

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

30 HAZİRAN 2026

TARİHİNDE SONA EREN

ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE

SINIRLI DENETİM RAPORU



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun, özet nakit akışları tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal tablolar") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara 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 tablolara 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 tabloların sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına 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 tabloların 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 tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 26 Şubat 2026 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 11 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

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

Gönenç Sönmez, SMMM
Sorumlu Denetçi
10 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Haziran 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR	Dipnot		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	72.459.323	68.470.920
Ticari Alacaklar	5	386.287.719	134.253.226
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>24</i>	<i>309.891.533</i>	<i>102.841.612</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5</i>	<i>76.396.186</i>	<i>31.411.614</i>
Diğer Alacaklar	6	24.216	33.888
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>24.216</i>	<i>33.888</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	7	28.937.027	4.323.696
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	9.568.633	4.114.687
Diğer Dönen Varlıklar	13	6.113.747	1.854.731
Ara Toplam		503.390.665	213.051.148
Duran Varlıklar		22.862.652.224	22.869.818.756
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	22.844.596.298	22.844.547.229
Maddi Duran Varlıklar	10	4.945.260	6.054.288
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	1.224.491	1.378.155
Peşin Ödenmiş Giderler	7	11.503.178	17.377.069
Diğer Duran Varlıklar	13	382.997	462.015
Toplam Varlıklar		23.366.042.889	23.082.869.904
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.455.667.161	3.878.979.521
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	3.333.100.978	3.775.603.387
Ticari Borçlar	5	89.968.115	77.173.852
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>24</i>	<i>6.732.378</i>	<i>5.029.645</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>5</i>	<i>83.235.737</i>	<i>72.144.207</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		935.485	776.297
Diğer Borçlar	6	1.854.948	812.773
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>1.854.948</i>	<i>812.773</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.826.020	5.473.471
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>	<i>12</i>	<i>4.826.020</i>	<i>5.473.471</i>
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	22.433.557	14.961.793
Ertelenmiş Gelirler		2.548.058	4.177.948
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>	<i>7</i>	<i>2.548.058</i>	<i>4.177.948</i>
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.560.886.048	2.972.220.560
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	669.079.144	843.453.541
Diğer Borçlar	6	6.458.606	6.249.702
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>6.458.606</i>	<i>6.249.702</i>
Ertelenmiş Gelirler	7	-	969.464
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler</i>		<i>-</i>	<i>969.464</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar	12	2.992.714	3.727.024
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>2.992.714</i>	<i>3.727.024</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	2.882.355.584	2.117.820.829
ÖZKAYNAKLAR		16.349.489.680	16.231.669.823
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	6.404.238.271	6.404.238.271
Paylara İlişkin Primler	15	4.488.035.309	4.488.035.309
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birlikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	15	(3.911.497)	(4.499.958)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		71.411.209	71.411.209
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)	15	4.940.477.206	5.217.103.673
Net Dönem Karı veya (Zararı)	15	117.231.396	(276.626.467)
TOPLAM KAYNAKLAR		23.366.042.889	23.082.869.904

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılmalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR

		Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Dipnot				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	704.762.858	360.570.803	656.994.933	347.225.465
Satışların Maliyeti (-)	16	(122.047.880)	(64.808.946)	(105.411.795)	(49.376.927)
BRÜT KAR		582.714.978	295.761.857	551.583.138	297.848.538
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(47.591.792)	(21.637.916)	(69.571.734)	(37.516.222)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	50.277.099	35.392.260	11.055.387	7.277.559
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(5.706.256)	(4.443.970)	(7.531.450)	(920.391)
ESAS FAALİYET KARI		579.694.029	305.072.231	485.535.341	266.689.484
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI					
Finansman Gelirleri	19	13.288.913	7.369.530	9.179.361	3.733.697
Finansman Giderleri (-)	20	(381.927.676)	(241.157.599)	(1.275.941.535)	(724.794.004)
Parasal (Kayıp)/Kazanç	21	670.458.688	252.281.890	724.154.635	271.564.263
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		881.513.954	323.566.052	(57.072.198)	(182.806.560)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	22	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	22	(764.282.558)	(297.402.653)	(127.551.437)	122.580.676
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		117.231.396	26.163.399	(184.623.635)	(60.225.884)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		117.231.396	26.163.399	(184.623.635)	(60.225.884)
Pay Başına Kazanç / (Zarar)	23	0,353	0,079	(0,556)	(0,181)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	12	840.658	(179.413)	(404.720)	(1.887.495)
Tanımlanmış fayda planları ertelenmiş vergi etkisi	22	(252.197)	53.824	121.416	566.249
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		588.461	(125.589)	(283.304)	(1.321.246)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		117.819.857	26.037.810	(184.906.939)	(61.547.130)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtacak şekilde 30 Haziran 2026 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 2025 bakiyesi		332.007.786	6.404.238.271	4.488.035.309	(4.243.797)	71.411.209	3.709.355.881	1.507.747.792	16.508.552.451
Transferler		-	-	-	-	-	1.507.747.792	(1.507.747.792)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(283.303)	-	-	-	(283.303)
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	(184.623.635)	(184.623.635)
30 Haziran 2025 bakiyesi		332.007.786	6.404.238.271	4.488.035.309	(4.527.100)	71.411.209	5.217.103.673	(184.623.635)	16.323.645.513
1 Ocak 2026 bakiyesi	15	332.007.786	6.404.238.271	4.488.035.309	(4.499.958)	71.411.209	5.217.103.673	(276.626.467)	16.231.669.823
Transferler		-	-	-	-	-	(276.626.467)	276.626.467	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	588.461	-	-	-	588.461
Net Dönem Kar / (Zararı)		-	-	-	-	-	-	117.231.396	117.231.396
30 Haziran 2026 bakiyesi	15	332.007.786	6.404.238.271	4.488.035.309	(3.911.497)	71.411.209	4.940.477.206	117.231.396	16.349.489.680

