



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor - 30 Eylül 2023



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	3.483.747	409.727.085
Finansal Yatırımlar	6,27	209.881.523	19.794.728
Ticari Alacaklar		1.840.718	30.132.734
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,27	7.648	29.220.372
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	1.833.070	912.362
Diğer Alacaklar		38.264	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	18	38.264	0
Stoklar	13	277.157.564	393.170.830
Peşin Ödenmiş Giderler	10	4.970.954	3.274.633
Diğer Dönen Varlıklar	11	0	1.303.868
ARA TOPLAM		497.372.770	857.403.878
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		497.372.770	857.403.878
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	1.464.214.992	709.270.000
Maddi Duran Varlıklar	14	4.407.249	4.357.439
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.468.622.241	713.627.439
TOPLAM VARLIKLAR		1.965.995.011	1.571.031.317
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.443.704	1.078.806
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.443.704	1.078.806
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	2.443.704	1.078.806
Ticari Borçlar		158.467.764	192.455.154
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,27	10.368	67.430
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	158.457.396	192.387.724
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	719.746	271.618
Diğer Borçlar		6.364.438	3.601.333
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18	6.364.438	3.601.333
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		76.558.434	41.478.771
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	76.558.434	41.478.771
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.797.536	4.798.525
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	5.478.102	3.805.664
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	10.319.434	992.861
ARA TOPLAM		260.351.622	243.684.207
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		260.351.622	243.684.207
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		228.228	1.130.979
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		228.228	1.130.979
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	228.228	1.130.979
Uzun Vadeli Karşılıklar		860.748	598.641
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	860.748	598.641
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.088.976	1.729.620
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		261.440.598	245.413.827
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.704.554.413	1.325.617.490
Ödenmiş Sermaye	17	400.000.000	400.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		54.942.249	54.942.249
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-431.724	-281.191
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-431.724	-281.191
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-431.724	-281.191

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	10.748.825	3.181.476
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		860.207.607	261.766.717
Net Dönem Karı veya Zararı		379.087.456	606.008.239
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.704.554.413	1.325.617.490
TOPLAM KAYNAKLAR		1.965.995.011	1.571.031.317

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	397.864.783	203.001.853	666.272.682	247.923.801
Satışların Maliyeti	19	-212.033.156	-129.276.125	-414.749.457	-117.512.607
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		185.831.627	73.725.728	251.523.225	130.411.194
BRÜT KAR (ZARAR)		185.831.627	73.725.728	251.523.225	130.411.194
Genel Yönetim Giderleri	21	-28.930.399	-13.019.417	-12.386.203	-4.710.593
Pazarlama Giderleri	20	-1.983.418	-350.777	-14.307.134	-6.600.813
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.925.877	421.519	742.788	325.805
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-13.675.180	-4.654.408	-2.832.003	739.647
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		143.168.507	56.122.645	222.740.673	120.165.240
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	165.874.868	5.651.103	6.971.529	6.295.223
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		309.043.375	61.773.748	229.712.202	126.460.463
Finansman Gelirleri	24	96.236.140	33.721.586	36.854.613	13.872.668
Finansman Giderleri	24	-26.192.059	-8.944.579	-6.228.204	-2.258.591
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		379.087.456	86.550.755	260.338.611	138.074.540
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		379.087.456	86.550.755	260.338.611	138.074.540
DÖNEM KARI (ZARARI)		379.087.456	86.550.755	260.338.611	138.074.540
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		379.087.456	86.550.755	260.338.611	138.074.540
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	0,94800000	0,21600000	0,65100000	0,34500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-150.533	0	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-150.533	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-150.533	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		378.936.923	86.550.755	260.338.611	138.074.540
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		378.936.923	86.550.755	260.338.611	138.074.540

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			315.424.550	370.509.896
Dönem Karı (Zararı)			379.087.456	260.338.611
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			379.087.456	260.338.611
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-196.236.905	-40.348.865
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14,21		2.338.363	2.350.718
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-2.025.337	-16.847.240
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	22		-1.068.920	-519.908
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	13		-956.417	-16.327.332
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			21.609.260	2.780.261
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16		5.705.579	2.688.466
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			15.903.681	91.795
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-39.104.323	-21.661.075
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24		-39.104.323	-21.661.075
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-165.469.596	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	23		-165.469.596	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-13.180.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-13.180.000	0
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23		-405.272	-6.971.529
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			143.529.445	153.752.618
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			28.249.436	-27.375.767
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			29.212.724	-30.626.300
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-963.288	3.250.533
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			2.377.104	26.735.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			2.377.104	26.735.116
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			265.619.009	197.704.372
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-1.696.321	1.272.238
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-190.947.390	-16.458.799
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-57.062	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-190.890.328	-16.458.799
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			39.927.607	-28.124.542
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			39.927.607	-28.124.542
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			326.379.996	373.742.364
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16		-3.921.567	-1.689.875
Diğer Karşılıklara İlişkin Ödemeler			-6.577.108	-469.591
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-456.771	-1.073.002
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-718.433.900	834.613
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-457.907	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14		-457.907	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19		31.015.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12		-764.469.318	-9.155.652
Alınan Faiz			40.095.524	27.681.807
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-24.617.199	-17.691.542
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	-19.600.871
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			0	-19.526.182
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			0	-19.526.182
Ödenen Faiz	24		0	-74.689

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-403.009.350	351.743.638
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-403.009.350	351.743.638
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		406.493.097	5.833.057
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.483.747	357.576.695

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
			Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardarı Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar					
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Risiken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Karın Ayrılmaması	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Bakıyalar		400.000.000	54.942.249		47.414				3.181.476	143.634.859	98.131.858	719.937.856		719.937.856
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler										98.131.858	-98.131.858	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)											260.338.611	260.338.611		260.338.611
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakıyalar	17		400.000.000	54.942.249		47.414				3.181.476	261.766.717	260.338.611	980.276.467		980.276.467
Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Bakıyalar	17	400.000.000	54.942.249		-281.191				3.181.476	261.766.717	606.008.239	1.325.617.490		1.325.617.490
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler									7.567.349	598.440.890	-606.008.239	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						-150.533					379.087.456	378.936.923		378.936.923
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														

Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyalar		17	400.000.000	54.942.249	-431.724			10.748.825	860.207.607	379.087.456	1.704.554.413		1.704.554.413