.247.223
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	35.058.483	46.735.684
Ticari Alacaklar	5	123.615.921	98.674.919
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	24	101.473.236	82.129.158
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	22.142.685	16.545.761
Diğer Alacaklar	6	81.488	101.644
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		81.488	101.644
Peşin Ödenmiş Giderler	7	11.752.013	2.528.920
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	831.620	729.420
Diğer Dönen Varlıklar	13	1.155.015	1.476.636
Ara Toplam		172.494.540	150.247.223
Duran Varlıklar		12.372.594.856	12.338.982.440
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	12.331.681.484	12.318.613.376
Maddi Duran Varlıklar	10	8.627.278	9.234.990
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	997.837	1.090.185
Peşin Ödenmiş Giderler	7	30.501.902	9.670.740
Diğer Duran Varlıklar	13	786.355	373.149
Toplam Varlıklar		12.545.089.396	12.489.229.663
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		690.105.019	686.855.118
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	450.440.686	483.173.886
Ticari Borçlar	5	211.472.285	189.824.485
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	24	185.140.277	169.443.942
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	26.332.008	20.380.543
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		476.373	812.512
Diğer Borçlar	6	8.583.077	612.523
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		8.583.077	612.523
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.339.742	2.312.488
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	12	3.339.742	2.312.488
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	14.744.482	8.925.632
Ertelenmiş Gelirler		1.048.374	1.193.592
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	7	1.048.374	1.193.592
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.638.660.897	3.179.684.034
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.632.695.184	3.172.264.669
Diğer Borçlar	6	4.054.645	4.728.899
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		4.054.645	4.728.899
Ertelenmiş Gelirler		21.986	28.504
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		21.986	28.504
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	1.889.082	2.661.962
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		1.889.082	2.661.962
ÖZKAYNAKLAR		9.216.323.480	8.622.690.511
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	3.443.625.952	3.443.625.952
Paylara İlişkin Primler	15	2.515.522.353	2.515.522.353
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(2.214.586)	(2.758.215)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		40.025.642	40.025.642
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	2.294.266.993	(8.392.027)
Net Dönem Karı veya Zararı	15	593.089.340	2.302.659.020
TOPLAM KAYNAKLAR		12.545.089.396	12.489.229.663

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR

		Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023
	Dipnot				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	342.642.482	180.412.984	410.991.626	257.082.643
Satışların Maliyeti (-)	16	(58.516.863)	(27.253.499)	(58.661.972)	(30.792.189)
BRÜT KAR		284.125.619	153.159.485	352.329.654	226.290.454
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(29.277.786)	(10.866.369)	(47.044.409)	(32.915.404)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	23.603.452	12.885.773	6.184.473	2.885.159
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(45.997.957)	(20.661.125)	(21.914.630)	(12.981.141)
ESAS FAALİYET KARI		232.453.328	134.517.764	289.555.088	183.279.068
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		232.453.328	134.517.764	289.555.088	183.279.068
Finansman Gelirleri	20	4.192.096	2.213.110	2.165.656	1.588.485
Finansman Giderleri (-)	21	(399.451.540)	(124.017.410)	(1.469.200.785)	(1.256.478.882)
Parasal Kayıp Kazanç		755.895.456	279.774.574	696.796.463	253.326.950
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		593.089.340	292.488.038	(480.683.578)	(818.284.379)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		593.089.340	292.488.038	(480.683.578)	(818.284.379)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI		-	-	-	-
DÖNEM KARI / ZARARI		593.089.340	292.488.038	(480.683.578)	(818.284.379)
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	1,786	0,881	(1,448)	(2,465)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		543.629	95.293	1.057.756	(192.560)
DİĞER KAPSAMLI GİDER		543.629	95.293	1.057.756	(192.560)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		593.632.969	292.583.331	(479.625.822)	(818.476.939)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Pay İhraç Primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Toplam
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Net Dönem Karı/ (Zararı)	
1 Ocak 2023 bakiyesi		332.007.786	3.443.625.952	2.515.522.353	(1.953.335)	40.025.642	(5.484.644.516)	5.476.252.489	6.320.836.371
Transferler		-	-	-	-	-	5.476.252.489	(5.476.252.489)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	1.057.756	-	-	(480.683.578)	(479.625.822)
30 Haziran 2023 bakiyesi		332.007.786	3.443.625.952	2.515.522.353	(895.579)	40.025.642	(8.392.027)	(480.683.578)	5.841.210.549
1 Ocak 2024 bakiyesi		332.007.786	3.443.625.952	2.515.522.353	(2.758.215)	40.025.642	(8.392.027)	2.302.659.020	8.622.690.511
Transferler		-	-	-	-	-	2.302.659.020	(2.302.659.020)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	543.629	-	-	593.089.340	593.632.969
30 Haziran 2024 bakiyesi		332.007.786	3.443.625.952	2.515.522.353	(2.214.586)	40.025.642	2.294.266.993	593.089.340	9.216.323.480

