

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Eylül 2025 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 – 55

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		2,630,803,708	2,154,747,270
Nakit ve nakit benzerleri	5	474,127,603	52,172
Finansal yatırımlar	6,27	1,454,523,311	1,477,416,387
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	28,618,344	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	775,698	1,815,889
Diğer alacaklar			-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	283,276	3,044,554
Stoklar	13	669,649,837	669,649,837
Peşin ödenmiş giderler	10	2,825,639	1,029,104
Diğer dönen varlıklar	11	-	1,739,327
Duran varlıklar		3,859,786,938	3,847,489,211
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3,837,824,380	3,823,570,469
Maddi duran varlıklar	14	21,962,558	23,918,742
Toplam varlıklar		6,490,590,646	6,002,236,481

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		88,345,556	56,732,580
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,27	13,041,041	8,828,326
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	-	3,323,956
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	1,076,337	172,244
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1,309,015	1,230,442
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	21,991,003	26,292,839
Ertelenmiş gelirler	10	2,709,942	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	43,210,198	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	4,309,392	16,548,028
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	698,628	336,745
Uzun vadeli yükümlülükler		1,181,355,573	782,017,661
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,27	3,134,447	2,584,088
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	8,434,367	18,352,954
Ertelenmiş gelirler	10	1,169,652,000	760,711,890
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	134,759	368,729
Özkaynaklar		5,220,889,517	5,163,486,240
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları	17	2,566,096,280	2,566,096,280
Paylara ilişkin primler/iskontolar		725,898,676	725,898,676
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	118,757,183	115,372,186
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		501,153	501,153
Geçmiş yıllar karları		1,352,232,948	755,356,953
Net dönem karı		57,403,277	600,260,992
Toplam kaynaklar		6,490,590,646	6,002,236,481

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2025 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 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	97,873,421	59,805,253	492,681,853	183,524,451
Satışların maliyeti (-)	19	(31,304,682)	(7,407,179)	(258,023,903)	(67,211,730)
Brüt kar		66,568,739	52,398,074	234,657,950	116,312,721
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(505,478)	(315,335)	(3,222,620)	(1,702,799)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(59,747,372)	(18,294,837)	(78,608,538)	(21,427,320)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2,259,297	63,743	5,588,653	1,566,566
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(216,593,632)	(110,571,336)	(7,627,865)	(3,127,718)
Esas faaliyet karı		(208,018,446)	(76,719,691)	150,787,580	91,621,450
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	355,596,076	124,577,184	102,477,207	71,611,497
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		147,577,630	47,857,493	253,264,787	163,232,947
Finansal gelirler	24	132,396,130	103,494,113	46,607,075	4,974,931
Finansal giderler (-)	24	(5,928,107)	(1,717,037)	(9,803,552)	(4,237,399)
Parasal kayıp		(162,396,372)	(49,352,535)	(182,971,378)	(145,497,259)
Vergi öncesi karı/(zararı)		111,649,281	100,282,034	107,096,932	18,473,220
Vergi geliri/ (gideri)	25	(54,246,004)	(42,451,215)	-	-
Dönem karı/(zararı)		57,403,277	57,830,819	107,096,932	18,473,220
Pay başına kazanç	26	0.1435	0.1446	0.2677	0.0462
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)</i>					
		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		57,403,277	57,830,819	107,096,932	18,473,220

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
özkaynak değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler/ iskontolar						
1 Ocak 2024 bakiyeleri	400,000,000	2,566,096,280	725,898,676		(329,075)	62,374,040	683,626,222	124,728,877	4,562,395,020
Transfer	-	-	-	-	-	52,998,146	71,730,731	(124,728,877)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	107,096,932	107,096,932
30 Eylül 2024 bakiyeleri	17	400,000,000	2,566,096,280	725,898,676	(329,075)	115,372,186	755,356,953	107,096,932	4,669,491,952
1 Ocak 2025 bakiyeleri	17	400,000,000	2,566,096,280	725,898,676	501,153	115,372,186	755,356,953	600,260,992	5,163,486,240
Transfer	-	-	-	-	-	3,384,997	596,875,995	(600,260,992)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	57,403,277	57,403,277
30 Eylül 2025 bakiyeleri	17	400,000,000	2,566,096,280	725,898,676	501,153	118,757,183	1,352,232,948	57,403,277	5,220,889,517

