



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2025 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor - 30 Eylül 2025



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	474.127.603	52.172
Finansal Yatırımlar	6,27	1.454.523.311	1.477.416.387
Ticari Alacaklar		29.394.042	1.815.889
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8,27	28.618.344	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	775.698	1.815.889
Diğer Alacaklar		283.276	3.044.554
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	18	283.276	3.044.554
Stoklar	13	669.649.837	669.649.837
Peşin Ödenmiş Giderler	10	2.825.639	1.029.104
Diğer Dönen Varlıklar	11	0	1.739.327
ARA TOPLAM		2.630.803.708	2.154.747.270
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.630.803.708	2.154.747.270
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	3.837.824.380	3.823.570.469
Maddi Duran Varlıklar	14	21.962.558	23.918.742
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.859.786.938	3.847.489.211
TOPLAM VARLIKLAR		6.490.590.646	6.002.236.481
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		13.041.041	8.828.326
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		13.041.041	8.828.326
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7,27	13.041.041	8.828.326
Ticari Borçlar		1.076.337	3.496.200
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,27	0	3.323.956
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	1.076.337	172.244
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.309.015	1.230.442
Diğer Borçlar		21.991.003	26.292.839
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18	21.991.003	26.292.839
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	2.709.942	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	43.210.198	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.008.020	16.884.773
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	4.309.392	16.548.028
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	698.628	336.745
ARA TOPLAM		88.345.556	56.732.580
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		88.345.556	56.732.580
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.134.447	2.584.088
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.134.447	2.584.088
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7,27	3.134.447	2.584.088
Diğer Borçlar		8.434.367	18.352.954
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	18	8.434.367	18.352.954
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	1.169.652.000	760.711.890
Uzun Vadeli Karşılıklar		134.759	368.729
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	134.759	368.729
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.181.355.573	782.017.661
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.269.701.129	838.750.241
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.220.889.517	5.163.486.240
Ödenmiş Sermaye	17	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	2.566.096.280	2.566.096.280
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		725.898.676	725.898.676
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		501.153	501.153

Yeniden Deęerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		501.153	501.153
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		501.153	501.153
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	118.757.183	115.372.186
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.352.232.948	755.356.953
Net Dönem Karı veya Zararı		57.403.277	600.260.992
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.220.889.517	5.163.486.240
TOPLAM KAYNAKLAR		6.490.590.646	6.002.236.481

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	97.873.421	492.681.853	59.805.253	183.524.451
Satışların Maliyeti	19	-31.304.682	-258.023.903	-7.407.179	-67.211.730
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		66.568.739	234.657.950	52.398.074	116.312.721
BRÜT KAR (ZARAR)		66.568.739	234.657.950	52.398.074	116.312.721
Genel Yönetim Giderleri	21	-59.747.372	-78.608.538	-18.294.837	-21.427.320
Pazarlama Giderleri	20	-505.478	-3.222.620	-315.335	-1.702.799
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	2.259.297	5.588.653	63.743	1.566.566
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-216.593.632	-7.627.865	-110.571.336	-3.127.718
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-208.018.446	150.787.580	-76.719.691	91.621.450
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	355.596.076	102.477.207	124.577.184	71.611.497
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		147.577.630	253.264.787	47.857.493	163.232.947
Finansman Gelirleri	24	132.396.130	46.607.075	103.494.113	4.974.931
Finansman Giderleri	24	-5.928.107	-9.803.552	-1.717.037	-4.237.399
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-162.396.372	-182.971.378	-49.352.535	-145.497.259
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		111.649.281	107.096.932	100.282.034	18.473.220
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-54.246.004	0	-42.451.215	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	-54.246.004	0	-42.451.215	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		57.403.277	107.096.932	57.830.819	18.473.220
DÖNEM KARI (ZARARI)		57.403.277	107.096.932	57.830.819	18.473.220
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		57.403.277	107.096.932	57.830.819	18.473.220
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		0,14350000	0,26770000	0,14460000	0,04620000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	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
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Yeniden Sınıflandırma Düzeltmeleri		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		57.403.277	107.096.932	57.830.819	18.473.220
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		57.403.277	107.096.932	57.830.819	18.473.220

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		407.861.460	970.989.520
Dönem Karı (Zararı)		57.403.277	107.096.932
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		57.403.277	107.096.932
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-39.887.678	68.730.506
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	12.068.754	17.194.099
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.197.618	-1.785.898
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8,18	-1.197.618	1.180.960
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	13	0	-2.966.858
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4.652.217	18.684.948
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	3.020.283	17.977.601
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	16	1.631.934	707.347
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	-1.520.627	2.592.905
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-7.179.362	-971.412
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		5.658.735	3.564.317
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-38.045.699
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	19	0	-38.045.699
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23	-355.596.076	-102.477.207
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		301.705.672	172.567.358
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		414.829.231	814.686.207
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-26.748.689	-27.111.478
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-28.618.344	-23.561.800
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.869.655	-3.549.678
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		3.883.352	-2.920.909
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		3.883.352	-2.920.909
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	144.846.157
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-2.005.175	-134.601.010
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.384.942	-2.488.593
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.323.956	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		939.014	-2.488.593
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		30.434.633	2.726.602
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		30.434.633	2.726.602
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		411.650.052	834.235.438
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		432.344.830	990.513.645
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-12.670.721	-10.115.020
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	25	-11.035.805	-61.091
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	16	-776.844	-9.348.014
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		65.577.596	-612.766.187
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19	0	170.494.948
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-14.253.911	-65.944.114
Alınan Faiz		162.572.382	49.298.663
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-82.740.875	-766.615.684
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-5.658.735	-3.564.317
Ödenen Faiz		-5.658.735	-3.564.317
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		467.780.321	354.659.016
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-10.578	-11.995.228
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		467.769.743	342.663.788

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		52.172	44.986.633
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		467.821.915	387.650.421

Carı Dönem															
01.01.2025 - 30.09.2025	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer demeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden ıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gr Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazanımları (Kayıplar) Kaleminden ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeęe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Deđerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Deđerindeki Değişiklikler Kaleminden ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeęe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Deđerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Deđerindeki Değişiklikler Kaleminden ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeęe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Deđerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüęün) veya Gerçeęe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Deđerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyeler	17	400.000.000	2.566.096.280	725.898.676	501.153			118.757.183	1.352.232.948	57.403.277	5.220.889.517		5.220.889.517	