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak enflasyonun etkilerini yansıtabak şekilde 30 Haziran 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2026	(Sınırlı Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025
	Dipnot		
A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		161.861.572	323.560.295
Dönem karı/(zararı)		117.231.396	(184.623.635)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		290.713.392	630.746.745
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	1.932.017	4.006.357
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	5,12	1.595.473	2.792.772
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler		758.828.612	127.551.437
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	20	(13.288.913)	(9.179.361)
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	147.187.291	189.499.889
Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		10.962.441	1.041.564.718
Parasal Kayıp/ Kazanç		(616.503.529)	(725.489.067)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(258.622.760)	(130.448.731)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(254.789.934)	(45.352.170)
Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		9.672	6.338
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		12.794.263	(119.957.565)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(16.636.761)	34.854.666
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış		(25.518.792)	2.819.560
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		8.882.031	32.035.106
Faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		149.322.028	315.674.379
Alınan faiz		13.288.913	9.179.361
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	12	(749.369)	(1.293.445)
B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(718.395)	(43.219.869)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(49.069)	(43.367.709)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(669.326)	(211)
Maddi Duran Varlık Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	148.051
C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(146.833.994)	(300.461.602)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	4	16.269.425	34.630.449
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	4	(139.681.063)	(207.261.057)
Ödenen faiz	4	(23.422.356)	(127.830.994)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		14.309.183	(20.121.176)
D. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(10.326.410)	(6.290.758)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C+D)		3.982.773	(26.411.934)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		68.401.860	44.018.860
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)		72.384.633	17.606.926

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 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 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticaret siciline kayıtlı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2026 Pay Oranı (%)	31 Aralık 2025 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
			%100	%100

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

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

Şirket'in kategorileri itibarıyla personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yüksek Lisans	4	5
Lisans	6	4
Diğer	2	2
Toplam	12	11

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

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

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (“TFRS”ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS’ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Ayrıca ilişikteki ara dönem özet finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur. SPK mevzuatına uygun finansal tablo seti hazırlayan işletmeler, ara dönem finansal tablolarını TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiş, söz konusu özet finansal tablolarını Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket Yönetim Kurulu tarafından 10 Ağustos 2026 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

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.4. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık bileşik enflasyon oranı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,0000	%206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1776	%211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,3211	%220

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 2025 tarihinde sona eren döneme ait tüm ilgili rakamlar, 31 Aralık 2025’ten 30 Haziran 2026’ya kadar olan endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 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 öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüreceği ve işlerin normal seyri içerisinde varlıklarından fayda sağlayarak yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımına dayanan işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını 2.952.276.496 TL tutarında aşmakta olup, aynı tarihte sona eren hesap döneminde 117.231.396 TL tutarında net dönem kârı elde edilmiştir.

Kısa vadeli yükümlülüklerin dönen varlıklardan yüksek olmasının temel nedeni, Şirket'in yabancı para cinsinden kredi yükümlülüklerinden kaynaklanmaktadır. Söz konusu krediye ilişkin olarak Doğuş Holding A.Ş. tarafından garanti verilmiş olup, Şirket yönetimi mevcut finansal ve operasyonel koşullar çerçevesinde faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli kaynak ve desteğe sahip olduğunu değerlendirmektedir.

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 2026 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 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.1.10. 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 2026 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.

Gayrimenkul Adı	Değerleme Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık Fiyat Artış Oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m2 değeri TL	Doluluk Oranları
Gebze Center AVM	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%24,5	%30	%6	-	%100
Gebze Center Otel	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%9,5	%30	%7	-	%70
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	-	%30	%6	-	%100
Gebze Arsa	29.12.2025	'Pazar Yaklaşımı'	-	-	-	22.500	-
D-Ofis Maslak	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	-	%30	%6	-	%100
Doğuş Center Maslak	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	%28	%32	%7	-	%96,38
Doğuş Center Etiler	29.12.2025	'İndirgenmiş Nakit Akışı'	-	-	%5,5	-	%100

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye göre hazırlatılan 29 Aralık 2025 tarihli ve 2025REV1190 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 11.478.820.391 TL'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

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

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

Doğuş Center Maslak

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 29 Aralık 2025 tarihli ve DGGYO-2510029 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 4.271.363.749 TL'dir.

Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Aralık 2025 tarihli ekspertiz raporlarına göre ilgili bağımsız bölümlerin 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri ekspertiz değeri 665.708.522 TL'dir.