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2025 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 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		57,403,277	107,096,932
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14	12,068,754	17,194,099
Stok değer düşüklüğü karşılığı/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	-	(2,966,858)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	3,020,283	17,977,601
Alacaklardan değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8,18	(1,197,618)	1,180,960
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	(1,520,627)	2,592,904
Diğer karşılıklara ilişkin düzeltmeler	16	1,631,934	707,347
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/ (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	-	(38,045,699)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen faiz gelirleri	23	(355,596,076)	(102,477,207)
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		301,705,672	172,567,358
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		1,869,655	(3,549,678)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(28,618,344)	(23,561,800)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		3,883,352	(2,920,909)
Stoklardaki değişim		-	144,846,157
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(2,005,175)	(134,601,010)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		939,014	(2,488,593)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(3,323,956)	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		411,650,052	834,235,438
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		30,434,633	2,726,603
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		432,344,830	990,513,645
Ödenen kıdem tazminatları	16	(293,973)	-
Ödenen personel primleri	16	(11,564,061)	(10,115,020)
Ödenen izin ücretleri	16	(812,687)	-
Vergi iadeleri/ ödemeler	25	(11,035,805)	(61,091)
Diğer ödemeler	16	(776,844)	(9,348,014)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		407,861,460	970,989,520
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	19	-	170,494,948
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(14,253,911)	(65,944,114)
Alınan faiz (vadeli mevduat)		873,674	970,096
Alınan faiz (likit fon)		161,698,708	48,328,567
Finansal yatırımlardaki değişim		(82,740,875)	(766,615,684)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		65,577,596	(612,766,187)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Ödenen faiz		(5,658,735)	(3,564,317)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		(5,658,735)	(3,564,317)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		(10,578)	(11,995,228)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		467,769,743	342,663,788
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler		52,172	44,986,633
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler		467,821,915	387,650,421

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 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 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11'dir (31 Aralık 2024: 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 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2024: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2024 – 1 TL – 400,000,000 adet).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2025	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2024
Denizbank A.Ş.	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Denizbank A.Ş.	(B)	71.94	287,778,562	71.94	287,778,562
Diğer	(B)	28.05	112,216,438	28.05	112,216,438
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

		30 Eylül 2025		31 Aralık 2024
Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
A	5,000	1	5,000	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.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 23 Ekim 2025 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, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından kabul edilen ve 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 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 2025 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 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 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 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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
30.09.2025	3.367,22	1,0000	222%
31.12.2024	2.684,55	1,2543	291%
30.09.2024	2.526,16	1.3329	343%

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 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 2025 tarihi itibarıyla sona hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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 değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)

Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

TFRS 17

Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Doğaya Bağlı Elektrik Dayanan Sözleşmeler

TFRS 18

Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

TFRS 19

Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 19 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü</i>
UFRS Yıllık İyileştirmeleri	<i>11. Değişiklik</i>
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler</i>
UFRS 19	<i>Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar</i>

UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.*
- *UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.*
- *UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.*
- *UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.*
- *UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.*

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

iii) **Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler (devamı)**

UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler) - Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 19 - Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Şirket finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"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 değerlemesi 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 değerleme 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 temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

- 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.

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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

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, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin 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 değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

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, oluştuğu 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.

30 Eylül 2025 itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında taşınan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü için yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğu tarafımızca varsayılmaktadır. Ayrıca finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin TÜİK

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

(Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından açıklanan TÜFE değerleri ile 9 aylık enflasyon endekslemesi yapılmış olup, toplam enflasyon etkisinin gayrimenkul değerine yakın olduğu Şirket yönetimi tarafından kabul edilmektedir.

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	136/8 parsel ve 136/9 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 8 no.lu ve 136 ada 9.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.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Kurumlar Vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. Maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2024 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır

Ertelenmiş Vergiler

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

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 2025 itibarıyla 53,919.68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41,282.42 TL).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

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 2025 itibarıyla geçerli olan 46,655.43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 35,058.58TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

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 muhasebelemektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 / (zarar), 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.

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 amortismanla tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 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

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 buopsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse 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 zımnî 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.

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;

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 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 değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2024 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 30 Eylül 2025 itibarıyla, 2025 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir (Not 12).

Cari oran dengesi

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 2,630,803,708 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 88,345,556 TL olup dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 2,542,458,152 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 değerde 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.