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2024	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2023
Dipnot		
A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları	122.602.041	86.050.915
Dönem karı	593.089.340	(480.683.578)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(457.424.858)	637.300.056
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	2.283.000	4.576.483
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	(4.192.096)	(2.165.656)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	145.417.242	164.348.230
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	2.221.587	947.305
Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler	133.611.828	1.344.542.844
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	154.105	-
Parasal Kayıp/ Kazanç	(736.920.524)	(874.949.150)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(16.943.821)	(71.330.659)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(20.796.434)	(36.973.375)
Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	20.156	19.816
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	21.647.800	(10.001.242)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(17.815.343)	(24.375.858)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış	(30.442.618)	(5.341.613)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12.627.275	(19.034.245)
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	118.720.661	85.285.819
Alınan faiz	4.192.096	2.165.656
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(310.716)	(1.400.560)
B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(14.805.154)	(1.826.909)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(13.068.108)	(1.778.693)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 (1.737.046)	(48.216)
C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları	(110.401.084)	(44.256.445)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	92.294.412
- Kredilerden Nakit Girişleri	-	92.294.412
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(33.113.421)	(35.096.403)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(33.113.421)	(35.096.403)
Diğer nakit giriş (çıkışları)	-	13.727.772
Ödenen faiz	(77.287.663)	(115.182.226)
D.Nakitteki enflasyon etkisi	(9.145.853)	(18.282.199)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış	(11.750.050)	21.685.362
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış	(11.750.050)	21.685.362
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	46.711.244	34.930.298
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	34.961.194	56.615.660

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 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			100,00	100,00

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

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

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

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

Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 16 Ağustos 2024 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

2.1.2. Ölçüm Esasları

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

2.1.3. Geçerli Para Birimi ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.4. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,0000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,2473
31 Aralık 2022	1,128,45	2,0553
31 Aralık 2021	686,95	3,3762

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

Yukarıda belirtilen yeniden düzenleme için uygulanan temel prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Bilanço tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, kâr veya zarar tablosunda "parasal kazanç/(kayıp)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 31 Aralık 2023'ten 30 Haziran 2024'e kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.1.6. İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 517.610.479 TL tutarında aşmış, aynı tarihte sona eren yıla ait net dönem karı 593.089.340 TL olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerin toplam dönen varlıklardan yüksek olmasının temel sebebi yabancı para kredi işlemlerinin olması olup mevcut kredi üzerinde Doğuş Holding A.Ş.'nin garantörlüğü bulunmaktadır. Doğuş Holding A.Ş., Şirket'in iş faaliyetleri kapsamında Şirket'e kredi verme ve/veya krediler için gerekli teminatlara taraf olmak suretiyle Şirket'e devamlı olarak finansal destek sağlayacaklarını teyit eden en az bir yıl süreli destek yazısı vermiştir.

