

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Haziran 2025 tarihli altı aylık ara
hesap dönemine ait finansal tablolar ve
sınırlı denetim raporu**



**Shape the future
with confidence**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu 'na

Giriş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Diğer husus

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi ve 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 26 Şubat 2025 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiş, 23 Ağustos 2024 tarihli sınırlı bağımsız denetim raporunda ara dönem finansal tabloların gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmasına sebep olacak herhangi bir hususun dikkatini çekmediğini bildirmiştir.



**Shape the future
with confidence**

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirketin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney EĞİTİMİZ Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

21 Temmuz 2025
İstanbul, Türkiye

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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		2,057,643,834	2,004,334,367
Nakit ve nakit benzerleri	5	55,586,043	48,531
Finansal yatırımlar	6,27	1,373,187,661	1,374,284,806
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	80,836	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1,390,610	1,689,130
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	283,277	2,832,027
Stoklar	13	622,904,692	622,904,692
Peşin ödenmiş giderler	10	4,210,715	957,267
Diğer dönen varlıklar	11	-	1,617,914
Duran varlıklar		3,593,633,037	3,578,913,846
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3,569,591,118	3,556,664,761
Maddi duran varlıklar	14	24,041,919	22,249,085
Toplam varlıklar		5,651,276,871	5,583,248,213

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		66,567,252	53,055,381
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,27	13,125,362	8,212,062
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	11,253,210	3,091,926
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	2,063,511	160,220
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	881,564	1,144,550
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	19,824,407	24,457,458
Ertelenmiş gelirler	10	2,300,523	283,041
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	10,912,250	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	4,852,925	15,392,887
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	1,353,500	313,237
Uzun vadeli yükümlülükler		782,060,081	727,145,597
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,27	3,134,447	2,403,705
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	8,434,368	17,071,819
Ertelenmiş gelirler	10	770,406,450	707,327,083
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	84,816	342,990
Özkaynaklar		4,802,649,538	4,803,047,235
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		2,359,046,866	2,359,046,866
Paylara ilişkin primler/iskontolar		675,227,063	675,227,063
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	110,467,294	107,318,588
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		466,171	466,171
Geçmiş yıllar karları		1,257,839,841	702,628,989
Net dönem karı/(zararı)		(397,697)	558,359,558
Toplam kaynaklar		5,651,276,871	5,583,248,213

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü
cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Nisan – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Nisan – 30 Haziran 2024
Dipnot					
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	35,410,806	13,458,835	287,576,559	88,329,112
Satışların maliyeti (-)	19	(22,229,329)	(8,480,829)	(177,492,461)	(46,974,323)
Brüt kar		13,181,477	4,978,006	110,084,098	41,354,789
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(176,870)	(89,608)	(1,413,730)	(225,487)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(38,558,926)	(8,901,667)	(53,189,663)	(32,977,667)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2,042,293	1,324,156	3,741,323	814,427
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(98,621,372)	(61,567,151)	(4,186,013)	(1,345,542)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(122,133,398)	(64,256,264)	55,036,015	7,620,520
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	214,892,535	119,460,140	28,711,118	24,383,881
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		92,759,137	55,203,876	83,747,133	32,004,401
Finansal gelirler	24	26,884,501	24,997,500	38,725,997	4,869,744
Finansal giderler (-)	24	(3,917,115)	1,223,783	(5,177,605)	(4,535,523)
Parasal pozisyon kayıpları	33	(105,152,771)	(50,930,792)	(34,858,225)	(31,255,790)
Vergi öncesi kar		10,573,752	30,494,367	82,437,300	1,082,832
Vergi gideri (-)	25	(10,971,449)	(10,971,449)	-	-
Dönem karı/(zararı)		(397,697)	19,522,918	82,437,300	1,082,832
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	(0.0010)	0.0488	0.2061	0.0027
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler</i>					
	16				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(397,697)	19,522,918	82,437,300	1,082,832

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait
özkaynak değişim tablosu**

