

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Eylül 2024 tarihli dokuz aylık ara
hesap dönemine ait finansal tablolar**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal durum tablosu	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 49

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2024	Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		1,624,760,651	1,315,314,059
Nakit ve nakit benzerleri	5	290,824,571	34,093,860
Finansal yatırımlar	6	833,712,948	296,118,632
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,26	17,676,563	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	3,050,100	1,729,552
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17	2,191,328	-
Stoklar	12	475,944,441	582,385,306
Peşin ödenmiş giderler	10	1,360,700	400,986,709
Duran varlıklar		2,572,601,056	2,186,757,937
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	2,549,288,675	2,162,254,002
Maddi duran varlıklar	13	23,312,381	24,503,935
Toplam varlıklar		4,197,361,707	3,502,071,996

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2024	Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		671,253,255	78,416,100
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,26	67,744	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	-	2,878,742
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	485,275	3,195,802
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	913,128	769,065
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	17	27,767,401	49,237,260
Ertelenmiş gelirler	10	627,909,587	2,048,433
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	13,263,916	10,342,795
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	846,204	9,944,003
Uzun vadeli yükümlülükler		22,956,360	850,198
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,26	9,095,815	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	17	12,987,185	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	873,360	850,198
Özkaynaklar		3,503,152,092	3,422,805,698
Ödenmiş sermaye	16	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları	16	1,825,228,461	1,825,228,461
Paylara ilişkin primler/iskontolar		544,584,613	544,584,613
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	86,554,665	46,794,330
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(246,879)	(246,879)
Geçmiş yıllar karları		566,684,838	512,870,919
Net dönem karı		80,346,394	93,574,254
Toplam kaynaklar		4,197,361,707	3,502,071,996

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	369,620,396	137,683,943	697,433,764	306,553,936
Satışların maliyeti (-)	18	(193,575,015)	(50,423,668)	(540,961,114)	(234,792,005)
Brüt kar		176,045,381	87,260,275	156,472,650	71,761,931
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(2,417,678)	(1,277,476)	(3,543,055)	(251,491)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(58,973,796)	(16,075,231)	(54,434,201)	(20,573,624)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4,192,726	1,175,271	3,148,017	87,406
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	21	(5,722,586)	(2,346,480)	(25,916,944)	(5,019,383)
Esas faaliyet karı		113,124,047	68,736,359	75,726,467	46,004,839
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	76,880,578	53,724,467	19,724,926	9,466,049
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		190,004,625	122,460,826	95,451,393	55,470,888
Finansal gelirler	23	34,965,618	3,732,299	465,158,504	51,272,199
Finansal giderler (-)	23	(7,354,833)	(3,178,987)	(48,114,672)	(14,392,427)
Parasal kayıp		(137,269,016)	(109,155,135)	(243,654,290)	(170,721,936)
Vergi öncesi karı/(zararı)		80,346,394	13,859,003	268,840,935	(78,371,276)
Vergi geliri/ (gideri)		-	-	-	-
Dönem karı/(zararı)		80,346,394	13,859,003	268,840,935	(78,371,276)
Pay başına kazanç	25	0.201	0.035	0.672	(0.196)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		-	-	(141,817)	35,617
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		80,346,394	13,859,003	268,699,118	(78,335,659)

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
öz kaynak değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 bakiyeleri		400,000,000	1,825,228,461	544,584,613	(629,478)	32,089,911	136,777,550	390,797,788	3,328,848,845
Transfer		-	-	-	-	14,704,419	376,093,369	(390,797,788)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(141,818)	-	-	268,840,936	268,699,118
30 Eylül 2023 bakiyeleri	16	400,000,000	1,825,228,461	544,584,613	(771,296)	46,794,330	512,870,919	268,840,936	3,597,547,963
1 Ocak 2024 bakiyeleri	16	400,000,000	1,825,228,461	544,584,613	(246,879)	46,794,330	512,870,919	93,574,254	3,422,805,698
Transfer		-	-	-	-	39,760,335	53,813,919	(93,574,254)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	80,346,394	80,346,394
30 Eylül 2024 bakiyeleri	16	400,000,000	1,825,228,461	544,584,613	(246,879)	86,554,665	566,684,838	80,346,394	3,503,152,092

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		80,346,394	268,840,935
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	12,899,378	8,229,785
Stok değer düşüklüğü karşılığı/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(2,225,800)	(99,023,242)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	13,487,178	8,618,215
Alacaklardan değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8,17	885,981	(2,275,897)
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	23	1,945,252	(78,243,959)
Diğer karşılıklara ilişkin düzeltmeler	15	530,667	14,513,084
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/ (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	18	(28,542,692)	(42,728,337)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen faiz gelirleri	22	(76,880,578)	(19,724,926)
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		129,463,699	255,910,807
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(2,663,044)	(695,909)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(17,676,563)	65,401,606
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(2,191,328)	(57,161)
Stoklardaki değişim		108,666,665	515,815,339
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(100,980,538)	(341,185,988)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(1,866,995)	(196,750,344)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		-	(135,401)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		625,861,154	17,105,143
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		2,045,556	1,445,530
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		743,104,386	375,059,280
Ödenen kıdem tazminatları	15	-	(230,525)
Ödenen personel primleri	15	(7,588,503)	(5,589,948)
Ödenen izin ücretleri	15	-	(37,762)
Vergi iadeleri/ ödemeler		(45,832)	(3,206,943)
Ödenen cezalar	15	(7,013,079)	-
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		728,456,972	365,994,102
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	18	127,908,933	326,041,400
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(49,472,676)	(903,442,218)
Alınan faiz (vadeli mevduat)		727,787	59,289,206
Alınan faiz (bono)		-	847,562
Alınan faiz (likit fon)		36,257,118	13,893,997
Finansal yatırımlardaki değişim		(575,131,377)	(262,276,587)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		(459,710,215)	(765,646,640)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Ödenen faiz		(2,674,026)	(1,065,096)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		(2,674,026)	(1,065,096)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		(8,999,075)	(305,148,568)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		257,073,656	(705,866,202)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler		33,749,928	909,979,707
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler		290,823,584	204,113,505