2.1.7. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.1.8. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.1.9. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.10. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık Fiyat Artış Oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25 - 30	%30	%7	-	%96
Gebze Center Otel	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25% - %30	%30	%8	-	%73
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25 - %30	%30	%6	-	%100
Gebze Arsa	27.12.2023	'Yaklaşımı'	-	-	-	14.107	-
D-Ofis Maslak	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%25 - %30	%10- %35	%6	-	%100
Doğuş Center Maslak	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	28%	%15 - %39	%7	-	%96,64
Doğuş Center Etiler	27.12.2023	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	-	-	%5	-	%100

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no'lu parsel üzerinde kain toplam 60.865 m2 alan üstünde Gebze Center Alışveriş Merkezi, Gebze Center Otel ile Gebze Center Showroom ve Servis alanı, 2.000 m2 büyüklüğündeki 4 no'lu parsel ise arsa olarak bulunmaktadır. Otel ve Alışveriş merkezinin yönetim işleri sırasıyla Doğuş Otel Yatırımları ve 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 27 Aralık 2023 tarihli ve 2023-1275 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihinde gerçeğe uygun değeri 4.982.260.000 TL olarak belirtilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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

Doğuş Center Maslak

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

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

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Aralık 2023 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin ekspertiz değeri 280.320.000 TL'dir.

D-Ofis Maslak

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

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

2.2. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:
 - Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - Gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - Kar veya zarar tablosunun yapısı
 - İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
 - TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.3.1 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

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

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

Kira Gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Kira geliri elde etmek, sermaye kazancı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.3 Borçlanma maliyetleri

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

2.3.4 Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

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.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 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 alışı, satışı, 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.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 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:

30 Haziran 2024	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	32,8262	35,1284
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	32,8853	35,1917
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

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Satış ve geri kiralama işlemleri

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

2.3.10 Netleştirme

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

2.3.11 Pay başına kazanç / kayıp

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

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

2.3.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.13 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

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

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

2.3.14 İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

- 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.

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

- İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- 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.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.15 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

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

2.3.16 Devlet teşvik ve yardımları

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

2.3.17 Vergilendirme

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

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

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar

İzin karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 35.058,58 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.19 Nakit akış tablosu

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

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kasa	5.526	3.994
Banka	35.052.957	46.731.690
Vadesiz mevduatlar	1.190.476	2.528.739
Vadeli mevduatlar	33.862.481	44.202.951
Toplam	35.058.483	46.735.684

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	35.058.483	46.735.684
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(97.289)	(24.440)
Nakit akış tablosundaki hazır değerler	34.961.194	46.711.244

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

Vadesiz Mevduat

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

	30 Haziran 2024 TL Karşılığı	31 Aralık 2023 TL Karşılığı
Avro	-	9.163
TL	1.190.476	2.519.576
Toplam	1.190.476	2.528.739

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

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

30 Haziran 2024	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
Avro	8.105.192	%0,01- %0,45	1 Temmuz 2024-22 Eylül 2024
TL	25.757.289	%47,69	1 Temmuz 2024
Toplam	33.862.481		
31 Aralık 2023			
Avro	37.280.688	%0,01-%0,45	2 Ocak 2024-25 Mart 2024
TL	6.922.263	%41,00	2 Ocak 2024
Toplam	44.202.951		

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	267.137.791	271.152.330
Kiralama işlemlerinden borçlar	183.302.895	212.021.556
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	450.440.686	483.173.886
Banka kredileri	1.907.796.962	2.251.042.034
Finansal kiralamalar	724.898.222	921.222.635
Uzun vadeli borçlanmalar	2.632.695.184	3.172.264.669
Toplam finansal borçlanmalar	3.083.135.870	3.655.438.555

a) Banka Kredileri:

30 Haziran 2024	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4 -%6	TL	2024	136.451.177	136.451.177
Teminatl uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.720.255	130.686.614
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4 -%6	TL	2024	-	-
Teminatl uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.309.247	1.907.796.962
Toplam banka kredileri					2.174.934.753
31 Aralık 2023	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal tutar	TL karşılığı
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	TLREF+%4 -%6	TL	2024	112.972.766	112.972.766
Teminatl uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4,65	Avro	2026	3.893.083	158.179.564
Teminatsız uzun vadeli banka kredileri	TLREF+%4 -%6	TL	2024	50.616.762	50.616.762
Teminatl uzun vadeli banka kredileri	Euribor+%4,65	Avro	2026	54.156.422	2.200.425.272
Toplam banka kredileri					2.522.194.364