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 imkan 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 önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- Şirket yönetimi, 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda 760,711,890 TL tutarındaki "Ertelenmiş Gelirler" tutarını kısa vadeli yükümlülükler hesap grubu altında raporlamıştır. Şirket yönetimi cari dönem finansal tablolarında, bu tutarı uzun vadeli yükümlülükler hesap grubu altındaki "Ertelenmiş Gelirler" hesabına sınıflamıştır.

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Banka		
- Vadesiz mevduat	21,915	52,172
- Vadeli mevduat	474,105,688	-
Finansal durum tablosu – Nakit ve nakit benzerleri	474,127,603	52,172
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(6,305,688)	-
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	467,821,915	52,172
Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	
TL – 19 Aralık 2025 vadeli	%41.00	
Toplam	474,105,688	-

6. Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal yatırımlar	1,454,523,311	1,477,416,387
Toplam	1,454,523,311	1,477,416,387

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası Serbest (TL) Fon	556,867,000	-
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası (TL) Fon	504,931,056	511,099,837
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	392,725,255	505,900,198
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	-	460,416,352
Toplam	1,454,523,311	1,477,416,387

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. Kısa vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	13,041,041	8,828,326
Toplam	13,041,041	8,828,326

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	3,134,447	2,584,088
Toplam	3,134,447	2,584,088

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

8. Ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (1)	28,618,344	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (2)	1,145,741	3,782,200
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(370,043)	(1,966,311)
Ticari alacaklar, net	29,394,042	1,815,889

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	1,966,311	625,308
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	1,180,960
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-) (Not 22)	(1,197,618)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(398,650)	(165,051)
30 Eylül	370,043	1,641,217

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Ticari borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	1,076,337	172,244
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	-	3,323,956
Toplam	1,076,337	3,496,200

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	1,736,657	9,665
Gelecek aylara ait giderler	1,088,982	960,103
Peşin ödenen vergiler	-	59,336
Toplam	2,825,639	1,029,104

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (1)	2,189,109	-
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	520,833	-
Toplam	2,709,942	-

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (1)	1,169,652,000	760,711,890
Toplam	1,169,652,000	760,711,890

(1) Söz konusu tutar; işletmecisi şirketten alınan avanslardan oluşmaktadır.

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	-	1,739,327
Toplam	-	1,739,327

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2,220,624,274	2,220,266,764
Üst kullanım hakkı	1,617,200,106	1,603,303,705
Toplam	3,837,824,380	3,823,570,469

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kira değeri (br m ²) (TL)	95 – 1,001	95 – 1,001
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 6.00	4.00 - 6.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	19,783 – 220,209	19,783 – 220,209
İskonto oran (%) (ABD Doları)	10.50	10.50
İskonto oran (%) (Euro)	11.00	11.00
Doluluk oranı (%)	70-75	70-75
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00	3.00
Kira artış oranı (%) (Euro)	5.00	5.00

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2025	2024
1 Ocak açılış bakiyesi	3,823,570,469	2,882,155,097
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları (1)	14,253,911	95,525,636
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	(105,831,157)
Avanslardan transferler (2)	-	526,199,563
30 Eylül kapanış bakiyesi	3,837,824,380	3,398,049,139

(1) Yıl içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamalardan oluşmaktadır

(2) Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına transfer edilmiştir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Le Chic Bodrum Otel Binası	689,756,154	689,398,644
İstanbul Bahçeşehir AVM	610,214,945	610,214,945
Karaköy Otel Binası	551,890,186	551,890,186
Ankara – Göksu AVM	219,501,779	219,501,779
Le Chic Tarabya Evleri	149,261,210	149,261,210
	2,220,624,274	2,220,266,764

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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 (m2)	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 Evleri	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	715	Mesken

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.

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.

27 Kasım 2024 tarihinde SPK'ya yazılan yazıya istinaden; ilgili gayrimenkulün III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirilmesini teminen, SPK tarafından 31 Aralık 2025 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

ANKARA- GÖKSU AVM

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

TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC EVLERİ

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 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Üst kullanım hakkı

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Üst kullanım hakkı	1,617,200,106	1,603,303,705
Toplam	1,617,200,106	1,603,303,705

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	136/8 parsel ve 136/9 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.

13. Stoklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bodrum Projesi	835,557,443	835,557,443
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(165,907,606)	(165,907,606)
Bodrum Projesi	669,649,837	669,649,837
Toplam	669,649,837	669,649,837

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2025	2024
1 Ocak açılış bakiyesi	165,907,606	204,118,861
Dönem içi stok düzeltmesi, net	-	(2,966,858)
30 Eylül kapanış bakiyesi	165,907,606	201,152,003

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 itibariyle 86 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Maliyet					
Taşıtlar	3,661,912	-	-	-	3,661,912
Döşeme ve demirbaşlar	42,305,236	-	(1,603,131)	-	40,702,105
Kullanım hakkı varlıkları	36,001,123	10,422,192	-	-	46,423,315
	81,968,271	10,422,192	(1,603,131)	-	90,787,332
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(2,559,698)	(555,388)	-	-	(3,115,086)
Döşeme ve demirbaşlar	(33,081,981)	(5,707,061)	1,293,509	-	(37,495,533)
Kullanım hakkı varlıkları	(22,407,850)	(5,806,305)	-	-	(28,214,155)
	(58,049,529)	(12,068,754)	1,293,509	-	(68,824,774)
Net kayıtlı değer	23,918,742	-	-	-	21,962,558

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2024
Maliyet					
Taşıtlar	3,661,913	-	-	-	3,661,913
Döşeme ve demirbaşlar	41,527,855	-	-	-	41,527,855
Kullanım hakkı varlıkları	30,338,371	15,605,828	-	-	45,944,199
	75,528,139	15,605,828	-	-	91,133,967
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(1,815,107)	(557,425)	-	-	(2,372,532)
Döşeme ve demirbaşlar	(25,385,844)	(5,764,288)	-	-	(31,150,132)
Kullanım hakkı varlıkları	(15,664,910)	(10,872,386)	-	-	(26,537,296)
	(42,865,861)	(17,194,099)	-	-	(60,059,960)
Net kayıtlı değer	32,662,278	-	-	-	31,074,007

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1,309,015	1,230,442
Toplam	1,309,015	1,230,442

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	4,309,392	16,548,028
- İzin karşılığı	4,046,716	15,427,839
- Prim karşılığı	262,676	1,120,189
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	698,628	336,745
- Denetim karşılığı	627,128	247,062
- Diğer	71,500	89,683
Toplam	5,008,020	16,884,773

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	1,120,189	689,361
Dönem içi hareket	182,282	777,439
Ödenen izin (-)	(812,687)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(227,108)	(181,958)
Dönem sonu	262,676	1,284,842

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	15,427,839	13,096,966
Dönem içi hareket	2,710,777	16,870,163
Ödenen prim (-)	(11,564,061)	(10,115,020)
Parasal kazanç/(kayıp)	(2,527,839)	(3,456,946)
Dönem sonu	4,046,716	16,395,163

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2025	2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	336,745	13,254,760
Dönem içi hareket (Not 21) (1)	1,631,934	707,347
Ödemeler -(2)	(776,844)	(9,348,014)
Konusu kalmayan karşılık (Not 22)	(225,000)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(268,207)	(3,486,154)
Dönem sonu	698,628	1,127,939

(1) Bağımsız denetim ücretine istinaden ayrılan karşılıktan oluşmaktadır.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	134,759	368,729
Toplam	134,759	368,729

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	368,729	1,133,263
Dönem için hareket	127,224	329,999
Ödenen kıdem (-)	(293,973)	-
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(67,221)	(299,125)
Dönem sonu	134,759	1,164,137

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 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 53,919.68 TL (31 Aralık 2024: 41,828.42 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2024: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2024 - 1 TL- 400,000,000 adet).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2025	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2024
Denizbank A.Ş.	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Denizbank A.Ş.	(B)	71.94	287,778,562	71.94	299,678,560
Diğer	(B)	28.05	112,216,438	28.05	100,316,440
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000
Sermaye düzeltmesi farkları			2,566,096,280		2,566,096,280
Toplam			2,966,096,280		2,966,096,280

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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler (*)	118,757,183	115,372,186
Toplam	118,757,183	115,372,186

(*) 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 öngörölmüş kar payıdır.

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 dağıtabilecektir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Özkaynaklar (devamı)

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.