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

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 bakiyeleri		400,000,000	2,359,046,866	675,227,063	(306,103)	58,019,996	635,905,448	116,022,133	4,243,915,403
Transfer		-	-	-	-	49,298,592	66,723,541	(116,022,133)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	82,437,301	82,437,301
30 Haziran 2024 bakiyeleri		400,000,000	2,359,046,866	675,227,063	(306,103)	107,318,588	702,628,989	82,437,301	4,326,352,704
1 Ocak 2025 bakiyeleri	17	400,000,000	2,359,046,866	675,227,063	466,171	107,318,588	702,628,989	558,359,558	4,803,047,235
Transfer		-	-	-	-	3,148,706	555,210,852	(558,359,558)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(397,697)	(397,697)
30 Haziran 2025 bakiyeleri	17	400,000,000	2,359,046,866	675,227,063	466,171	110,467,294	1,257,839,841	(397,697)	4,802,649,538

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait
nakit akış tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü
cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		(397,697)	82,437,300
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14	7,467,427	11,848,802
Stok değer düşüklüğü karşılığı/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	-	(52,823,460)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	3,168,123	15,837,978
Alacaklardan değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8,18	(1,174,464)	312,542
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	3,367,757	(219,513)
Diğer karşılıklara ilişkin düzeltmeler	16	1,518,016	486,175
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/ (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	-	(19,800,962)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen faiz gelirleri	23	(214,892,535)	(28,711,118)
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		191,968,794	141,976,515
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		1,231,589	580,251
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(80,836)	(30,259)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		3,761,937	-
Stoklardaki değişim		-	71,307,809
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(3,390,251)	(96,713,713)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		1,926,188	(2,741,789)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		8,161,284	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		65,096,849	(1,422,332)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler		(2,909,951)	(3,518,631)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		64,822,230	118,805,595
Ödenen kıdem tazminatları	16	(293,973)	-
Ödenen personel primleri	16	(11,210,777)	(9,813,728)
Ödenen izin ücretleri	16	(812,687)	-
Vergi iadeleri/ ödemeler		(59,199)	(3,019,438)
Diğer ödemeler		(196,973)	(8,458,204)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		52,248,621	97,514,225
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	19	-	110,824,303
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(12,926,357)	(83,828,473)
Alınan faiz (vadeli mevduat)		231,637	878,496
Alınan faiz (likit fon)		36,908,532	6,705,368
Finansal yatırımlardaki değişim		(17,318,590)	(145,887,745)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		6,895,222	(111,308,051)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Ödenen faiz		(3,667,819)	(658,982)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		(3,667,819)	(658,982)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		(6,937)	(8,382,595)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		55,469,087	(22,835,403)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler		48,531	41,846,325
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler		55,517,618	19,010,922

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 7'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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Haziran 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 Haziran 2025		31 Aralık 2024
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi			
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 21 Temmuz 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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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
30.06.2025	3.132,17	1,0000	220%
31.12.2024	2.684,55	1,1667	291%
30.06.2024	2.319,29	1,3505	324%

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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 Haziran 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 17 (Değişiklikler)

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

TFRS 18

Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama 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.

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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.
-

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

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı (devamı)

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.

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 ilişkin 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 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 edilişinde 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 kalktığına, 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.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 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 tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve 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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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)

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.
- 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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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)

Ticari alacaklar (devamı)

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.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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)

İlişkili taraflar (devamı)

(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.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 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. maliyetleri içerir. 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 Haziran 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 (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından açıklanan TÜFE değerleri ile 6 aylık enflasyon endekslemesi yapılmış olup, toplam enflasyon etkisinin gayrimenkul değerine yakın olduğu Şirket yönetimi tarafından kabul edilmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Üst kullanım hakkı

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

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

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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 indirimli 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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 46,655.42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41,282.42 TL).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 muhasebeleştirmektedir.