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
2024	267.137.791	271.152.330
2025	109.364.516	175.422.499
2026	1.798.432.446	2.075.619.535
Toplam	2.174.934.753	2.522.194.364

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Bir yıl içinde	188.659.245	218.210.870	183.302.895	212.021.556
İki ile beş yıl arasındakiler	848.966.584	1.145.607.088	724.898.222	921.222.635
Beş yıldan uzun	-	-	-	-
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(129.424.712)	(230.573.767)	-	-
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	908.201.117	1.133.244.191	908.201.117	1.133.244.191
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(183.302.895)	(212.021.556)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			724.898.222	921.222.635

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

Bilanço tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemine konu edilen varlığın gerçeğe uygun değeri 3.461.384.843 TL'dir. (31 Aralık 2023: 2.775.000.000 TL)

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

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

	2024	2023
1 Ocak	3.655.438.555	3.889.866.260
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	92.294.412
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(33.113.421)	(35.096.403)
Ödenen faiz	(77.287.663)	(115.182.226)
Kur farkı gideri	133.611.828	1.344.542.844
Faiz tahakkuklarındaki değişim	154.473.400	5.439.068
Parasal kayıp kazanç	(749.986.829)	(733.128.246)
30 Haziran	3.083.135.870	4.448.735.709

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	22.142.685	16.545.761
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	101.473.236	82.129.158
Şüpheli ticari alacaklar	16.323.053	20.467.621
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(16.323.053)	(20.467.621)
Toplam	123.615.921	98.674.919

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

Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
Dönem başı	(20.467.621)	(32.017.099)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(1.272.752)
Konusu kalmayan karşılıklar	85.885	1.000.276
Parasal kayıp / (kazanç)	4.058.683	5.661.420
Dönem sonu	(16.323.053)	(26.628.155)

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

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	26.332.008	20.380.543
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	185.140.277	169.443.942
Toplam	211.472.285	189.824.485

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 81.488 TL'dir (31 Aralık 2023: 101.644 TL).

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 8.583.077 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 612.523 TL).

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 4.054.645 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 4.728.899 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	10.761.040	54.662
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	990.973	2.362.527
Peşin ödenmiş diğer giderler	-	111.731
Toplam	11.752.013	2.528.920

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	26.445.426	-
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	4.056.476	9.670.740
Toplam	30.501.902	9.670.740

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

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.048.374	1.193.592
Toplam	1.048.374	1.193.592

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

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	831.620	729.420
Toplam	831.620	729.420

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satılmalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.331.681.484	12.318.613.376
Toplam	12.331.681.484	12.318.613.376

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

30 Haziran 2024			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	5.030.995.227
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	832.166.810
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	338.217.838
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2023	26.194.264
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	3.461.384.843
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	2.293.066.502
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	349.656.000
Toplam			12.331.681.484

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	5.018.022.620
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	832.166.810
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	338.217.838
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2023	26.194.264
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	3.461.384.843
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	2.292.971.001
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	27 Aralık 2023	349.656.000
Toplam			12.318.613.376

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Açılış bakiyesi	12.318.613.376	10.374.334.514
Girişler	13.068.108	1.778.693
Toplam	12.331.681.484	10.376.113.207

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

(*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 8.597.529.028 TL'dir (31 Aralık 2023: 7.890.677.887 TL).

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

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2024 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2024	29.960.943	10.345.763	40.306.706
Giriş	1.737.045	-	1.737.045
Çıkış	(343.687)	-	(343.687)
30 Haziran 2024	31.354.301	10.345.763	41.700.064
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2024	(23.540.004)	(7.531.712)	(31.071.716)
Dönem Amortisman Gideri	(1.362.872)	(827.780)	(2.190.652)
Çıkış	189.582	-	189.582
30 Haziran 2024	(24.713.294)	(8.359.492)	(33.072.786)
30 Haziran 2024 Net Defter Değeri	6.641.007	1.986.271	8.627.278