18. Diğer alacak ve borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	688,366	3,552,657
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(508,103)
Toplam	283,276	3,044,554

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	508,103	733,593
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(103,013)	(193,632)
30 Eylül	405,090	539,961

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	10,292,524	14,055,945
Depozito ve teminatlar	9,502,339	12,050,814
Diğer borçlar (1)	2,196,140	186,080
Toplam	21,991,003	26,292,839

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

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer borçlar (1)	8,434,367	18,352,954
Toplam	8,434,367	18,352,954

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kira geliri	111,016,401	60,015,236	81,273,989	41,205,319
Diğer gelirler	242,412	73,787	2,078,875	2,076,716
- Bodrum projesi	-	-	241,478,858	89,433,968
- Tarabya projesi	-	-	89,709,853	-
Gayrimenkul satış geliri	-	-	80,785,095	51,353,966
İadeler (-)	(13,385,392)	(283,770)	(2,644,817)	(545,518)
Toplam	97,873,421	59,805,253	492,681,853	183,524,451

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Bina yönetim gideri	(28,419,724)	(7,187,782)	(20,230,988)	(1,959,348)
Konut satış giderleri	-	-	-	-
- Bodrum projesi	-	-	(104,482,659)	(30,629,808)
- Tarabya projesi	-	-	(78,901,009)	-
Satılan gayrimenkul maliyeti	-	-	(53,548,239)	(34,595,169)
Diğer	(2,884,958)	(219,397)	(861,008)	(27,405)
Toplam	(31,304,682)	(7,407,179)	(258,023,903)	(67,211,730)

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(505,478)	(315,335)	(3,222,620)	(1,702,799)
Toplam	(505,478)	(315,335)	(3,222,620)	(1,702,799)

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

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Personel ücret ve giderleri	(35,572,296)	(9,295,788)	(48,794,048)	(13,110,735)
Amortisman giderleri (Not 14)	(12,068,754)	(4,040,943)	(17,194,099)	(4,456,116)
Danışmanlık giderleri	(4,982,141)	(2,682,728)	(4,833,503)	(1,125,586)
Ofis giderleri	(2,231,929)	(351,234)	(1,864,495)	(499,995)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8 & Not 17)	-	-	(1,180,960)	(844,964)
Araç giderleri	(684,078)	(394,432)	(973,074)	(284,171)
Genel kurul giderleri	(155,983)	-	(142,235)	-
Diğer	(4,052,191)	(1,529,712)	(3,626,124)	(1,105,753)
Toplam	(59,747,372)	(18,294,837)	(78,608,538)	(21,427,320)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılık iptali (Not 8,18) (1)	1,197,618	-	-	-
Konusu kalmayan diğer karşılıklar (Not 16)	225,000	63,743	-	-
Kur farkı geliri	1,841	-	-	-
Diğer	834,838	-	5,588,653	1,566,566
Toplam	2,259,297	63,743	5,588,653	1,566,566

(1) İlgili bakiyenin tamamı şüpheli ticari alacaklardan oluşmaktadır

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kur farkı gideri	(214,765,378)	(110,571,336)	(6,063,542)	(2,374,860)
Diğer karşılık giderleri (Not 16)	(1,631,934)	-	(707,347)	(184,688)
Diğer	(196,320)	-	(856,976)	(568,170)
Toplam	(216,593,632)	(110,571,336)	(7,627,865)	(3,127,718)

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Likit fon faiz gelirleri	355,596,076	124,577,184	102,477,207	71,611,497
Toplam	355,596,076	124,577,184	102,477,207	71,611,497

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Kur farkı gelirleri	98,947,490	96,637,332	45,635,663	4,947,940
Reeskont faiz gelirleri	26,269,278	-	-	-
Faiz gelirleri	7,179,362	6,856,781	971,412	26,991
Toplam	132,396,130	103,494,113	46,607,075	4,974,931

Finansal Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Faiz giderleri (1)	(5,658,735)	(1,715,669)	(3,564,317)	(2,855,882)
Kur farkı gideri	(264,837)	-	(5,218,439)	(365,159)
Diğer finansman giderleri	(4,535)	(1,368)	(1,020,796)	(1,016,358)
Toplam	(5,928,107)	(1,717,037)	(9,803,552)	(4,237,399)

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

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

Kurumlar vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20’den %25’e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30’a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023’ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2024 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir. KVK’ya eklenen “Yurt içi asgari kurumlar vergisi” başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri (ertelenmiş varlık ve yükümlülükler dahil) (devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Şirket'in dönem karı vergi varlık/(yükümlülüğü) aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hesaplanan vergi	54,246,004	-
Peşin ödenen vergiler	(11,035,806)	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü, net.	43,210,198	-

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Şirket'in, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi (devamı)