- (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

Kiralanın 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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 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)

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, dayanak varlığın 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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Haziran 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 Haziran 2025 itibarıyla, 2025 yılı için öngörülen gelirler ile 6 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir (Not 12).

Cari oran dengesi

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 2,057,643,834 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 66,567,252 TL olup dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 1,991,076,582 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 gerçekleştirilmemiş 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 707,327,083 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).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

4. Bölümlere göre raporlama

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Banka		
- Vadesiz mevduat	17,618	48,531
- Vadeli mevduat	55,568,425	-
	55,586,043	48,531

Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(68,425)	-
----------------------------------	----------	---

Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	55,517,618	48,531
--	-------------------	---------------

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
TL - 1 Temmuz 2025 vadeli	%45.00	55,568,425	-
Toplam		55,568,425	-

6. Finansal yatırımlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal yatırımlar (1)	1,373,187,661	1,374,284,806
Toplam	1,373,187,661	1,374,284,806

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	472,568,188	470,585,653
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	210,791,164	-
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	236,662,494	428,276,824
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası (TL) Fon	453,165,815	475,422,329
Toplam	1,373,187,661	1,374,284,806

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

7. Kısa vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	13,125,362	8,212,062
Toplam	13,125,362	8,212,062

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	3,134,447	2,403,705
Toplam	3,134,447	2,403,705

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

8. Ticari alacaklar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	1,783,807	3,518,182
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (2)	80,836	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(393,197)	(1,829,052)
Ticari alacaklar, net	1,471,446	1,689,130

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	1,829,051	581,657
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	312,542
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(1,174,464)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(261,390)	(115,341)
30 Haziran	393,197	778,858

9. Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	11,253,210	3,091,926
Satıcılar	2,063,511	160,220
Toplam	13,316,721	3,252,146

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	2,479,714	893,083
Verilen sipariş avansları	1,731,001	8,990
Peşin ödenen vergiler	-	55,194
Toplam	4,210,715	957,267

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (1)	2,300,523	149,352
Gelecek aylara ait kira gelirleri	-	133,689
Toplam	2,300,523	283,041

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (1)	770,406,450	707,327,083
Toplam	770,406,450	707,327,083

(1) Söz konusu tutar; ileriki yıllarda gayrimenkullerin işletilmesi için işletmecî şirketten alınan avanslardan oluşmaktadır.

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

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

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	-	1,617,914
Toplam	-	1,617,914

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2,065,280,245	2,065,280,245
Üst kullanım hakkı	1,504,310,873	1,491,384,516
Toplam	3,569,591,118	3,556,664,761

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
1 Ocak açılış bakiyesi	3,556,664,761	2,680,965,227
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları (1)	12,926,357	111,345,046
Avanslardan transferler (2)	-	489,468,015
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	(98,443,575)
30 Haziran	3,569,591,118	3,183,334,713

(1) Yıl içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Bahçeşehir AVM	567,618,672	567,618,672
Ankara – Gökse AVM	204,179,378	204,179,378
Karaköy Otel Binası	513,365,294	513,365,294
Le Chic Bodrum Otel Binası	641,274,924	641,274,924
Le Chic Tarabya	138,841,977	138,841,977
	2,065,280,245	2,065,280,245

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
Gökse AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,846	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	715	Mesken
Sarıgerme Lojman Arsası	Muğla	Ortaca	Fevziye	2,761	Arsa

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

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

b) Üst kullanım hakkı

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Üst kullanım hakkı	1,504,310,873	1,491,384,516
Toplam	1,504,310,873	1,491,384,516

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/Metrekafe	Nevi	Kira
Sarıgerme Üst Hakkı (*)	Ortaca/MUĞLA	136/2 parsel ve 136/3 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

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

13. Stoklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<i>Bodrum Projesi</i>	777,231,058	777,231,058
<i>Stok değeri düşüklüğü karşılığı (-)</i>	(154,326,366)	(154,326,366)
Bodrum Projesi	622,904,692	622,904,692
Toplam	622,904,692	622,904,692
Stok değeri düşüklüğü karşılığı	2025	2024
1 Ocak açılış bakiyesi	154,326,366	189,870,270
Dönem içi stok düzeltmesi, net	-	(52,823,460)
30 Haziran kapanış bakiyesi	154,326,366	137,046,810