D-Ofis Maslak

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2025 tarihli ve 2025REV1189 numaralı gelir indirgeme yöntemi benimsenerek değerlendirme yapılmış ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihinde belirlenen gerçeğe uygun değerinin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 6.428.654.567 TL'dir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.2. TFRS Değişiklikler ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

1 Ocak 2026 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Şirket, bu finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

- **TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan *UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama*, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. KGK, ilgili standardı 8 Mayıs 2025 tarihinde “*TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama*” adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan “*TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu*” yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, özellikle Şirket’in kâr veya zarar tablosunun ve nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda “diğer” olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

- **Diğer Muhasebe Standartları**

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

- TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;
- TMS 21 – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
- UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.2. TFRS Değişiklikler ve yorumlar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar)

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

- UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.3.1 Gelirlerin muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri

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

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

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

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

2.3.3 Borçlanma maliyetleri

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

2.3.4 Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.4 Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

2.3.5 Finansal Yükümlülükler

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

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

Finansal borçlar

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.6 Sermaye

Adi hisse senetleri

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

Geri alınmış paylar

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

2.3.7 Nakit ve nakit benzerleri

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

2.3.8 Kur değişimin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	46,5747	53,0866
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	46,6586	53,1823
31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro
Aktif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	42,8457	50,2859
Pasif kalemlerinin çevriminde kullanılan döviz kurları	42,9229	50,3765

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.9 Kiralama işlemleri

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.

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 Doğurmamayan 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR(Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.14 İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 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 yapılmamıştır.

2.3.16 Devlet teşvik ve yardımları

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

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

Ertelenmiş vergiler

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar

İzin karşılığı

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 64.948,77 TL ve 64.948,77 TL tutarındadır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

2.3.19 Nakit akış tablosu

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	7.486	2.210
Banka	72.451.837	68.468.710
Vadesiz mevduatlar	5.645.776	1.433.330
Vadeli mevduatlar	66.806.061	67.035.380
Toplam	72.459.323	68.470.920

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	72.459.323	68.470.920
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(74.690)	(69.060)
Nakit akış tablosundaki hazır değerler	72.384.633	68.401.860

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzeri üzerinde bloke mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026 TL Karşılığı	31 Aralık 2025 TL Karşılığı
Avro	5.131.196	479.994
TL	514.580	953.336
Toplam	5.645.776	1.433.330

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, bankalardaki vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Tutar (TL)	Nominal faiz oranı	Vade
TL	66.806.061	35%- 41%	30.06.2026- 01.07.2026
Toplam	66.806.061		
31 Aralık 2025			
Avro	632.165	0,001%	02.01.2026
TL	66.403.215	38%	02.01.2026
Toplam	67.035.380		

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	3.086.904.063	3.466.538.108
Kiralama işlemlerinden borçlar	246.196.915	309.065.279
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3.333.100.978	3.775.603.387
Banka kredileri	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	669.079.144	843.453.541
Uzun vadeli borçlanmalar	669.079.144	843.453.541
Toplam finansal borçlanmalar	4.002.180.122	4.619.056.928

a) Banka Kredileri:

30 Haziran 2026	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal	TL
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4.65	Avro	2026	58.043.824	3.086.904.063
Toplam banka kredileri					3.086.904.063
31 Aralık 2025	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Vade	Orijinal	TL
Teminatsız uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Rotatif	TL	2026	29.439.976	29.439.976
Teminatlı uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	Euribor+%4.65	Avro	2026	58.042.787	3.437.098.132
Toplam banka kredileri					3.466.538.108

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Kredi sözleşmelerinin orijinal vadelerine göre kredi geri ödemeleri, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
2026	3.086.904.063	3.466.538.108
Toplam	3.086.904.063	3.466.538.108

b) Kiralama İşlemlerinden Borçlar

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bir yıl içinde	285.618.831	318.026.565	246.196.915	309.065.279
İki ile beş yıl arasındakiler	714.047.053	954.079.727	669.079.144	843.453.541
Beş yıldan uzun				
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	(84.389.825)	(119.587.472)		
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	915.276.059	1.152.518.820	915.276.059	1.152.518.820
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli borçlar kısmında gösterilen)			(246.196.915)	(309.065.279)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			669.079.144	843.453.541

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 6.428.654.567 TL'dir. (31 Aralık 2025: 6.428.654.567 TL)

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

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 itibarıyla banka kredileri ve kiralama işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2026	2025
1 Ocak	4.619.056.928	4.829.992.700
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	34.630.449
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(139.681.063)	(207.261.057)
Ödenen faiz	(23.422.356)	(127.830.994)
Kur farkı gideri	10.962.441	1.041.564.718
Faiz tahakkuklarındaki değişim	147.187.291	189.499.889
Kredi garantörlüğü	16.269.425	-
Parasal kayıp kazanç	(628.192.544)	(730.355.183)
30 Haziran	4.002.180.122	5.030.240.522

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	76.396.186	31.411.614
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	309.891.533	102.841.612
Şüpheli ticari alacaklar	15.719.190	18.562.841
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(15.719.190)	(18.562.841)
Toplam	386.287.719	134.253.226

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla değer düşüklüğü karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Alacak değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Dönem başı	(18.562.841)	(24.561.837)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	(1.016.914)
Konusu kalmayan karşılıklar	44.105	1.064.209
Parasal kayıp / (kazanç)	2.799.546	3.541.378
Dönem sonu	(15.719.190)	(20.973.164)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	83.235.737	72.144.207
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	6.732.378	5.029.645
Toplam	89.968.115	77.173.852