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Deniz Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere 5 Mayıs 1995 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilip, 16 Mayıs 1995 tarih ve 3786 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilerek kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu ve Bakanlık izinleri doğrultusunda gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek için 20 Aralık 2013 tarihinde yaptığı olağanüstü genel kurul toplantısında,

- Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek amacıyla esas sözleşmesinin tadiline,
- Şirket ünvanının Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") olarak değiştirmesine,
- Kayıtlı sermaye tavanının 95 milyon TL,
- Ödenmiş sermayesinin 50 milyon TL olarak belirlenmesine,

karar verilmiş olup, alınan genel kurul kararları 26 Aralık 2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil'inde tescil edilip 2 Ocak 2014 tarih ve 8477 Sayılı Türk Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in nihai ana ortağı, Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC ("Emirates NBD")'dir. Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Denizbank A.Ş.'ye devri, 2 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihli duyurusu ile kamuya açıkladığı Pupa Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100'ünün 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla satın almıştır.

Sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının tamamına (%100'üne) sahip olduğu Şirketin iştiraki PUPA Gayrimenkul Kiralama ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("PUPA") şirketi ile Türk Ticaret Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Şirket tarafından devir alınmak suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşme yöntemi ile birleştirilmesine Şirket'in 06/02/2014 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında karar verilmiş ve 11 Şubat 2014 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan izin başvurusuna, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Mayıs 2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiştir.

Verilen bu izinler doğrultusunda, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne söz konusu Birleşme işleminin tescili için yapılan başvuru 11 Haziran 2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicili'nde tescil edilmiş olmuş olup, şirketlerin Devralma Yolu ile Birleşme işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket, faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") belirlediği III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre sürdürmektedir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9'dur (31 Aralık 2023: 9).

Şirket'in ticari adresi, Büyükdere Caddesi No:141 Kat:22 Esentepe/Şişli/İstanbul olarak kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1995 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BIST") işlem görmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2023: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2023 – 1 TL – 400,000,000 adet).

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2024	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023
Denizbank A.Ş.	(A)	0.01	5,000	-	-
Denizbank A.Ş.	(B)	74.92	299,678,562	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	-	-	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	-	-	74.92	299,678,560
Diğer	(B)	25.07	100,316,438	25.07	100,316,440
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi
A	5,000	1	5,000	1	1

Şirket'in 5,000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Denizbank A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır. 5,000 adet A Grubu ve 299,678,562 adet B Grubu olmak üzere toplam 299,683,562 adet paylarının, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Denizbank A.Ş.'ye devri, 2 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 24 Ekim 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır.

Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Şirket'in finansal tabloları ve açıklayıcı notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar hariç, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL'dir.

Netleştirme/ mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 30 Eylül 2024 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 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.

Bu çerçevede 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2024	2.526,16	1,0000	343%
31.12.2023	1.859,38	1,3586	268%
30.09.2023	1.691,04	1,4938	254%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, stoklar ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde olduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

2.1.3 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 32: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

<i>TMS 1 (Değişiklikler)</i>	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
<i>TFRS 16 (Değişiklikler)</i>	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
<i>TMS 1 (Değişiklikler)</i>	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
<i>TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)</i>	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
<i>TSRS 1</i>	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
<i>TSRS 2</i>	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nin 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2-İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nin 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması - Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TMS 21 (Değişiklikler)	<i>Takas Edilebilirliğin Bulunmaması</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması - Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta 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 Ölçümler

"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, "nakit ve nakit benzerleri", "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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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 ve sözleşme varlıklarına 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 ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

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 planlarının 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,

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

- (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.

Maddi duran varlıklar

Bütün maddi duran varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmekte ve uygun düzeltme katsayısı ile çevrilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş maliyet değerleri üzerinden taşınmaktadır. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı düşüldükten ve eğer var ise değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Bütün maddi olmayan duran varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmekte ve uygun düzeltme katsayısı ile çevrilmek suretiyle yeniden düzenlenmiş maliyet değerleri üzerinden taşınmaktadır. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı düşüldükten ve eğer var ise değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için satın alınan arsalar ve bu arsalar üzerinde yapılan konutların inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı 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. Ayrıca ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır.

b) Üst kullanım hakkı

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazine'den üst kullanım hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo, aşağıdaki gibidir:

İlgili Varlık	Bölge	Ada/Parsel/Metrekare	Nevi	Kira
Sarıgerme Üst Hakkı (*)	Ortaca/MUĞLA	136/2 parsel ve 136/3 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.'lu ve 136 ada 3.no'lu parselde bulunan, 113,851.16 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazlar üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur.

Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Ancak 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren finansal tablolarda uygulanmak üzere; 2 Ağustos 2024'te uygulamaya giren 7524 sayılı Kanun uyarınca; Yatırım fon ve ortaklıklarında kurumlar vergisi istisnası, fon ve ortaklıkların gayrimenkul kazançlarının en az % 50'sinin kâr olarak dağıtılması koşuluyla bağlanmıştır.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 41,828.42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2023: 23,489.83 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 1 Ocak 2024 itibarıyla geçerli olan 41,828.42 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 23,489.83TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelirlerin kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, 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 gösterilmiştir.

Gayrimenkulün satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur. Satışlarla ilgili müşterilerden alınan avanslar, finansal durum tablosunda 'Ertelenmiş Gelirler' hesabı altında muhasebeleştirilir. Türk vatandaşı olmayan müşterilerden alınan yabancı para birimi cinsinden avanslar, ev teslim edilene kadar değerlemeye tabi tutulur.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar. Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç/(kayıp), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

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 bulunmuştur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatları içermektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Operasyonel kiralama işlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Şirket operasyonel kiralama işlemlerine hem kiraya veren (kiralayan) hem de kiracı sıfatı ile taraf olmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanakvarlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, birendeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endeks veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını; kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak, kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kira yükümlülükleri (devamı)

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2023 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere dönem içinde yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 30 Eylül 2024 itibarıyla, 2024 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir (Not 11).

Cari oran dengesi

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1,624,760,651TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 671,253,255 TL olup dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 953,507,396 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Değer düşüklüğüne konu olmuş stoğun satışı gerçekleştiğinde ve henüz satışı gerçekleşmemiş stoklara ait iptal olan değer düşüklüğü karşılığı satışların maliyetinden muhasebeleştirilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda; satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket'in önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapılmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları, aşağıda açıklanmıştır:

- Şirket yönetimi, 30 Eylül 2023 yılında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda 290,457,661 TL tutarındaki likit fonlara istinaden elde edilen kur farkı gelirlerini "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" altında sunmuştur. Şirket yönetimi, cari dönem finansal tablolarında bu tutarları "Finansal Gelirler" hesabına sınıflamıştır.

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	
Banka			
- Vadesiz mevduat	88,974	20,163,894	
- Vadeli mevduat	290,735,597	13,929,966	
	290,824,571	34,093,860	
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(987)	(343,932)	
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	290,823,584	33,749,928	
Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
EUR – 3 Ekim 2024 vadeli	%0.05	290,235,008	-
TL – 1 Ekim 2024 vadeli	%43.00	500,589	-
TL - 11 Ocak 2024 vadeli	%44.00	-	13,929,966
Toplam		290,735,597	13,929,966

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal yatırımlar	833,712,948	296,118,632
Toplam	833,712,948	296,118,632

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	358,123,582	247,866,339
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	239,116,823	-
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası (TL) Fon	236,472,543	-
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	-	48,252,293
Toplam	833,712,948	296,118,632

7. Kısa vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	67,744	2,878,742
Toplam	67,744	2,878,742

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	9,095,815	-
Toplam	9,095,815	-

(1) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

8. Ticari alacaklar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (1)	17,676,563	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (2)	4,281,376	2,110,498
Alacak senetleri (2)	-	88,173
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(1,231,276)	(469,119)
Ticari alacaklar, net	20,726,663	1,729,552

(1) Tutar, Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. ve Denizbank A.Ş.'den mevcut olan alacaklarından oluşmaktadır.

(2) Tutar, Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak kira alacaklarından olan alacaklardan oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar (devamı)

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	469,119	789,999
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	885,981	234,024
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	(170,415)
Parasal kazanç/(kayıp)	(123,824)	(262,825)
30 Eylül	1,231,276	590,783

9. Ticari borçlar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	485,275	3,177,080
- Proje geliştirme borçları	-	18,722
Toplam	485,275	3,195,802

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	1,208,491	293,594
Verilen avanslar	106,377	19,659
Peşin ödenen vergiler	45,832	2,977,146
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	-	397,696,310
Toplam	1,360,700	400,986,709

(1) 28 Temmuz 2023 tarihinde Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesinde Hazine tarafında tahsis edilen 136/3 parselde bulunan ek alan için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 231,280,000 TL (enflasyonlu değeri: 394,766,093 TL) ödeme yapılmıştır. Kalan tutar, diğer gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verilen avans tutarlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar	627,297,000	-
Gelecek aylara ait kira gelirleri (1)	612,587	2,048,433
Toplam	627,909,587	2,048,433

(1) Peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,398,214,183	1,469,453,216
Üst kullanım hakkı	1,151,074,492	692,800,786
Toplam	2,549,288,675	2,162,254,002

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kira değeri (br m ²) (TL)	56 - 601	56 - 601
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 6.00	4.00 - 6.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	12,438 - 147,140	12,438 - 147,140
İskonto oran (%) (ABD Doları)	15.00	15.00
İskonto oran (%) (Euro)	11.00	11.00
Doluluk oranı (%)	63-90	63-90
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	4.00	4.00
Kira artış oranı (%) (Euro)	3.00	3.00

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2024	2023
1 Ocak açılış bakiyesi	2,162,254,002	1,587,779,258
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(79,396,783)	(31,778,130)
Diğer hesaplardan transferler (1)	394,766,094	20,253,049
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	71,665,362	903,442,218
30 Eylül kapanış bakiyesi	2,549,288,675	2,479,696,395

(1) Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına transfer edilmiştir. (30 Eylül 2023: Le Chic Tarabya projesinde mevcut bulunan 1 adet bağımsız bölüm, 2023 yılı içerisinde kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölüm, stok hesabından, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.)

Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır:

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m ²)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,279	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,846	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	715	Mesken

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

- 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi **2** adet blok ile **D** blokta yer alan **9** ticari ünite,
- 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **4**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere, toplam **22** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,500,000 TL olan 18 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 1,550,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 2,300,000 TL olan 19 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 2,300,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,900,000 TL olan 28 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 2,080,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,500,000 TL olan 29 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 6,420,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 2,500,000 TL olan 30 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 3,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

KARAKÖY BİNASI

İstanbul İli, Beyoğlu ilçesi, 1.694 m2 yüzölçümlü, 123 pafta, 94 ada, 141 parselde kayıtlı Kemankeş mahallesi, Gümrük sokak No:26 adresinde kayıtlı (tam) arsa paylı komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

Muğla İli, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesi, Asarlık mevkiinde, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde "Otel" niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **21** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,620,450 TL olan 31 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 1,650,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,620,450 TL olan 32 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2024 tarihinde 1,650,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, kiralanan bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Üst kullanım hakkı

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Üst kullanım hakkı (1)	1,151,074,492	692,800,786
Toplam	1,151,074,492	692,800,786

(1) Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına yıl içerisinde 394,766,094 TL transfer edilmiştir.

Şirket'in üst kullanım haklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır:

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazine'den üst hakkı yoluyla portföye eklenmiştir. Bu kiralamalara ilişkin tablo, aşağıdaki gibidir:

İlgili Varlık	Bölge	Ada/Parsel/Metrekare	Nevi	Kira
Sarıgerme Üst Hakkı (*)	Ortaca/MUĞLA	136/2 parsel ve 136/3 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.'lu ve 136 ada 3.no'lu parselde bulunan, 113,851.16 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmazlar üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

12. Stoklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bodrum Projesi	626,852,948	735,519,613
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(150,908,507)	(153,134,307)
Bodrum Projesi	475,944,441	582,385,306
Toplam	475,944,441	582,385,306

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2024	2023
1 Ocak açılış bakiyesi	153,134,307	334,176,017
Dönem içi stok düzeltmesi, net	(2,225,800)	(99,023,242)
30 Eylül kapanış bakiyesi	150,908,507	235,152,775

BODRUM PROJESİ BODRUM LE CHIC

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 86 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2024
Maliyet					
Taşıtlar	2,747,245	-	-	-	2,747,245
Döşeme ve demirbaşlar	31,155,079	-	-	-	31,155,079
Kullanım hakkı varlıkları	22,760,491	11,707,824	-	-	34,468,315
	56,662,815	11,707,824	-	-	68,370,639
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(1,361,732)	(418,192)	-	-	(1,779,924)
Döşeme ve demirbaşlar	(19,045,000)	(4,324,491)	-	-	(23,369,491)
Kullanım hakkı varlıkları	(11,752,148)	(8,156,695)	-	-	(19,908,843)
	(32,158,880)	(12,899,378)	-	-	(45,058,258)
Net kayıtlı değer	24,503,935				23,312,381

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2023
Maliyet					
Taşıtlar	2,747,244	-	-	-	2,747,244
Döşeme ve demirbaşlar	30,039,001	909,407	-	-	30,948,408
Kullanım hakkı varlıkları	18,708,773	4,051,717	-	-	22,760,490
	51,495,018	4,961,124	-	-	56,456,142
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(804,652)	(416,666)	-	-	(1,221,318)
Döşeme ve demirbaşlar	(13,227,884)	(4,363,362)	-	-	(17,591,246)
Kullanım hakkı varlıkları	(7,139,076)	(3,449,757)	-	-	(10,588,833)
	(21,171,612)	(8,229,785)	-	-	(29,401,397)
Net kayıtlı değer	30,323,406				27,054,745

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	913,128	769,065
Toplam	913,128	769,065

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13,263,916	10,342,795
- İzin karşılığı	963,916	517,173
- Prim karşılığı	12,300,000	9,825,622
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	846,204	9,944,003
- Gider karşılığı	774,704	9,846,863
- Diğer	71,500	97,140
Toplam	14,110,120	20,286,798

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2024	2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	517,173	558,632
Dönem içi hareket	583,251	211,661
Ödenen izin (-)	-	(37,762)
Parasal kazanç/(kayıp)	(136,508)	(185,851)
Dönem sonu	963,916	546,680

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2024	2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	9,825,622	7,960,768
Dönem içi hareket	12,656,355	7,914,420
Ödenen prim (-)	(7,588,503)	(5,589,948)
Parasal kazanç/(kayıp)	(2,593,474)	(2,648,458)
Dönem sonu	12,300,000	7,636,782

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2024	2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	9,944,003	2,815,608
Dönem içi hareket (Not 21) (1)	530,667	14,513,084
Ödemeler (-)(2)	(7,013,079)	-
Konusu kalmayan karşılık	-	(580,583)
Parasal kazanç/(kayıp)	(2,615,387)	(1,332,423)
Dönem sonu	846,204	15,415,686

(1) Bağımsız denetim ücretine istinaden ayrılan karşılıktan oluşmaktadır. (30 Eylül 2023: Bağımsız denetim ücretine istinaden ayrılan karşılığa ek olarak Bodrum Belediyesi ceza ödemeleri kapsamında ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.)