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Haziran 2023 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2023	28.571.211	10.345.763	38.916.974
Giriş	-	-	-
Çıkış	-	-	-
30 Haziran 2023	28.571.211	10.345.763	38.916.974
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2023	(20.849.541)	(5.876.153)	(26.725.694)
Dönem Amortisman Gideri	(3.059.794)	(1.421.837)	(4.481.631)
Çıkış	-	-	-
30 Haziran 2023	(23.909.335)	(7.297.990)	(31.207.325)
30 Haziran 2023 Net Defter Değeri	4.661.876	3.047.773	7.709.649

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

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2024 Açılış	3.728.857	3.728.857
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
30 Haziran 2024 Kapanış	3.728.857	3.728.857
Birikmiş Amortisan		
1 Ocak 2024 Açılış	(2.638.672)	(2.638.672)
Dönem Amortisman Gideri	(92.348)	(92.348)
Çıkış	-	-
30 Haziran 2024 Kapanış	(2.731.020)	(2.731.020)
31 Haziran 2024 Net Defter Değeri	997.837	997.837

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2023	3.728.858	3.728.858
Giriş	48.216	48.216
Çıkış	-	-
30 Haziran 2023	3.777.074	3.777.074
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2023	(2.450.220)	(2.450.220)
Dönem Amortisman Gideri	(94.852)	(94.852)
Çıkış	-	-
30 Haziran 2023	(2.545.072)	(2.545.072)
30 Haziran 2023 Net Defter Değeri	1.232.002	1.232.002

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

30 Haziran 2024	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	38.009	3.512.878.009
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	100.000.000	38.009	3.512.878.009

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	38.009	4.063.130.036
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	100.000.000	38.009	4.063.130.036

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

30 Haziran 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. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğu Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 11.079.796 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 23.655.527).

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

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	70.956.287	70.956.287	27.082.642	27.082.642
Avro	776.012	27.260.075	886.447	28.875.024
ABD Doları	11.619	381.408	34.775	1.023.725
Toplam		98.597.770		56.981.391

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla taraf olduğu iki işçi davası, cari bazında 28 icra takibi, bir adet tahliye davası, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik üç davası bulunmakla birlikte idari davası bulunmamaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	425.213.171	338.113.789
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	293.348.272	235.187.693
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	255.480.764	234.840.812
Toplam	974.042.207	808.142.294

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

Kullanılmamış izin yükümlülüğü

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	3.339.742	2.312.488
Toplam	3.339.742	2.312.488

Kullanılmamış izin yükümlülüğünün 30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	2.312.488	4.661.901
Dönem içindeki artış	1.622.712	(961.883)
Parasal kayıp / (kazanç)	(595.458)	(701.955)
30 Haziran	3.339.742	2.998.063

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	1.889.082	2.661.962
Toplam	1.889.082	2.661.962

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 35.058.58 (31 Aralık 2023: 35.058.58 TL).

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

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
İskonto oranı	%2.34	%2.00
Beklenen maaş/limit artış oranı	%28.00	%9.80
Faiz Oranı	%31.00	%12.00
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100.00

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.661.962	3.802.705
Hizmet maliyeti	242.568	1.552.881
Faiz maliyeti	356.307	177.698
Aktüeryal kayıp	679.536	1.269.307
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(310.716)	(1.400.560)
Parasal kayıp/kazanç	(1.740.575)	(2.902.387)
Toplam	1.889.082	2.499.644

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

Diğer dönen varlıklar

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İş avansları	637.896	655.586
Diğer	517.119	821.050
Toplam	1.155.015	1.476.636

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Diğer duran varlıklar

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 786.355 TL olan diğer duran varlıkların 338.378 TL'si verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 373.149 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	14.744.482	8.925.632
Toplam	14.744.482	8.925.632

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

Bulunmamaktadır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Ödenmiş sermaye

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

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

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

Ortağın Adı/Ünvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (Halka kapalı) *	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. **	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
Toplam			332.007.786	%100,00	332.007.786	%100,00
Sermaye Düzeltmesi Farkları			3.443.625.952		3.443.625.952	
Toplam			3.775.633.738		3.775.633.738	

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.1. Ödenmiş sermaye (Devamı)

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS finansal tabloları uyarınca 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	5.733.745.260	3.443.625.952	2.290.119.308
Paylara İlişkin primler	-	2.515.522.353	(2.515.522.353)
Yasal yedekler	63.494.941	40.025.642	23.469.299
Toplam	5.797.240.201	5.999.173.947	(201.933.746)

