



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2025 Finansal Tablolar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

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 2025 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.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Ali Yörük, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2025

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		13.340.467	33.319.692
Ticari Alacaklar	5		70.356.873	36.027.944
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23		47.501.976	9.804.435
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		22.854.897	26.223.509
Diğer Alacaklar	6		28.777	33.575
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			28.777	33.575
Peşin Ödenmiş Giderler	7		19.465.142	3.255.074
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8		2.168.013	1.456.560
Diğer Dönen Varlıklar	13		2.290.538	5.283.039
ARA TOPLAM			107.649.810	79.375.884
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			107.649.810	79.375.884
DURAN VARLIKLAR				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9		17.287.463.700	17.254.636.891
Maddi Duran Varlıklar	10		5.695.854	8.719.322
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10		1.103.688	1.224.703
Peşin Ödenmiş Giderler	7		13.060.208	29.140.549
Diğer Duran Varlıklar	13		417.529	400.449
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			17.307.740.979	17.294.121.914
TOPLAM VARLIKLAR			17.415.390.789	17.373.497.798
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		516.081.345	550.409.013
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			516.081.345	550.409.013
Banka Kredileri			273.159.537	326.710.443
Kiralama İşlemlerinden Borçlar			242.921.808	223.698.570
Ticari Borçlar	5		65.559.137	156.359.969
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23		12.137.685	90.611.640
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		53.421.452	65.748.329
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			610.038	669.465
Diğer Borçlar	6		11.869.754	751.629
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			11.869.754	751.629
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			3.268.254	1.934.276
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		3.268.254	1.934.276
Kısa Vadeli Karşılıklar			5.292.031	4.424.835
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12		5.292.031	4.424.835
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13		15.340.627	3.581.356
ARA TOPLAM			618.021.186	718.130.543
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			618.021.186	718.130.543
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		3.291.515.317	3.105.611.808
Diğer Borçlar	6		5.425.885	4.925.001
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			5.425.885	4.925.001
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			823.255	1.227.392
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			823.255	1.227.392
Uzun Vadeli Karşılıklar	12		2.310.468	2.801.725
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			2.310.468	2.801.725
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü			1.141.253.673	1.044.796.631
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.441.328.598	4.159.362.557
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			5.059.349.784	4.877.493.100
ÖZKAYNAKLAR				

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		12.356.041.005	12.496.004.698
Ödenmiş Sermaye	15	332.007.786	332.007.786
Sermaye Düzeltme Farkları	15	4.766.934.876	4.766.934.876
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	3.397.179.158	3.397.179.158
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	15	-3.426.749	-3.212.305
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		54.054.092	54.054.092
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	15	3.949.041.091	2.807.764.561
Net Dönem Karı veya Zararı	15	-139.749.249	1.141.276.530
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.356.041.005	12.496.004.698
TOPLAM KAYNAKLAR		17.415.390.789	17.373.497.798

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	497.306.581	462.734.071	262.829.285	243.645.312
Satışların Maliyeti	16	-79.790.538	-79.026.238	-37.375.434	-36.805.484
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		417.516.043	383.707.833	225.453.851	206.839.828
BRÜT KAR (ZARAR)		417.516.043	383.707.833	225.453.851	206.839.828
Genel Yönetim Giderleri	17	-52.661.717	-39.539.257	-28.397.577	-14.674.885
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	8.368.279	31.876.146	5.508.685	17.402.063
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-5.700.865	-62.119.623	-696.682	-27.902.572
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		367.521.740	313.925.099	201.868.277	181.664.434
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		367.521.740	313.925.099	201.868.277	181.664.434
Finansman Gelirleri	19	6.948.237	5.661.369	2.826.189	2.988.775
Finansman Giderleri	20	-965.812.809	-539.453.941	-548.626.496	-167.483.847
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	548.142.530	1.020.826.663	205.558.199	377.831.806
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-43.200.302	800.959.190	-138.373.831	395.001.168
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-96.548.947	0	92.786.373	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	21	0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	-96.548.947	0	92.786.373	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-139.749.249	800.959.190	-45.587.458	395.001.168
DÖNEM KARI (ZARARI)		-139.749.249	800.959.190	-45.587.458	395.001.168
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-139.749.249	800.959.190	-45.587.458	395.001.168
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç/(Zarar)	22	-0,42100000	2,41200000	-0,13700000	1,19000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-214.444	734.164	-1.000.106	128.692
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-306.349	734.164	-1.428.723	128.692
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		91.905	0	428.617	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		91.905	0	428.617	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-214.444	734.164	-1.000.106	128.692
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-139.963.693	801.693.354	-46.587.564	395.129.860
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-139.963.693	801.693.354	-46.587.564	395.129.860

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		244.916.141	165.572.410
Dönem Karı (Zararı)		-139.749.249	800.959.190
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		477.438.243	-617.746.127
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.032.577	3.083.162
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.185.564	3.000.223
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		136.492.050	190.722.664
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-6.948.237	-5.661.369
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		143.440.287	196.384.033
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		788.403.323	180.440.979
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		96.548.947	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	208.117
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-549.224.218	-995.201.272
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-98.742.028	-22.882.404
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-34.328.929	-28.085.305
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		4.798	27.220
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-90.800.832	29.235.063
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		26.382.935	-24.059.382
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		2.134.241	-41.112.347
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		24.248.694	17.052.965
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		238.946.966	160.330.659
Alınan Faiz		6.948.237	5.661.369
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-979.062	-419.618
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-32.714.903	-19.994.161
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		112.066	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-160	-2.345.856
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-32.826.809	-17.648.305
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-227.431.787	-149.095.181
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		26.213.216	0
Kredilerden Nakit Girişleri			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-156.884.448	-44.719.230
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			
Ödenen Faiz		-96.760.555	-104.375.951
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			
ENFLASYON ETKİSİ		-4.761.734	-12.351.352
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-19.992.283	-15.868.284
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-19.992.283	-15.868.284
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		33.319.692	63.082.908
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		13.327.409	47.214.624

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artı (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artı (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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		332.007.786	4.766.934.876	3.397.179.158	-3.426.749			54.054.092	3.949.041.091	-139.749.249	12.356.041.005	0	12.356.041.005	