(2) Tutar, Belediye cezalarına ilişkin yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	873,360	850,198
Toplam	873,360	850,198

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2024	2023
1 Ocak itibari ile karşılık	850,198	1,340,124
Dönem için hareket	247,572	397,200
Ödenen kıdem (-)	-	(230,525)
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	-	94,934
Parasal kazanç/(kayıp)	(224,410)	(315,905)
Dönem sonu	873,360	1,285,828

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 41,828.42 TL (31 Aralık 2023: 23,489.83 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

16. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2023: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2023 - 1 TL- 400,000,000 adet).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2024	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023
Denizbank A.Ş.	(A)	0.01	5,000	-	-
Denizbank A.Ş.	(B)	74.92	299,678,562	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	-	-	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	-	-	74.92	299,678,560
Diğer	(B)	25.07	100,316,438	25.07	100,316,440
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000
			30 Eylül 2024		31 Aralık 2023
Sermaye düzeltmesi farkları			1,825,228,461		1,825,228,461
Toplam			2,225,228,461		2,225,228,461

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi payı bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Denizbank A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

Geri Alınan Paylar

Geri Alınan Paylar Şirket'in ana hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş. (ilişkili taraf) tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde ("Tebliğ") yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre İşlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 tarihindeki Şirket genel kurul toplantısına katılıp ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri 763,287 TL nominal paylarını 1 TL nominal değerli her bir pay için 3.2342 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden Şirket'e satarak ayrılma haklarını 8 Haziran 2018 - 22 Haziran 2018 tarihleri arasında kullanmışlardır. Şirket, payların geri alım işlemi ile ilgili olarak ödenen 2,468,622 TL'nin 763,287 nominal bedele karşılık gelen kısmı olan 763,287 TL "Geçmiş Dönem Karı" hesabında, geri kalan 1,705,335 TL tutarındaki kısmı ise "Paylara İlişkin Primler/İskontolar" hesabında gösterilmiştir. Şirket tarafından geri alınan 763,287 payın tamamı 1 Ocak - 31 Aralık 2019 döneminde ortalama 3.74 TL'den satılmıştır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler (*)	86,554,665	46,794,330
Toplam	86,554,665	46,794,330

(*) Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 466. Maddesi'ne göre işletmeler ticari (safi) karın %5'ini ödenmiş sermayelerinin %20'sini buluncaya kadar birinci yasal yedek olarak ayırırlar. İşletmenin geçmiş yıllar zararları varsa %5'in hesabında ticari kardan düşülür. TTK'ye göre safi kardan pay sahipleri için %5 birinci temettü (kar payı) ayrıldıktan sonra, pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılan kısmın onda biri ikinci yasal yedek olarak ayrılır. Birinci temettü işletmelerin ödenmiş sermayesi üzerinden TTK 466/3. Maddesi ve ana sözleşme gereği pay sahipleri ile kara iştirak eden kimselere %5 oranında dağıtılması öngörülmuş kar payıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar Dağıtımı

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nin 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir.

TTK'ye göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

17. Diğer alacak ve borçlar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	405,090	550,357
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(550,357)
Toplam	-	-

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	550,357	13,152,262
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	57,513
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	(2,397,019)
Parasal kazanç/(kayıp)	(145,267)	(3,696,518)
30 Eylül	405,090	7,116,238

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Depozito ve teminatlar	13,102,315	19,259,482
Diğer borçlar (1)	10,609,453	-
Ödenecek vergi ve fonlar	4,055,633	29,977,778
Toplam	27,767,401	49,237,260

(1) Şirket'in Sarıgerme projesi kapsamında kamu kurumlarına yapılacak olan ödemelerin kısa vadeli kısımlarından oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer borçlar (1)	12,987,185	-
Toplam	12,987,185	-

(1) Şirket'in Sarıgerme projesi kapsamında kamu kurumlarına yapılacak olan ödemelerin uzun vadeli kısımlarından oluşmaktadır.

18. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Konut satış geliri				
- Bodrum projesi	181,162,571	67,095,264	298,921,409	231,364,858
- Tarabya projesi	67,302,238	-	269,241,268	19,807,875
Gayrimenkul satış geliri	60,606,695	38,526,837	56,800,132	7,706,830
Kira geliri	60,973,474	30,913,106	92,847,012	47,795,803
Diğer gelirler	1,559,616	1,557,996	25,426	8,952
İadeler (-)	(1,984,198)	(409,260)	(20,401,483)	(130,382)
Toplam	369,620,396	137,683,943	697,433,764	306,553,936

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Konut satış giderleri				
- Bodrum projesi	(78,385,111)	(22,979,133)	(233,136,271)	(185,732,858)
- Tarabya projesi	(59,193,214)	-	(244,205,940)	(28,920,942)
Satılan gayrimenkul maliyeti	(40,173,027)	(25,954,031)	(39,107,123)	(10,875,228)
Bina yönetim giderleri	(15,177,717)	(1,469,945)	(24,012,228)	(9,106,151)
Diğer	(645,946)	(20,559)	(499,552)	(156,826)
Toplam	(193,575,015)	(50,423,668)	(540,961,114)	(234,792,005)

19. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(2,417,678)	(1,277,476)	(3,543,055)	(251,491)
Toplam	(2,417,678)	(1,277,476)	(3,543,055)	(251,491)

(*) Şirket'in Bodrum ve Tarabya projeleri için yaptığı reklam ve tanıtım giderlerinden oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Personel ücret ve giderleri	(36,606,332)	(9,835,952)	(27,799,381)	(9,216,307)
Amortisman giderleri (Not 13)	(12,899,378)	(3,343,073)	(8,229,785)	(2,761,408)
Danışmanlık giderleri	(3,626,197)	(844,439)	(4,079,416)	(1,396,205)
Ofis giderleri	(1,398,784)	(375,107)	(1,444,598)	(376,418)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8 & Not 17)	(885,981)	(633,910)	(291,537)	(20,574)
Araç giderleri	(730,021)	(213,191)	(1,037,988)	(414,811)
Genel kurul giderleri	(106,708)	-	(104,553)	-
Ceza giderleri	-	-	(7,997,414)	(4,867,756)
Diğer	(2,720,395)	(829,559)	(3,449,529)	(1,520,145)
Toplam	(58,973,796)	(16,075,231)	(54,434,201)	(20,573,624)

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılık iptali (Not 8, 17) (1)	-	-	2,567,434	-
Diğer	4,192,726	1,175,271	580,583	87,406
Toplam	4,192,726	1,175,271	3,148,017	87,406

(1) (30 Eylül 2023: Tutar'ın; 170,415 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 2,397,019 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır.)

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Cari kur farkı gideri	(4,548,998)	(1,781,671)	(2,380,808)	(1,360,655)
Diğer karşılık giderleri (Not 15)	(530,667)	(138,557)	(14,513,084)	(2,821,644)
Matrah arttırım giderleri	-	-	(6,721,779)	(483,435)
Diğer	(642,921)	(426,252)	(2,301,273)	(353,649)
Toplam	(5,722,586)	(2,346,480)	(25,916,944)	(5,019,383)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Likit fon faiz gelirleri	76,880,578	53,724,467	18,877,364	9,466,049
Bono faiz gelirleri	-	-	847,562	-
Toplam	76,880,578	53,724,467	19,724,926	9,466,049

23. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kur farkı gelirleri	34,236,844	3,712,050	385,849,449	50,887,222
Faiz gelirleri	728,774	20,249	79,309,055	384,977
Toplam	34,965,618	3,732,299	465,158,504	51,272,199

Finansal Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Kur farkı gideri	(3,914,984)	(273,950)	(43,747,682)	(13,925,162)
Faiz giderleri (1)	(2,674,026)	(2,142,543)	(1,065,096)	(232,212)
Diğer finansman giderleri	(765,823)	(762,494)	(3,301,894)	(235,053)
Toplam	(7,354,833)	(3,178,987)	(48,114,672)	(14,392,427)

(1) İlgili bakiye; TFRS 16 kapsamında katlanılan faiz giderinden oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (ertelenmiş varlık ve yükümlülükler dahil)

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ve ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

25. Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari yıl net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmaktadır.

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
30 Eylül itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı (TL)	80,346,394	268,840,935
Hisse başına kar (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0.201	0.672

(*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2024 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2023: hisse başı 1 TL). Şirket'in 5,000 TL nominal değerli, imtiyazlı payı bulunmaktadır. Bu payların her biri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

26. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	17,611,564	-
DenizBank A.Ş.	64,999	-
Toplam	17,676,563	-

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	290,735,597	13,929,966
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	88,974	20,163,894
Toplam	290,824,571	34,093,860

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	833,712,948	296,118,632
Toplam	833,712,948	296,118,632

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
DenizBank A.Ş. (1)	67,744	-
Toplam	67,744	-

(1) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
DenizBank A.Ş. (1)	9,095,815	-
Toplam	9,095,815	-

(1) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,084,014	330,399	1,164,751	606,157
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	736,629	152,587	458,774	128,820
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	175,218	64,325	179,925	53,278
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	104,494	-	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	53,076	-	54,019	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	5,086	2,005	7,286	2,017
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	247	-	2,087,050	280,044
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	-	5,214,589	-
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (Bakım-onarım bedeli)	-	-	107,370	99,576
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Portföy Yönetim Ücreti)	-	-	1,220,016	-
Toplam	2,158,764	549,316	10,493,780	1,169,892