31 Aralık 2023	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	4.744.233.538	3.443.625.952	1.300.607.586
Paylara İlişkin primler	-	2.515.522.353	(2.515.522.353)
Yasal yedekler	53.136.955	40.025.642	13.111.313
Toplam	4.797.370.493	5.999.173.947	(1.201.803.454)

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.3. Kar dağıtım

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

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

15.4 Geçmiş yıl karları / zararları

Şirket'in, 30 Haziran 2024 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar karları ve dönem net karı sırasıyla 2.294.266.993 TL ve 593.089.340 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla (8.392.027) TL ve 2.302.659.020 TL'dir).

15.5 Pay ihraç primleri

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Pay ihraç primleri	(2.515.522.353)	(2.515.522.353)
Toplam	(2.515.522.353)	(2.515.522.353)

15.6 Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(2.214.586)	(2.758.215)
Toplam	(2.214.586)	(2.758.215)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Kira gelirleri	342.642.482	180.412.984	410.991.626	257.082.643
Toplam	342.642.482	180.412.984	410.991.626	257.082.643

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Satışların maliyeti				
Ortak alan giderleri	35.862.777	17.902.842	27.083.769	11.571.752
Emlak vergisi giderleri	10.048.002	4.868.439	15.341.699	8.649.093
Sigorta Giderleri	9.854.026	4.728.309	8.092.702	4.419.078
Diğer giderler	2.752.058	(246.091)	8.143.802	6.152.266
Toplam	58.516.863	27.253.499	58.661.972	30.792.189

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Personel giderleri	19.500.820	9.023.048	35.038.760	24.537.614
Danışmanlık giderleri	2.646.036	1.597.891	3.048.641	2.349.798
Amortisman gideri	2.283.000	(2.007.418)	4.576.483	2.911.678
Vergi, resim ve harçlar	1.266.544	547.497	1.048.277	312.903
Merkez ofis giderleri	818.694	406.411	763.070	419.192
Yazılım giderleri	754.850	385.206	726.759	404.387
Seyahat ve araç kira giderleri	445.926	241.678	831.601	461.693
Haberleşme giderleri	87.009	43.689	122.905	70.256
Diğer	1.474.907	628.367	887.913	1.447.883
Toplam	29.277.786	10.866.369	47.044.409	32.915.404

18. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Bulunmamaktadır (1 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024: Bulunmamaktadır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Temerrüt faiz geliri (*)	23.330.228	14.853.929	4.193.220	2.661.173
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	187.339	(15.746)	990.977	(63.872)
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı (Not 5)	85.885	(1.952.410)	1.000.276	287.858
Toplam	23.603.452	12.885.773	6.184.473	2.885.159

(*) 1 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 21.625.451 TL'si ilişkili taraflara 1.704.777 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır (1 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 4.189.220 TL'si ilişkili taraflara, 4.000 TL'si ise üçüncü taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Temerrüt faiz gideri	38.381.011	20.648.254	15.500.884	7.353.274
Kur farkı gideri	45.181	(235.409)	186.542	2.279
Alacak değer düşüklüğü gideri (Not 5)	-	-	1.272.752	1.250.278
Diğer	7.571.765	248.280	4.954.452	4.375.310
Toplam	45.997.957	20.661.125	21.914.630	12.981.141

20. FİNANSMAN GELİRLERİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	4.192.096	2.213.110	2.165.656	1.588.485
Toplam	4.192.096	2.213.110	2.165.656	1.588.485

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	242.954.502	41.288.285	1.287.169.916	1.144.812.349
Kredi faiz giderleri	145.417.242	77.089.908	164.348.230	99.808.319
Komisyon giderleri	11.079.796	5.639.217	17.682.639	11.858.214
Toplam	399.451.540	124.017.410	1.469.200.785	1.256.478.882

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

23. PAY BAŞINA KAZANÇ / (ZARAR)

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Hissedarlara ait net kar /(zarar)	593.089.340	(480.683.578)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kazanç / (zarar) (Tam TL)	1,786	(1,448)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	93.646.663	59.902.999
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	7.826.573	8.491.096
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	-	13.022.794
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	-	712.269
Toplam	101.473.236	82.129.158