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

13. Stoklar (devamı)

BODRUM PROJESİ BODRUM LE CHIC

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

14. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 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 Haziran 2025
Maliyet					
Taşıtlar	3,406,293	-	-	-	3,406,293
Döşeme ve demirbaşlar	39,352,104	-	(1,491,224)	-	37,860,880
Kullanım hakkı varlıkları	33,488,050	9,548,271	-	-	43,036,321
	76,246,447	9,548,271	(1,491,224)		84,303,494
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(2,381,018)	(342,520)	-	-	(2,723,538)
Döşeme ve demirbaşlar	(30,772,682)	(3,544,922)	1,203,214	-	(33,114,390)
Kullanım hakkı varlıkları	(20,843,662)	(3,579,985)	-	-	(24,423,647)
	(53,997,362)	(7,467,427)	1,203,214	-	(60,261,575)
Net kayıtlı değer	22,249,085				24,041,919

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2024
Maliyet					
Taşıtlar	3,406,292	-	-	-	3,406,292
Döşeme ve demirbaşlar	38,628,988	-	-	-	38,628,988
Kullanım hakkı varlıkları	28,220,592	14,516,452	-	-	42,737,044
	70,255,872	14,516,452	-	-	84,772,324
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(1,688,404)	(344,415)	-	-	(2,032,819)
Döşeme ve demirbaşlar	(23,613,777)	(3,564,912)	-	-	(27,178,689)
Kullanım hakkı varlıkları	(14,571,413)	(7,939,475)	-	-	(22,510,888)
	(39,873,594)	(11,848,802)	-	-	(51,722,396)
Net kayıtlı değer	30,382,278				33,049,928

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	881,564	1,144,550
Toplam	881,564	1,144,550

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	4,852,925	15,392,887
- İzin karşılığı	452,925	1,041,994
- Prim karşılığı	4,400,000	14,350,893
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	1,353,500	313,237
- Denetim karşılığı	1,282,000	229,816
- Diğer	71,500	83,421
Toplam	6,206,425	15,706,124

30 Haziran 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	1,041,994	641,239
Dönem içi hareket	372,530	820,962
Ödenen izin (-)	(812,687)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(148,912)	(127,156)
Dönem sonu	452,925	1,335,045

30 Haziran 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	14,350,893	12,182,727
Dönem içi hareket	2,710,777	14,794,121
Ödenen prim (-)	(11,210,777)	(9,813,728)
Parasal kazanç/(kayıp)	(1,450,893)	(2,415,807)
Dönem sonu	4,400,000	14,747,313

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2025	2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	313,238	12,329,508
Dönem içi hareket (Not 22) (*)	1,518,016	486,175
Ödemeler (-)	(196,973)	(8,458,204)
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 22)	(150,000)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(130,781)	(2,444,915)
Dönem sonu	1,353,500	1,912,564

(*) Tutarın tamamı bağımsız denetim ve tam tasdik denetimine istinaden ayrılan karşılıktan oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

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

Uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	84,816	342,990
Toplam	84,816	342,990

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

Kıdem karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	342,990	1,054,155
Dönem için hareket	84,816	222,895
Ödenen kıdem (-)	(293,973)	-
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(49,017)	(209,037)
Dönem sonu	84,816	1,068,013

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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 46,655.42 TL (31 Aralık 2024: 41,282.42 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.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Haziran 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
Sermaye düzeltmesi farkları			2,359,046,866		2,359,046,866
Toplam			2,759,046,866		2,759,046,866

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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler (*)	110,467,294	107,318,588
Toplam	110,467,294	107,318,588

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı

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

Şirket, 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 paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

Şirket 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	688,367	3,304,660
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(472,633)
Toplam	283,277	2,832,027