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflardan diğer alacakları 24.216 TL'dir (31 Aralık 2025: 33.888 TL).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçları 1.854.948 TL tutarında olup alınan kısa vadeli depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 812.773 TL).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları 6.458.606 TL tutarında olup uzun vadeli alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 6.249.702 TL).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	25.189.516	108.665
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	3.747.511	4.215.031
Toplam	28.937.027	4.323.696

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş komisyon giderleri	11.503.178	17.377.069
Verilen avanslar		
Toplam	11.503.178	17.377.069

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	2.548.058	4.177.948
Toplam	2.548.058	4.177.948

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	-	969.464
	-	969.464

8. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	9.568.633	4.114.687
Toplam	9.568.633	4.114.687

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılmalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.844.596.298	22.844.547.229
Toplam	22.844.596.298	22.844.547.229

30 Haziran 2026 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	9.696.586.159
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	1.218.070.193
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	517.759.298
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2025	46.453.810
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	6.428.654.567
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	4.271.363.749
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	665.708.522
Toplam			22.844.596.298

31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025			
Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Değerleme Raporu Tarihi	Ekspertiz Değeri
Gebze Center AVM	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	9.696.586.159
Gebze Center Otel	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	1.218.070.193
Gebze Center Showroom ve Servis Alanı	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	517.710.229
Gebze Arsa	"Pazar yaklaşımı"	29 Aralık 2025	46.453.810
D-Ofis Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	6.428.654.567
Doğuş Center Maslak	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	4.271.363.749
Doğuş Center Etiler	"İndirgenmiş nakit akışı"	29 Aralık 2025	665.708.522
Toplam			22.844.547.229

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	22.844.547.229	22.795.212.147
Girişler	49.069	43.367.709
Toplam	22.844.596.298	22.838.579.856

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarları aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gebze Center AVM, Otel, Showroom	Avro	139.797.961	120.745.955
D-Ofis Maslak	Avro	72.912.742	72.098.096
Doğuş Center Maslak Binası	Avro	50.256.611	50.900.901
Doğuş Center Etiler Bağımsız Bölümler	Avro	9.377.548	9.451.958
	Toplam (*)	272.344.862	253.196.910

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarının TL cinsinden karşılığı 14.457.862.751 TL'dir (31 Aralık 2025: 14.993.467.343 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 100.000.000 Avro tutarında ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 100.000.000 Avro) (Not 11).

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2026	55.992.180	18.458.254	74.450.434
Giriş	669.326	-	669.326
Çıkış	-	-	-
30 Haziran 2026	56.661.506	18.458.254	75.119.760
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2026	(49.937.892)	(18.458.254)	(68.396.146)
Dönem Amortisman Gideri	(1.778.354)	-	(1.778.354)
Çıkış	-	-	-
30 Haziran 2026	(51.716.246)	(18.458.254)	(70.174.500)
30 Haziran 2026 Net Defter Değeri	4.945.260	-	4.945.260

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Haziran 2025 maddi duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Demirbaş	Özel Maliyet	Toplam
1 Ocak 2025	55.940.353	18.458.254	74.398.607
Giriş	211	-	211
Çıkış	(229.155)	-	(229.155)
30 Haziran 2025	55.711.409	18.458.254	74.169.663
Birikmiş Amortisan			
1 Ocak 2025	(46.488.107)	(16.391.347)	(62.879.454)
Dönem Amortisman Gideri	(2.369.612)	(1.476.872)	(3.846.484)
Çıkış	81.104	-	81.104
30 Haziran 2025	(48.776.615)	(17.868.219)	(66.644.834)
30 Haziran 2025 Net Defter Değeri	6.934.794	590.035	7.524.829

30 Haziran 2026 maddi olmayan duran varlık hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2026 Açılış	6.652.795	6.652.795
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
30 Haziran 2026 Kapanış	6.652.795	6.652.795
Birikmiş Amortisan		
1 Ocak 2026 Açılış	(5.274.641)	(5.274.641)
Dönem Amortisman Gideri	(153.663)	(153.663)
Çıkış	-	-
30 Haziran 2026 Kapanış	(5.428.304)	(5.428.304)
30 Haziran 2026 Net Defter Değeri	1.224.491	1.224.491

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

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

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
1 Ocak 2025	6.652.792	6.652.792
Giriş	-	-
Çıkış	-	-
30 Haziran 2025	6.652.792	6.652.792
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2025	(5.034.829)	(5.034.829)
Dönem Amortisman Gideri	(159.874)	(159.874)
Çıkış	-	-
30 Haziran 2025	(5.194.703)	(5.194.703)
30 Haziran 2025 Net Defter Değeri	1.458.089	1.458.089

11. KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	30.472	5.318.260.472
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	100.000.000	30.472	5.318.260.472

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	Avro	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	100.000.000	35.884	5.921.698.728
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	35.884	5.921.698.728