	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 30 Eylül 2025	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	26,383	483,742
Stoklar	(191,863,665)	(139,843,491)
Maddi duran varlıklar	15,119,651	15,573,205
Maddi olmayan duran varlıklar	104,593,704	133,906,150
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	243,450,376	617,371,206
Kiralama yükümlülükleri	4,852,646	3,423,724
Diğer borçlar	5,338,659	9,722,669
Gelecek yıllara ait gelirler	-	(4,818)
Peşin ödenmiş giderler	-	24,983
Ertelenmiş vergi varlığı	181,517,754	640,657,370
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı (-) (1)	(181,517,754)	(640,657,370)
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	-	-

(1) Şirket'in 181,517,754 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır. (31 Aralık 2024: Şirket'in 640,657,370 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. 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 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
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)	57,403,277	107,096,932
Hisse başına kar (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0.1435	0.2677

(*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2025 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2024: 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.

27. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	28,618,344	-
Toplam	28,618,344	-
Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	3,323,956
Toplam	-	3,323,956

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	474,105,688	-
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	21,915	52,172
Toplam	474,127,603	52,172
Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	1,454,523,311	1,477,416,387
Toplam	1,454,523,311	1,477,416,387

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
DenizBank A.Ş. (1)	13,041,041	8,828,326
Toplam	13,041,041	8,828,326

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

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
DenizBank A.Ş. (1)	3,134,447	2,584,088
Toplam	3,134,447	2,584,088

(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 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	10,226,344	-	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,127,748	859,885	1,444,926	440,402
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	409,592	151,426	981,882	203,390
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtımları)	279,144	112,691	233,555	85,740
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	113,339	-	139,285	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	73,224	-	70,747	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	4,360	1,366	6,779	2,672
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	174	-	330	-
Toplam	12,233,925	1,125,368	2,877,504	732,204

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Likit fon gelirleri)	355,596,076	124,577,184	102,477,207	71,611,497
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	34,378,336	24,151,992	19,711,529	19,711,529
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	13,179,091	4,717,439	11,238,700	4,880,278
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	7,179,362	6,856,782	975,586	31,164
Toplam	410,332,865	160,303,397	134,403,022	96,234,468

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	39,098,438	4,137,047	37,539,097	2,386,671
Toplam	39,098,438	4,137,047	37,539,097	2,386,671

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

28. 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 2025 ve 31 Aralık 2024 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.

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	16,175,488	11,412,414
Ticari borçlar	1,076,337	3,496,200

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 de 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları - Alış	ABD Doları - Satış
30 Eylül 2025	41.4984	41.5732
31 Aralık 2024	35.2803	35.3438
	EURO - Alış	EURO - Satış
30 Eylül 2025	48.6479	48.7355
31 Aralık 2024	36.7362	36.8024

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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 2025	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(4,849,352)	(116,646)
Alınan depozito ve teminatlar – Euro	(3,720,029)	(76,331)
Alınan avanslar - Euro	(1,169,652,000)	(24,000,000)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(1,178,221,381)	

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Finansal yatırımlar - ABD Doları	460,332,395	9,990,272
Alınan avanslar - Euro	(760,288,060)	(16,500,000)
Alınan depozito ve teminatlar - ABD Doları	(5,616,013)	(126,910)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(4,511,780)	(97,916)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(310,083,458)	

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 2025	31 Aralık 2024
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar/(zarar) etkisi	(235,644,276)	(62,016,692)
%20 azalışın kar/(zarar) etkisi	235,644,276	62,016,692

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, aktif 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 2025							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	1,076,337	-	-	-	1,076,337
Borçlanmalar	-	1,753,315	8,766,574	28,053,036	14,026,518	-	52,599,443
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	24,790,563	-	-	37,105,510
Toplam	-	1,753,315	22,157,858	52,843,599	14,026,518	-	90,781,290

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	3,496,200	-	-	-	3,496,200
Borçlanmalar	-	-	4,213,800	16,855,200	13,694,850	-	34,763,850
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	34,610,387	2,495,123	-	49,420,457
Toplam	-	-	20,024,947	51,465,587	16,189,973	-	87,680,507