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	472,633	682,383
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(67,543)	(135,314)
30 Haziran	405,090	547,069

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

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Depozito ve teminatlar	9,033,807	11,209,603
Ödenecek vergi ve fonlar	498,076	173,090
Diğer borçlar (1)	10,292,524	13,074,765
Toplam	19,824,407	24,457,458

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer borçlar (1)	8,434,368	17,071,819
Toplam	8,434,368	17,071,819

(1) Sarıgerme projesi kapsamında kamu kurumlarına yapılacak olan ödemelerden oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Kira geliri	47,441,010	25,273,908	37,271,663	17,976,483
Diğer gelirler	156,854	134,923	2,008	791
Konut satış geliri				
- Bodrum projesi	-		141,431,342	70,352,315
- Tarabya projesi	-		83,447,625	-
Gayrimenkul satış geliri	-	-	27,376,678	-
İadeler (-)	(12,187,058)	(11,949,996)	(1,952,757)	(477)
Toplam	35,410,806	13,458,835	287,576,559	88,329,112

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Konut satış giderleri				
- Bodrum projesi	-	-	(68,697,526)	(38,334,345)
- Tarabya projesi	-	-	(73,393,296)	-
Satılan gayrimenkul maliyeti	-	-	(17,630,044)	-
Bina yönetim giderleri	(19,749,839)	(7,425,208)	(16,996,181)	(8,079,207)
Diğer	(2,479,490)	(1,055,621)	(775,414)	(560,771)
Toplam	(22,229,329)	(8,480,829)	(177,492,461)	(46,974,323)

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(176,870)	(89,608)	(1,413,730)	(225,487)
Toplam	(176,870)	(89,608)	(1,413,730)	(225,487)

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Personel ücret ve giderleri	(24,442,267)	(5,468,584)	(33,192,426)	(19,781,623)
Amortisman giderleri (Not 14)	(7,467,427)	(123,189)	(11,848,802)	(8,372,356)
Danışmanlık giderleri	(2,138,902)	(1,153,511)	(3,449,085)	(1,904,665)
Ofis giderleri	(1,749,412)	(569,538)	(1,269,251)	(306,182)
Araç giderleri	(269,427)	(112,056)	(640,814)	(297,208)
Genel kurul giderleri	(145,095)	(137,783)	(132,307)	(132,307)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8)	-	-	(312,542)	(312,542)
Diğer	(2,346,396)	(1,337,006)	(2,344,436)	(1,870,784)
Toplam	(38,558,926)	(8,901,667)	(53,189,663)	(32,977,667)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılık iptali (Not 8)	1,174,464	1,174,464	-	-
Konusu kalmayan diğer karşılıklar	150,000	70,495	-	-
Kur farkı geliri	1,713	1,713	-	-
Diğer	716,116	77,484	3,741,323	814,427
Toplam	2,042,293	1,324,156	3,741,323	814,427

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Kur farkı gideri	(96,920,740)	(61,501,509)	(3,431,192)	(955,996)
Diğer karşılık giderleri (Not 16)	(1,518,016)	-	(486,175)	(222,656)
Diğer	(182,616)	(65,642)	(268,646)	(166,890)
Toplam	(98,621,372)	(61,567,151)	(4,186,013)	(1,345,542)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Likit fon faiz gelirleri	214,892,535	119,460,140	28,711,118	24,383,881
Toplam	214,892,535	119,460,140	28,711,118	24,383,881

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Reeskont faiz gelirleri	24,435,542	24,435,542	-	-
Kur farkı gelirleri	2,148,897	269,784	37,847,501	4,194,795
Faiz gelirleri	300,062	292,174	878,496	674,949
Toplam	26,884,501	24,997,500	38,725,997	4,869,744

Finansal Giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Faiz giderleri (1)	(3,667,819)	(1,844,128)	(658,982)	(439,705)
Kur farkı gideri	(246,350)	(10,212)	(4,514,496)	(4,093,997)
Reeskont faiz giderleri	-	3,079,633	-	-
Diğer finansman giderleri	(2,946)	(1,510)	(4,127)	(1,821)
Toplam	(3,917,115)	1,223,783	(5,177,605)	(4,535,523)

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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 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.