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Doğuş Holding A.Ş.	180.986.519	169.276.029
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	2.359.700	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	1.470.960	-
VDF Filo Kiralama A.Ş.	187.170	-
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	115.085	-
Lacivert Turizm A.Ş.	20.840	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	3	-
Nahita restoran işletmeciliği ve Yat. A.Ş.	-	152.675
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Pazarlama Ticaret A.Ş.	-	15.238
Toplam	185.140.277	169.443.942

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 58.000.000 Avro tutarındaki kredisi üzerinde Doğuş Holding'in garantörlüğü bulunmaktadır. İlişkili taraflardan olan şüpheli alacaklar için gider tanımlanmamaktadır.

Şirket, finansal alacak ve borçları için ilişkili şirketlerinden faiz tahakkuk etmektedir. Yıl içinde her ay faiz oranı değişkenlik göstermektedir. 30 Haziran 2024 için kullanılan faiz oranı TL için %54,99'dir (31 Aralık 2023: TL için %43,746). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 5 gündür.

İlişkili taraflarla işlemler

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Kira ve diğer gelirler				
Doğuş Holding A.Ş.	96.700.767	58.029.203	97.510.003	66.706.945
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	43.033.703	22.863.547	59.374.468	36.137.110
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	22.770.264	11.330.930	29.330.941	17.097.605
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	14.825.748	3.942.660	26.330.429	14.534.827
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	13.640.201	6.668.063	16.389.632	9.316.249
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	3.492.471	1.663.698	4.424.516	2.442.405
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	259.369	123.555	327.736	180.916
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	204	204	-	-
Toplam	194.722.727	104.621.860	233.687.725	146.416.057

Şirket'in 1 Ocak 2024 -30 Haziran 2024 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 21.625.451 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 20.529.283 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.096.168 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2023 -30 Haziran 2023 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 3.466.293 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 1.501.202 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 1.965.091 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Hizmet giderleri ve diğer giderler				
Doğuş Holding A.Ş. (*)	49.705.515	25.090.797	30.864.442	16.255.196
Doğuş İnşaat ve Tic. A.Ş.	2.526.582	2.526.582	-	-
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	2.115.781	1.068.577	1.821.810	927.881
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.(***)	618.153	350.215	435.541	212.420
VDF Filo Kiralama A.Ş.(****)	499.074	327.320	657.688	322.983
Antur Turizm A.Ş.	34.498	14.278	78.904	-2.979
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	23.797	3.203	-	-
Lacivert Turizm A.Ş.	20.286	20.286	-	-
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	19.222	19.222	-	-
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	17.083	17.083	22.313	22.313
Cüneyt Usta Restoran Gıda Tur. Tic. A.Ş.	11.707	(636)	-	-
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	-	-	74.136	74.136
Toplam	55.591.698	29.436.927	33.954.834	17.811.950

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

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

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

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

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	418.438	469.431
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	726.854	971.000
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	6.973.717	10.570.011
Toplam	8.119.009	12.010.442

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 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.

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

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar			
30 Haziran 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	101.473.236	22.142.685	-	81.488	35.052.957
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	98.597.770	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	101.473.236	22.142.685	-	81.488	35.052.957
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)	-	(16.323.053)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	16.323.053	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	98.597.770	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİT ELİĞİ 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		
31 Aralık 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	82.129.158	16.545.761	-	101.644	46.731.690
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	71.113.513	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	82.129.158	16.545.761	-	101.644	46.731.690
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)	-	20.467.621	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.467.621)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	17.372.818	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	53.740.695	-	-	-
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

30 Haziran 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	2.174.934.753	2.492.658.556	79.563.195	226.282.058	2.186.813.303	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	908.201.117	1.037.625.829	47.164.812	141.494.433	848.966.584	-
Ticari borçlar	211.472.285	211.472.285	211.472.285	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	27.858.577	27.858.577	27.858.577	-	-	-
Toplam	3.322.466.732	3.769.615.247	366.058.869	367.776.491	3.035.779.887	-