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Likit fon gelirleri)	95,418,991	72,262,880		
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira Gelirleri)	14,672,315	14,672,315	46,851,059	34,220,648
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	8,431,512	3,661,288	5,725,646	2,364,194
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	731,905	23,380	79,178,608	257,708
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer Gelirler)	115,693	115,693	89,892	89,892
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	-	-	3,179	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	272,402	-
Toplam	119,370,416	90,735,556	132,120,786	36,932,442

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	28,162,628	1,790,531	27,790,342	17,570,799
Toplam	28,162,628	1,790,531	27,790,342	17,570,799

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

Finansal risk faktörleri

Şirket, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi

Faiz riski, faiz oranlarındaki değişimlerin finansal tabloları etkileme olasılığından kaynaklanmaktadır. Şirket, faize duyarlı yatırımlarını kısa vadeli yaparak faiz riskini yönetmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	9,163,559	2,878,742
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	-	-
Ticari borçlar	485,275	3,195,802

Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 29'uncu dipnotta verilmiştir.

Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri, öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır. Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
30 Eylül 2024	32.0900
31 Aralık 2023	29.4382

	EURO
30 Eylül 2024	38.0180
31 Aralık 2023	32.5739

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	290,234,610	7,634,137
Finansal yatırımlar - Euro	358,123,591	9,419,843
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(4,763,399)	(139,730)
Alınan depozito ve teminatlar – Euro	(7,878,207)	(207,223)
Alınan avanslar - Euro	(627,297,000)	(16,500,000)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	8,419,595	

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	7,789,835	194,771
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	12,138,264	274,280
Finansal yatırımlar - ABD Doları	48,252,313	1,208,142
Finansal yatırımlar - Euro	247,866,359	5,580,342
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(12,137,778)	(274,269)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	303,908,993	

Kur riskine duyarlılık

Şirket, yabancı para cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in yabancı para kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar/(zarar) etkisi	1,683,919	60,781,798
%20 azalışın kar/(zarar) etkisi	(1,683,919)	(60,781,798)

Likidite risk yönetimi

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile finansal yatırımlar oluşturmaktadır. Şirket yönetimi, aktifi özkaynak ile finanse ederek likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Likidite riski tablosu:

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir ve yükümlülüklerin ödenmesi gereken en erken tarihlerde ödeneceği varsayımına göre hazırlanmıştır.

30 Eylül 2024							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	485,275	-	-	-	485,275
Borçlanmalar	-	-	4,213,800	16,855,200	17,908,650	-	38,977,650
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	34,610,387	2,495,123	-	49,420,457
Toplam	-	-	17,014,022	51,465,587	20,403,773	-	88,883,382

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2023							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	3,195,802	-	-	-	3,195,802
Borçlanmalar	-	-	2,878,742	-	-	-	2,878,742
Diğer borçlar	-	49,237,260	-	-	-	-	49,237,260
Toplam	-	49,237,260	6,074,544	-	-	-	55,311,804

Beklenen vade ve sözleşme vadelerine göre nakit çıkışları yukarıda verilen likidite tablosundaki vade ve tutarlardan farklılık göstermediği için ayrıca bir tablo sunulmamıştır.

28. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

30 Eylül 2024	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	290,824,571	290,824,571
Finansal yatırımlar	833,712,948	833,712,948
Ticari alacaklar	20,726,663	20,726,663
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	9,163,559	9,163,559
Ticari borçlar	485,275	485,275
Diğer borçlar	40,754,586	40,754,586
31 Aralık 2023	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	34,093,860	34,093,860
Finansal yatırımlar	296,118,632	296,118,632
Ticari alacaklar	1,729,552	1,729,552
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	2,878,742	2,878,742
Ticari borçlar	3,195,802	3,195,802
Diğer borçlar	49,237,260	49,237,260

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: Seviye 1'de 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.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	30 Eylül 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	2,549,288,675	-	-	2,549,288,675
Yükümlülükler (Not 7-9)	10,076,687	-	10,076,687	-

	31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	2,162,254,002	-	-	2,162,254,002
Yükümlülükler (Not 7-9)	6,924,742	-	6,924,742	-

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul - Karaköy Otel Binası:

Değerleme konusu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akışları Analizi yöntemleri ile hesaplanan değerlerin birbirine benzer sonuç verdiği görülmüştür. Taşınmazın ticari fonksiyonu olması nedeni ile Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanan taşınmaz değerinin Pazar değerini daha gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değer lehinde uyumlaştırma yapılmıştır.

Ankara - Göksu AVM:

Değerleme konusu gayrimenkulün nihai değer takdiri bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık benzer gayrimenkullere ilişkin ulaşılan bilgilerin daha sağlıklı olduğunun düşünülmesi sonucu Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

İstanbul - Bahçeşehir AVM:

Değerlemeye konu taşınmaz için "Emsal Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmış olup taşınmazların şu anda kirada olmaları ve değerlerini etkileyen esas unsurun gelir getirme özellikleri olduğundan değerlemede gelir yöntemi dikkate alınmıştır.

Le Chic Bodrum Otel Binası:

Değerleme konusu gayrimenkuller gelir getiren taşınmaz olması, mevcut durumda otel olarak işletiliyor olması gibi etkenler göz önüne alınarak nihai değer takdiri Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Taşınmazlar için onaylı mimari projesinde yer alan oda sayıları ile birlikte toplam kapalı kullanım alanları dikkate alınarak yasal durum değerleri takdir edilmiştir.

