



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2024 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2024 Finansal Tablolar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Diğer Hususlar

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

[PwC Bağımsız Denetim ve](#)

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Ali Yörük, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2024

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		35.058.483	46.735.684
Ticari Alacaklar	5		123.615.921	98.674.919
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		101.473.236	82.129.158
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		22.142.685	16.545.761
Diğer Alacaklar	6		81.488	101.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			81.488	101.644
Peşin Ödenmiş Giderler	7		11.752.013	2.528.920
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8		831.620	729.420
Diğer Dönen Varlıklar	13		1.155.015	1.476.636
ARA TOPLAM			172.494.540	150.247.223
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			172.494.540	150.247.223
DURAN VARLIKLAR				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9		12.331.681.484	12.318.613.376
Maddi Duran Varlıklar	10		8.627.278	9.234.990
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10		997.837	1.090.185
Peşin Ödenmiş Giderler	7		30.501.902	9.670.740
Diğer Duran Varlıklar	13		786.355	373.149
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			12.372.594.856	12.338.982.440
TOPLAM VARLIKLAR			12.545.089.396	12.489.229.663
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		450.440.686	483.173.886
Ticari Borçlar	5		211.472.285	189.824.485
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24		185.140.277	169.443.942
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		26.332.008	20.380.543
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			476.373	812.512
Diğer Borçlar	6		8.583.077	612.523
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			8.583.077	612.523
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			1.048.374	1.193.592
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		1.048.374	1.193.592
Kısa Vadeli Karşılıklar			3.339.742	2.312.488
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12		3.339.742	2.312.488
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13		14.744.482	8.925.632
ARA TOPLAM			690.105.019	686.855.118
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			690.105.019	686.855.118
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		2.632.695.184	3.172.264.669
Diğer Borçlar	6		4.054.645	4.728.899
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			4.054.645	4.728.899
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			21.986	28.504
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			21.986	28.504
Uzun Vadeli Karşılıklar	12		1.889.082	2.661.962
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			1.889.082	2.661.962
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.638.660.897	3.179.684.034
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			3.328.765.916	3.866.539.152
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			9.216.323.480	8.622.690.511
Ödenmiş Sermaye	15		332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltme Farkları	15		3.443.625.952	3.443.625.952
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15		2.515.522.353	2.515.522.353

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	15	-2.214.586	-2.758.215
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		40.025.642	40.025.642
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	2.294.266.993	-8.392.027
Net Dönem Karı veya Zararı	15	593.089.340	2.302.659.020
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		9.216.323.480	8.622.690.511
TOPLAM KAYNAKLAR		12.545.089.396	12.489.229.663

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	342.642.482	410.991.626	180.412.984	257.082.643
Satışların Maliyeti	16	-58.516.863	-58.661.972	-27.253.499	-30.792.189
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		284.125.619	352.329.654	153.159.485	226.290.454
BRÜT KAR (ZARAR)		284.125.619	352.329.654	153.159.485	226.290.454
Genel Yönetim Giderleri	17	-29.277.786	-47.044.409	-10.866.369	-32.915.404
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	23.603.452	6.184.473	12.885.773	2.885.159
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-45.997.957	-21.914.630	-20.661.125	-12.981.141
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		232.453.328	289.555.088	134.517.764	183.279.068
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		232.453.328	289.555.088	134.517.764	183.279.068
Finansman Gelirleri	20	4.192.096	2.165.656	2.213.110	1.588.485
Finansman Giderleri	21	-399.451.540	-1.469.200.785	-124.017.410	-1.256.478.882
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		755.895.456	696.796.463	279.774.574	253.326.950
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		593.089.340	-480.683.578	292.488.038	-818.284.379
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	22	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		593.089.340	-480.683.578	292.488.038	-818.284.379
DÖNEM KARI (ZARARI)		593.089.340	-480.683.578	292.488.038	-818.284.379
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		593.089.340	-480.683.578	292.488.038	-818.284.379
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	23	1,78600000	-1,44800000	0,88100000	-2,46500000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		543.629	1.057.756	95.293	-192.560
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		543.629	1.057.756	95.293	-192.560
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		543.629	1.057.756	95.293	-192.560
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		593.632.969	-479.625.822	292.583.331	-818.476.939
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		593.632.969	-479.625.822	292.583.331	-818.476.939

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		122.602.041	86.050.915
Dönem Karı (Zararı)		593.089.340	-480.683.578
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-457.424.858	637.300.056
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.283.000	4.576.483
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.221.587	947.305
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		141.225.146	162.182.574
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-4.192.096	-2.165.656
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		145.417.242	164.348.230
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		133.611.828	1.344.542.844
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		154.105	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-736.920.524	-874.949.150
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-16.943.821	-71.330.659
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-20.796.434	-36.973.375
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		20.156	19.816
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		21.647.800	-10.001.242
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-17.815.343	-24.375.858
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-30.442.618	-5.341.613
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		12.627.275	-19.034.245
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		118.720.661	85.285.819
Alınan Faiz		4.192.096	2.165.656
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-310.716	-1.400.560
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-14.805.154	-1.826.909
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.737.046	-48.216
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-1.737.046	-48.216
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-13.068.108	-1.778.693
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-110.401.084	-44.256.445
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	92.294.412
Kredilerden Nakit Girişleri		0	92.294.412
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-33.113.421	-35.096.403
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-33.113.421	-35.096.403
Ödenen Faiz		-77.287.663	-115.182.226
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	13.727.772
ENFLASYON ETKİSİ		-9.145.853	-18.282.199
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-11.750.050	21.685.362
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-11.750.050	21.685.362
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		46.711.244	34.930.298
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		34.961.194	56.615.660

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	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)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		332.007.786	3.443.625.952	2.515.522.353		-2.214.586			40.025.642	2.294.266.993	593.089.340	9.216.323.480	0	9.216.323.480