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 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	2.522.194.364	2.981.588.707	60.708.215	250.647.276	2.670.233.216	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.133.244.191	1.363.817.958	54.552.717	163.658.152	1.145.607.089	-
Ticari borçlar	189.824.485	189.824.485	189.824.485	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	15.079.566	15.079.566	10.350.667	-	4.728.899	-
Toplam	3.860.342.606	4.550.310.716	315.436.084	414.305.428	3.820.569.204	-

30 Haziran 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.

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

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Haziran 2024			31 Aralık 2023		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	230.761	8.106.277	Avro	917.801	37.291.106
Toplam			8.106.277			37.291.106
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.029.502	2.038.483.576	Avro	58.049.505	2.358.604.836
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	25.853.757	908.201.117	Avro	27.891.177	1.133.244.191
Toplam			2.946.684.693			3.491.849.027
Net pozisyon			(2.938.578.416)			(3.454.557.921)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.3. Piyasa riski (Devamı)

30 Haziran 2024	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(587.715.683)	587.715.683
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(587.715.683)	587.715.683
31 Aralık 2023	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(690.911.584)	690.911.584
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(690.911.584)	690.911.584

Faiz oranı riski

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

Sabit faizli finansal araçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Finansal varlıklar	33.862.481	44.202.951
Vadeli mevduat	33.862.481	44.202.951
Finansal yükümlülükler	908.201.117	1.133.244.191
Kiralama işlemlerinden borçlar	908.201.117	1.133.244.191
Değişken faizli finansal araçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Finansal yükümlülükler	2.174.934.753	2.522.194.364
Banka kredileri	2.174.934.753	2.522.194.364

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.3. Piyasa riski (Devamı)

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

<i>Finansal araçlar</i>	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduat – TL	%47,69	%19
Vadeli mevduat – Avro	%0,01-%0,45	%0,01-%0,45
Vadeli mevduat - ABD Doları	-	-
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	TLREF+%4-%6	TLREF+%4-%5

Varlıkların faize duyarlılığı:

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski:

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

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

30 Haziran 2024	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	528.795
	0,01%	(527.857)
31 Aralık 2023	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	(0,01%)	4.315
	0,01%	(4.331)

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 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 30 Haziran 2024 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

25.4. Sermaye yönetimi

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

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

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

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Haziran 2024	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	12.331.681.484	12.331.681.484
Toplam	-	-	12.331.681.48	12.331.681.484
31 Aralık 2023	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	12.318.613.376	12.318.613.376
Toplam	-	-	12.318.613.376	12.318.613.376

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş. tarafından 1 Ağustos 2023 tarihli KAP açıklaması ile; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ üzerinde Yönetim Kurulu seçiminde aday gösterme imtiyazı içeren 2.604.451.09 TL nominal bedelli şirket sermayesinin % 0,7845'ini temsil eden A Grubu payların tamamının Doğuş Holding A.Ş.'den satın alınmasına ve alım işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvurunun onaylanmasına bağlı olarak işlemin Borsa İstanbul A.Ş. Toptan Alış Satış Pazarı'nda gerçekleştirilmesine karar verildiği açıklanmıştır.

28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.788.681	1.305.291
Toplam	1.788.681	1.305.291

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satılmalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği III-48.1a”, 22. maddesinin e bendi, 24. maddesinin “a,b,c ve d” bentleri ile 28.ve 31.maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	35.058.483	46.735.684
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(a)	12.331.681.484	12.318.613.376
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		178.349.429	123.880.603
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	12.545.089.396	12.489.229.663
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	2.174.934.753	2.522.194.364
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	908.201.117	1.133.244.191
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	9.216.323.480	8.622.690.511
Diğer kaynaklar		245.630.046	211.100.597
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	12.545.089.396	12.489.229.663
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	35.052.957	46.731.690
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	38.009
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)	24.691.228	32.161.108

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

30. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Haziran 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	98,30%	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	0,28%	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 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.28/1(a)	C2/D	0%	0%	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	(E+F+G+H+J)/I	33,45%	42,39%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,28%	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	0,20%	0,26%	<%10

.....