Le Chic Tarabya:

Değerleme konusu taşınmaz için "Emsal (Pazar) Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. İlgili taşınmazlar için Gelir Yöntemi kullanılmamıştır. Bunun sebebi son dönemlerde kira ve satış fiyatları arasındaki aşırı dengesiz farkın oluşması ve emsal yönteminin yeterli görülmesidir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlar (devamı)

Sarıgerme Üst Kullanım Hakkı:

Değerleme konusu 136 ada 2 parsel no'lu gayrimenkulün nihai değer takdirinin bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık arsalara ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda "Pazar Yaklaşımı Yöntemi"ne göre yapılmasının daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmış olup ayrıca "Gelir Yöntemi" ile hesaplanmış olan varsayıma dayalı olması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanan değerin gayrimenkulün pazar değeri olarak kabul edilebileceği düşünölmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
30 Eylül 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	17,676,563	3,050,100	-	-	290,735,597	88,974
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	17,676,563	4,281,376	-	405,090	290,735,597	88,974
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	-	(1,231,276)	-	(405,090)	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Aralık 2023	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	1,641,379	-	-	13,929,966	20,163,894
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	2,110,498	-	550,357	13,929,966	20,163,894
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	-	(469,119)	-	(550,357)	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlar (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

29. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (1)	289,114,513	1,713,013

(1) Sarıgerme projesi için alınmış olan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen teminat mektupları		
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ'ler)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	72,433,110	109,736,779
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar 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	72,433,110	109,736,779

(*) Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 54,530,640 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 16,677,287 TL'lik teminat mektuplarına ek olarak İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85,000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır. (31 Aralık 2023:Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 74,085,514 TL, 1 Kasım 2023 tarihli 11,328,910 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 22,657,818 TL'lik teminat mektuplarına ek olarak İstanbul 19. Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 115,481 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,549,056 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

Şirket'in bankadaki cari hesabına ilişkin olarak Şirket adına alınan 11 adet yapraklı çek karnesi karşılığı yaprak başına 2,670 TL olmak üzere 29,370 TL gayri nakdi çek taahhütü bulunmaktadır.

b) 30 Eylül 2024 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 ve 1.508 m²lik kısımlarda "TEK" lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

D Blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 240,000,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (Yıllığı 96,000,-TL'den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. lehine kira şerhi). H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle kira şerhi vardır. H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde – 5,370,000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (10 yıllık süre)(07.04.2017 – 7420 yev.). G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 755,164 TL tutarında kira şerhi bulunmaktadır.

Bodrum Otel

Şirketin gayrimenkul portföyünde bulunan Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme mahallesinde 928 ada, 2 parsel ve 929 ada 3 no'lu parselde konumlu Le Chic Bodrum Otel binamız için 31.12.2020 tarihinde iskan alınmıştır. Konu taşınmazla ilişkin tapu niteliği "otel"dir. Otelimizde Bodrum Belediyesince 2023 yılında yürütülen denetimler sonucu belirlenen imara aykırı hususlar 21 Şubat 2023 tarihi itibarıyla Encümen Kararları ile tarafımıza tebliğ edilmiştir. Encümen Kararları ile beraber Belediye tarafından İlçe Tapu Müdürlüğü'ne gönderilen beyanlar neticesinde taşınmazlara ilişkin tapu takyidatlarının beyanlar hanesine "3194 sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına aykırıdır" beyanı şerhi düşülmüştür. İlgili idare kararlarına tarafımızca yürütmeyi durdurma davaları açılmış olup bir kısmı hakkında idare mahkemesince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Bir kısmının ise hukuki süreci devam etmektedir. Verilen tapu takyidat beyanları, otelin işletmesine ve taşınmazların devredilmesine herhangi bir kısıtlama getirmemekte olup bu durumun gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte olmadığı Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiştir.

c) 30 Eylül 2024 itibarıyla Şirket'in devam eden davaları bulunmakta olup aleyhte olan davalar için Şirket tarafından karşılık ayrılmaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alanlar hariç, taraf olduğu davalar açısından finansal tabloları etkileyecek önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan davası bulunmamaktadır

d) 30 Eylül 2024 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibarıyla sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

	Dava sayısı
İcra takipleri	29
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	9
- İdari işlemin iptali davaları	54
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	11
Toplam	103

29. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alanlar hariç, taraf olduğu davalar açısından finansal tabloları etkileyecek önem arz eden ve hukuki süreçlerinde belirsizlik olan davası bulunmamaktadır.

30. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

31. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nin Seri: II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nin Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,124,537,519	330,212,492
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	3,025,233,116	2,744,639,308
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		47,591,072	427,220,196
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	4,197,361,707	3,502,071,996
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	9,163,559	2,878,742
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1.Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1.Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1.Md. 31	3,503,152,092	3,422,805,698
	Diğer kaynaklar		685,046,056	76,387,556
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	4,197,361,707	3,502,071,996

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	290,824,571	34,093,860
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimaddi krediler	III-48.1.Md. 31	72,433,110	100,750,314
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti şirkete ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	358,123,591	247,866,339

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	%72	%78	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%27	%9	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1.Md. 31	%2	%3	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	%7	%1	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(I)	%9	%7	≤ %10