(*) 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 teminatın oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Şirket'in, Credit Europe Bank'tan kullanmış olduğu 100 milyon avro kredisine karşılık Doğuş Holding A.Ş.'nin kefaleti bulunmaktadır. Bu kefalet karşılığı ilgili dönemde kalan kredi bakiyesi üzerinden %1 oranında kredi kefalet komisyonu yükümlülüğü bulunmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in Doğuş Holding A.Ş.'ye, kullanılan krediye ilişkin verilen teminata istinaden teminatın devam etmesi durumunda oluşacak 3.836.952 TL tutarında koşullu yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 35.284.231 TL).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kiracılarından alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	99.945.338	99.945.338	34.917.542	34.917.542
Avro	113.655	6.033.558	2.220.508	131.491.002
ABD Doları			177.300	8.945.682
Toplam		105.978.896		175.354.226

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 28, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 olmakla birlikte idari davalarının sayısı 0'dır. (Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu işçi davalarının sayısı 2, cari bazında icra takipleri sayısı 29, tahliye davası sayısı 1, iflas ve konkordato işlemlerine yönelik dava sayısı 3 olmakla birlikte idari davalarının sayısı 0'dır).

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faaliyet Kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	641.931.356	930.508.168
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	592.290.759	538.806.317
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	73.458.863	320.659.128
Toplam	1.307.680.978	1.789.973.613

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	4.826.020	5.473.471
Toplam	4.826.020	5.473.471

Kullanılmamış izin yükümlülüğünün 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	5.473.471	5.845.678
Dönem içindeki artış	187.228	2.077.205
Parasal kayıp / (kazanç)	(834.679)	(931.547)
30 Haziran	4.826.020	6.991.336

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

12. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	2.992.714	3.727.024
Toplam	2.992.714	3.727.024

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 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 64.948,77 (31 Aralık 2025: 64.948,77 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 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
İskonto oranı	%26,88	%26,88
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%100,00	%100,00

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.727.024	3.701.377
Hizmet maliyeti	606.336	314.793
Faiz maliyeti	846.014	448.069
Aktüeryal kayıp	(840.658)	404.720
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(749.369)	(1.293.445)
Parasal kayıp/kazanç	(596.633)	(523.140)
Toplam	2.992.714	3.052.374

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

Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İş avansları	1.865.975	492.644
Diğer	4.247.772	1.362.087
Toplam	6.113.747	1.854.731

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Diğer duran varlıklar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 382.997 TL olan diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 462.015 TL tutarındaki diğer duran varlıklar verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi, harç ve diğer kesintiler	22.433.557	14.961.793
Toplam	22.433.557	14.961.793

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

Bulunmamaktadır.

15. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

15.1. Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ödenmiş sermayesi 332.007.786 TL'dir (31 Aralık 2025: 332.007.786 TL).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde hisseden meydana gelmiştir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı/Unvanı	Grubu	Türü	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
			Pay Tutarı (TL)	Oranı	Pay Tutarı (TL)	Oranı
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (Halka kapalı) * (***)	A	Nama	2.604.451	%0,78	2.604.451	%0,78
Doğuş Otomotiv Servis ve Tic A.Ş. (**)	B	Hamiline	48.693.875	%14,67	48.693.875	%14,67
Diğer Halka açık kısım (**)	B	Hamiline	280.709.460	%84,55	280.709.460	%84,55
Toplam			332.007.786	%100	332.007.786	%100
Sermaye Düzeltmesi Farkları			6.404.238.271		6.404.238.271	
Toplam			6.736.246.057		6.736.246.057	

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.2. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

15.3. Kar dağıtımı

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin, yasal mevzuata göre enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	6.192.198.369	6.404.238.271	(212.039.902)
Paylara İlişkin primler	-	4.488.035.309	(4.488.035.309)
Yasal yedekler	63.237.631	71.411.209	(8.173.578)
Toplam	6.255.436.000	10.963.684.789	(4.708.248.789)

31 Aralık 2025	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları /Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	6.192.198.369	6.404.238.271	(212.039.902)
Paylara İlişkin primler	-	4.488.035.309	(4.488.035.309)
Yasal yedekler	63.237.631	71.411.209	(8.173.578)
Toplam	6.255.436.000	10.963.684.789	(4.708.248.789)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

15.4 Geçmiş yıl karları / zararları

Şirket'in, 30 Haziran 2026 tarihli kayıtlarında bulunan geçmiş yıllar karları ve dönem net karı sırasıyla 4.940.477.206 TL ve 117.231.396 TL'dir (Şirket'in, 31 Aralık 2025 tarihli geçmiş yıllar karları ve dönem net zararı sırasıyla 5.217.103.673 TL ve 276.626.467 TL'dir).

15.5 Pay ihraç primleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Pay ihraç primleri	4.488.035.309	4.488.035.309
Toplam	4.488.035.309	4.488.035.309

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 2026	31 Aralık 2025
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(3.911.497)	(4.499.958)
Toplam	(3.911.497)	(4.499.958)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Kira gelirleri	704.762.858	360.570.803	656.994.933	347.225.465
Toplam	704.762.858	360.570.803	656.994.933	347.225.465

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Satışların maliyeti				
Ortak alan giderleri	57.975.103	28.510.258	68.639.102	31.856.787
Emlak vergisi giderleri	31.210.435	15.216.168	15.822.818	6.564.011
Sigorta Giderleri	20.465.362	9.941.786	18.136.058	8.591.882
Diğer giderler	12.396.980	11.140.734	2.813.817	2.364.247
Toplam	122.047.880	64.808.946	105.411.795	49.376.927

17. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Personel giderleri	32.615.216	14.511.681	50.608.211	31.482.572
Danışmanlık giderleri	3.906.671	2.791.880	4.820.867	3.233.391
Yazılım giderleri	1.909.133	858.531	1.541.549	766.299
Vergi, resim ve harçlar	1.699.485	545.280	2.473.477	1.151.791
Amortisman gideri	1.932.017	921.335	4.006.357	1.996.328
Merkez ofis giderleri	1.388.708	622.341	1.458.827	702.468
Seyahat ve araç kira giderleri	1.312.595	631.537	1.816.504	912.638
Haberleşme giderleri	151.360	83.930	144.135	68.742
Diğer	2.676.607	671.401	2.701.807	(2.798.007)
Toplam	47.591.792	21.637.916	69.571.734	37.516.222

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Temerrüt faiz geliri (*)	48.284.234	35.097.518	7.778.913	6.113.995
Kur farkı geliri	186.788	(641.506)	-	-
Konusu kalmayan ticari alacak karşılığı (Not 5)	44.105	770	1.064.209	1.041.592
Diğer	1.761.972	935.478	2.212.265	121.972
Toplam	50.277.099	35.392.260	11.055.387	7.277.559

(*) 1 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 251.281 -TL'si üçüncü taraflara, 7.867.253 TL'si Doğuş Yayın Grubu, 40.165.700 TL'lik kısmı ise Doğuş Holding A.Ş.'ye kesilen faturalar ve faiz tahakkuklarından oluşmaktadır. (1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025 tarih aralığındaki temerrüt faiz gelirlerinin 36.311-TL dışındaki kısmının tamamı ilişkili taraflara kesilen faturalardan oluşmaktadır).

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerinden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Kanunen kabul edilmeyen giderler	2.819.896	2.819.896	-	-
Temerrüt faiz gideri	-	-	5.830.319	271.531
Kur farkı gideri	-	-	5.225	-
Diğer	2.886.360	1.624.074	1.695.906	648.860
Toplam	5.706.256	4.443.970	7.531.450	920.391

19. FİNANSMAN GELİRLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	13.288.913	7.369.530	9.179.361	3.733.697
Toplam	13.288.913	7.369.530	9.179.361	3.733.697

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

20. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	217.630.176	170.572.959	1.068.291.070	620.563.373
Kredi faiz giderleri	147.187.291	61.283.278	189.499.889	94.232.045
Komisyon giderleri	17.110.209	9.301.362	18.150.576	9.998.586
Toplam	381.927.676	241.157.599	1.275.941.535	724.794.004

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Parasal olmayan kalemler				
Finansal durum tablosu kalemleri	680.202.024	257.312.388	712.068.612	257.621.149
Peşin ödenmiş giderler	(11.446.160)	(14.128.151)	5.693.345	1.989.123
Maddi duran varlıklar	950.617	398.229	1.646.220	593.053
Maddi olmayan duran varlıklar	207.846	82.104	231.224	83.297
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.442.716.937	1.358.397.531	3.260.982.271	1.175.873.259
Sermaye	(1.015.923.835)	(401.313.782)	(962.680.333)	(346.802.014)
Diğer yedekler	(676.860.970)	(267.375.985)	(641.387.398)	(231.057.427)
Yasal yedekler	(10.769.847)	(4.254.342)	(10.205.411)	(3.676.460)
Aktüeryal Farklar	322.598	(103.851)	613.975	239.758
Geçmiş Yıl kar/Zararları	(729.561.086)	(288.222.103)	(745.578.926)	(268.592.038)
Ertelenmiş vergi	(319.434.076)	(126.167.262)	(197.246.355)	(71.029.402)
	680.202.024	257.312.388	712.068.612	257.621.149
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(9.743.336)	(5.030.498)	12.086.023	13.943.114
Hasılat	(30.940.954)	(24.394.690)	(27.409.535)	(21.299.853)
Satışların Maliyeti (-)	5.921.206	5.371.183	4.135.754	3.728.672
Genel Yönetim Giderleri (-)	2.378.175	1.886.826	2.553.616	1.962.179
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.460.155)	(2.428.829)	(348.747)	(347.922)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	128.477	127.008	422.699	412.813
Finansman Gelirleri	(559.278)	(456.545)	(488.051)	(350.691)
Finansman Giderleri (-)	15.789.193	14.864.549	33.220.287	29.837.916
Net parasal pozisyon				
kazançları/(kayıpları)	670.458.688	252.281.890	724.154.635	271.564.263

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar vergisi

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

2026 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

b) Dönem vergi gelir/(gideri)

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Kar veya Zarar tablosuyla ilişkilendirilen	764.282.558	127.551.437
Kapsamlı gelir tablosuyla ilişkilendirilen	252.197	(121.416)
Toplam vergi gideri	764.534.755	127.430.021

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

25 Mart 2026 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul neticesinde Kar dağıtımı yapılmamasına ilişkin karar alınması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30’dur.(31 Aralık 2025: %30.)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.882.355.584	2.117.820.829
	2.882.355.584	2.117.820.829