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

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

30 Eylül 2025	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	474,127,603	474,127,603
Finansal yatırımlar	1,454,523,311	1,454,523,311
Ticari alacaklar	29,394,042	29,394,042
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	16,175,488	16,175,488
Ticari borçlar	1,076,337	1,076,337
Diğer borçlar	21,991,003	21,991,003
31 Aralık 2024	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	52,172	52,172
Finansal yatırımlar	1,477,416,387	1,477,416,387
Ticari alacaklar	1,815,889	1,815,889
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	11,412,414	11,412,414
Ticari borçlar	3,496,200	3,496,200
Diğer borçlar	26,292,840	26,292,840

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. 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 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	3,837,824,380	-	-	3,837,824,380
Yükümlülükler (Not 7-9)	17,251,825	-	17,251,825	-

	31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	3,823,570,469	-	-	3,823,570,469
Yükümlülükler (Not 7-9)	14,908,614	-	14,908,614	-

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Otel Binası:

Taşınmaz tescilli eski eser olduğu için değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır. İlgili taşınmaz için Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

Ankara- Göksu AVM:

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerlendirme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı seçilmiştir.

İstanbul-Bahçeşehir AVM:

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında Emsal Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup her iki yöntemden çıkan değerler birbiriyle uyumlu olduğundan emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerler nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

Le Chic Bodrum Otel Binası:

Değerleme çalışmasında arsa payı değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, toplam değer takdirinde Nakit Akımları Analizi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller gelir getiren taşınmaz olması, mevcut durumda otel olarak işletiliyor olması gibi etkenler gözönüne alınarak nihai değer takdiri Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Le Chic Tarabya:

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları,

taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerlendirme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı seçilmiştir.

Sarıgerme Üst Kullanım Hakkı:

Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmaz için Pazar analizinden elde edilen verilerden yararlanılarak "Gelir Yaklaşımı" kullanılarak üst hakkı değeri takdir edilmiştir

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
30 Eylül 2025	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) (*)	28,618,344	775,698	-	283,276	474,105,688	21,915
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	28,618,344	1,145,741	-	688,366	474,105,688	21,915
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	-	(370,043)	-	(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 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)							
(*)	-	1,815,889	-	3,044,554	-	52,172	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	3,782,200	-	3,552,657	-	52,172	-
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	-	(1,966,311)	-	(508,103)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması 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 2025 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (1)	576,087,400	1,062,637,731

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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	90,852,552
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	90,852,552

(*) 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 2024: 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 68,397,557 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 20,918,252 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 106,614 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 1,430,126 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

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 2025 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 ve 1.508 m²'lik 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 Mahallesi'nde 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 taşınmaza 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 Müdürlüğüne 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.

27 Kasım 2024 tarihinde SPK'ya yazılan yazıya istinaden; ilgili gayrimenkulün III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine uygun hale getirilmesini teminen, SPK tarafından 31 Aralık 2025 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

c) 30 Eylül 2025 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 2025 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibarıyla sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

	Dava sayısı
İcra takipleri	26
Lehe açılan davalar	
- <i>Kira alacağı ve tahliye davaları</i>	18
- <i>İdari işlemin iptali davaları</i>	
Aleyhe davalar	
- <i>Tasarrufun iptali ve diğer</i>	14
Toplam	58

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.

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2025 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 çevresinde hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,928,650,914	1,477,468,559
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	4,507,474,218	4,493,220,307
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		54,465,514	31,547,615
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	6,490,590,646	6,002,236,481
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	16,175,488	11,412,414
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	5,220,889,517	5,163,486,240
	Diğer kaynaklar		1,253,525,641	827,337,827
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	6,490,590,646	6,002,236,481

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
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)	474,127,603	52,172
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	90,852,552
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)	556,867,000	511,099,840

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	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)	%69	%75	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%30	%25	≤ %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	%2	≤ %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	%0	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%9	%9	≤ %10

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

33. Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	134,317,746	117,029,945
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	776,275,458	1,007,916,514
Maddi duran varlıklar	6,201,932	6,144,224
Ödenmiş sermaye	(601,346,199)	(911,710,963)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	(147,168,658)	(223,124,848)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(20,959)	101,150
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(25,552,534)	(35,462,803)
Yasal yedekler	(23,805,258)	(38,740,620)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(263,858,830)	(171,443,311)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(6,127,812)	(183,715,084)
Satışların maliyeti	3,045,930	206,908,783
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	24,566	1,253,990
Genel yönetim giderleri	5,631,605	18,289,423
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	13,407,500	(537,438)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(28,929,196)	(50,410,505)
Finansal gelir / (gider)	(4,491,663)	(7,062,927)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(162,396,372)	(264,564,471)