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

	Ertelenmiş vergi varlığı		Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		Net ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri)	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi ve maddi olmayan duran varlık						
birikmiş amortismanlar	15.010.466.040	17.530.183.059	(24.787.013.545)	(24.800.153.046)	(2.932.964.252)	(2.180.990.996)
Finansman borçları	3.229.813.426	3.896.648.840	(3.223.886.731)	(3.908.320.634)	1.778.009	(3.501.538)
Peşin ödenmiş giderler	128.176.860	220.339.022	22.861.951	(4.586.709)	45.311.647	64.725.697
Ticari borç ve alacaklar	11.158.466	13.140.199	(7.247.144)	(11.364.416)	1.173.397	532.735
Çalışanlara sağlanan faydalar	7.818.716	5.473.471	--	(762.561)	2.345.615	1.413.273
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	18.387.433.508	21.665.784.591	(27.995.285.469)	(28.725.187.366)	(2.882.355.584)	(2.117.820.829)
Netleştirilen tutar	(18.387.433.508)	(21.665.784.591)	18.387.433.508	21.665.784.591	-	-
Toplam ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	-	-			(2.882.355.584)	(2.117.820.829)

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 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hissedarlara ait net (zarar) / kar	117.231.396	26.163.399	(184.623.635)	(60.225.884)
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (Tam TL)	332.007.786	332.007.786	332.007.786	332.007.786
Hisse başına kayıp (Tam TL)	0,353	0,079	(0,556)	(0,181)

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Doğuş Holding A.Ş.	252.850.808	79.752.846
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	45.253.290	10.150.957
Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş.	11.787.435	12.937.809
Toplam	309.891.533	102.841.612

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği	6.499.278	4.430.667
Doğuş Bilgi İşlem ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.	230.012	-
VDF Filo Kiralama A.Ş.	3.088	-
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	-	-
Doğuş İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	258.734
Doğuş Verimlilik Ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic	-	-
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	-	51.638
Nahita restoran işletmeciliği ve Yat. A.Ş.	-	288.606
Toplam	6.732.378	5.029.645

İlişkili taraflardan olan alacaklarda ve ilişkili taraflara olan borçlarda teminat bulunmamaktadır. Şirket'in Credit Europe'dan kullanmış olduğu 30 Haziran 2026 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 2026 için alacaklar için uygulanan faiz oranı TL için %52,28'dir (31 Aralık 2025: TL için %38,75). İlişkili şirket bakiyeleri için belirlenmiş vade 30 gündür.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla işlemler

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti ve açıklaması aşağıdaki gibidir:

Kira ve diğer gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Doğuş Holding A.Ş.	201.208.374	118.222.708	154.536.589	58.621.041
Doğuş Oto Pazarlama Ticaret A.Ş.	93.937.131	48.362.359	87.456.875	40.978.873
Doğuş Yayın Grubu A.Ş.	54.197.518	28.860.939	47.809.466	19.095.932
Doğuş Otel Yatırımları ve Tur. A.Ş.	20.450.446	9.920.212	20.815.682	10.029.485
Doğuş Spor Kompleksi Yatırım ve İşletme A.Ş.	17.538.075	8.413.522	17.150.580	8.866.701
Doğuş Otomotiv Servis ve Ticaret A.Ş.	7.317.999	3.510.656	7.156.312	3.699.751
Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.	564.857	270.978	550.563	280.847
Toplam	395.214.400	217.561.374	335.476.067	141.572.630

Şirket'in 1 Ocak 2026 -30 Haziran 2026 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 48.032.953 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 40.165.700 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 7.867.253 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır (1 Ocak 2025 -30 Haziran 2025 tarih aralığında ilişkili taraflarından kira gelirlerinin dışında toplam 7.742.602 TL temerrüt faiz geliri bulunmaktadır. 3.830.387 TL'si Doğuş Holding A.Ş.'den, 3.904.887 TL'si Doğuş Yayın Grubu A.Ş.'den, 7.328 TL'si Kral Müzik Medya Hizmetleri A.Ş.'den olan vadesi geçmiş kira alacaklarından kaynaklanmaktadır).

Hizmet giderleri ve diğer giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Doğuş Holding A.Ş. (*)	16.263.674	8.066.626	5.972.377	68.390
Doğuş İnşaat ve Tic. A.Ş.				
Doğuş Center Maslak Yöneticiliği (**)	4.226.033	(232.039)	4.504.805	2.237.604
VDF Filo Kiralama A.Ş.(****)	2.854.674	1.349.710	2.506.626	1.249.279
Doğuş Bilgi İşlem Ve Teknoloji Hizmetleri A.Ş.(***)	1.385.885	657.802	1.232.664	594.271
Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	132.552	123.346	46.161	6.201
Havana Yayıncılık Tur. Ve Gıda Paz. Tic. A.Ş.	68.258	68.258	49.789	49.789
Doğuş Verimlilik ve Merkezi Satın Alma Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	36.835	33.546
Antur Turizm A.Ş.	-	-	6.632	(233)
Meng Unlu Mam. Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	48.509	48.509	-	-
Toplam	24.979.585	10.082.212	14.355.889	4.238.847

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

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Yönetim Kurulu Danışmanlarına sağlanan menfaatler	1.515.931	1.580.998
Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan menfaatler	826.117	816.885
İdariden sorumlu üst düzey yöneticilerine sağlanan menfaatler	12.174.773	29.853.270
Toplam	14.516.821	32.251.153

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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.1. Kredi riski (Devamı)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2026	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	309.891.533	76.396.186	-	24.216	72.451.837
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	119.414.766	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	309.891.533	76.396.186	-	24.216	72.451.837
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	15.719.190	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(15.719.190)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	119.414.766	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama dönemi sonu itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	102.841.612	31.411.614	-	33.888	68.468.710
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	175.354.226	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	102.841.612	31.411.614	-	33.888	68.468.710
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)	-	18.562.841	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(18.562.841)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	175.354.226	-	-	-
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 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

25.2. Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Haziran 2026	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	3.086.904.063	3.167.163.055	3.167.163.055	-	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	915.276.059	999.665.884	71.404.708	214.214.123	714.047.053	-
Ticari borçlar	89.968.115	89.968.115	89.968.115	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	31.682.596	31.682.596	25.223.990	-	6.458.606	-
Toplam	4.123.830.833	4.288.479.650	3.353.759.868	214.214.123	720.505.659	-

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay Arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Banka Kredileri	3.466.538.108	3.641.586.004	57.254.189	3.584.331.815	-	-
Kiralama işlemlerinden borçlar	1.152.518.820	1.272.106.292	79.506.641	238.519.924	954.079.727	-
Ticari borçlar	77.173.852	77.173.852	77.173.852	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	22.800.565	22.800.565	16.550.863	-	6.249.702	-
Toplam	4.719.031.345	5.013.666.713	230.485.545	3.822.851.739	960.329.429	-

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri yoktur (31 Aralık 2025: 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.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki tablodaki gibidir;

Döviz bazında ayrıntılı;

	30 Haziran 2026			31 Aralık 2025		
	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı	Döviz cinsi	Döviz tutarı	TL tutarı
Varlıklar						
Nakit ve nakit benzerleri	Avro	96.690	5.132.948	Avro	18.812	1.113.993
Toplam		96.690	5.132.948		18.812	1.113.993
Yükümlülükler						
Banka kredileri	Avro	58.043.824	3.086.904.063	Avro	58.042.787	3.466.538.108
Kiralama işlemlerinden borçlar	Avro	17.210.163	915.276.059	Avro	19.462.756	1.152.518.820
Toplam		75.253.987	4.002.180.122		77.505.543	4.619.056.928
Net pozisyon		(75.157.297)	(3.997.047.174)		(77.486.731)	(4.617.942.935)

30 Haziran 2026

	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	(799.409.435)	799.409.435
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(799.409.435)	799.409.435

31 Aralık 2025

	Kar/Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları net etki (1+ 2)	-	-
Avro'nun TL karşısında %20 değişmesi halinde;		
1-Avro net varlık/yükümlülüğü	(923.588.587)	923.588.587
2-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3-Avro net etki (1+ 2)	(923.588.587)	923.588.587

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sabit ve " faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal varlıklar		
<i>Vadeli mevduat</i>	66.806.061	67.035.380
Finansal yükümlülükler		
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	915.276.059	1.152.518.820
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal yükümlülükler		
<i>Banka kredileri</i>	3.086.904.063	3.466.538.108

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduat – TL	%35-%41	%38
Vadeli mevduat – Avro	-	%0,001
Finansal borçlar- Avro	Euribor+%4,65	Euribor+%4,65
Finansal borçlar- TL	-	Rotatif

Varlıkların faize duyarlılığı:

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

Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski:

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Şirket'in kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığını göstermektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranı takas işlemine dahil edilmeyen kısım için söz konusu hesaplama yapılmıştır:

30 Haziran 2026	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	%1	332.004
	(%1)	(332.800)
31 Aralık 2025	Artış / (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) ve özkaynak etkisi
Değişken faizli finansal araçlar	%1	938.820
	(%1)	(937.155)

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde Gebze AVM Arsası hariç gerçeğe uygun pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkulleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 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.

**30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Gerçeğe Uygun Değer

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

a) Finansal Varlıklar

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

b) Finansal Yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satılma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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

30 Haziran 2026	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	22.844.596.298	22.844.596.298
Toplam	-	-	22.844.596.298	22.844.596.298
31 Aralık 2025	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	22.844.547.229	22.844.547.229
Toplam	-	-	22.844.547.229	22.844.547.229

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 2025: 100.000.000 Avro) Avro tutarında Credit Europe Bank N.V. adına ipotek bulunmaktadır.

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

28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Haziran 2026 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 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	72.459.323	68.470.920
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(a)	22.844.596.298	22.844.547.229
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		448.987.268	169.851.755
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	23.366.042.889	23.082.869.904
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	3.086.904.063	3.466.538.108
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	915.276.059	1.152.518.820
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.31	16.349.489.680	16.231.669.823
Diğer kaynaklar		3.014.373.087	2.232.143.153
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.3/(p)	23.366.042.889	23.082.869.904
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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)	72.451.837	68.468.710
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	35.884
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)	68.009.757	66.366.391

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 2026 tarihindeki satınalma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

29. EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.22/(e)	K/D	0%	0%	<%10
2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md. 24/(a). (b)	(B+A1)/D	97,77%	98,97%	>%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	0,31%	0,30%	<%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	24,48%	28,46%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,31%	0,30%	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ. Md.22/1(l)	L/D	0,29%	0,29%	<%10

.....