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.

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hesaplanan vergi	10,971,449	-
Peşin ödenen vergiler	(59,199)	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü, net.	10,912,250	-

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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

Ertelenmiş vergi (devamı)

	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 30 Haziran 2025	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	33,329	449,974
Stoklar	(137,683,908)	(130,081,666)
Maddi duran varlıklar	12,594,539	14,486,112
Maddi olmayan duran varlıklar	104,425,435	124,558,783
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	338,667,751	574,275,388
Kiralama yükümlülükleri	4,877,943	3,184,730
Diğer borçlar	5,338,656	9,043,975
Gelecek yıllara ait gelirler	-	(4,481)
Peşin ödenmiş giderler	-	23,238
Ertelenmiş vergi varlığı	328,253,746	595,936,052
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı (-) (1)	(328,253,746)	(595,936,052)
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	-	-

(1) Şirket'in 328,253,746 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır. (31 Aralık 2024: Şirket'in 655,903,707 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır.)

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 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
30 Haziran itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı (TL)	(397,697)	82,437,301
Hisse başına kar (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	(0.0010)	0.2061

(*) Şirket'in sermayesi 30 Haziran 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	63,407	-
DenizBank A.Ş.	17,429	-
Toplam	80,836	-

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	11,253,210	3,091,926
Toplam	11,253,210	3,091,926

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	55,568,425	-
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	17,618	48,531
Toplam	55,586,043	48,531

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	1,373,187,661	1,374,284,806
Toplam	1,373,187,661	1,374,284,806

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
DenizBank A.Ş. (1)	13,125,362	8,212,062
Toplam	13,125,362	8,212,062

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

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
DenizBank A.Ş. (1)	3,134,447	2,403,705
Toplam	3,134,447	2,403,705

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	9,512,490	9,506,454	-	
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	249,165	61,868	934,403	443,526
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	240,145	115,391	724,150	107,623
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	154,834	66,537	137,496	67,193
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	105,427	105,427	129,562	129,562
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	68,112	-	65,809	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	2,785	1,348	3,821	1,820
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	162	162	305	-
Toplam	10,333,120	9,857,187	1,995,546	749,724

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Likit fon gelirleri)	214,892,535	119,460,141	28,711,118	23,594,472
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	7,870,984	3,845,760	5,914,571	2,864,070
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	300,062	292,174	878,496	551,458
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer Gelirler)	113,108	107,072	61,235	25,056
Toplam	223,176,689	123,705,147	35,565,420	27,035,056

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	32,520,899	899,256	32,698,598	7,423,344
Toplam	32,520,899	899,256	32,698,598	7,423,344

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 Haziran 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	16,259,809	10,615,767
Ticari borçlar	13,316,721	3,252,146

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 Haziran 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 Haziran 2025	39.7408	39.8124
31 Aralık 2024	35.2803	35.3438
	EURO - Alış	EURO - Satış
30 Haziran 2025	46.6074	46.6913
31 Aralık 2024	36.7362	36.8024

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 Haziran 2025	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Finansal yatırımlar - ABD Doları	210,791,164	5,304,150
Finansal yatırımlar - Euro	236,662,496	5,077,788
Alınan avanslar - Euro	(770,406,450)	(16,500,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(4,918,663)	(123,546)
Alınan depozito ve teminatlar – Euro	(3,824,624)	(81,913)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(331,696,076)	

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Finansal yatırımlar - Euro	428,276,824	9,990,272
Alınan avanslar - Euro	(707,344,862)	(16,500,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(5,215,551)	(126,910)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(4,197,585)	(97,916)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(288,481,174)	

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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar/(zarar) etkisi	(66,339,215)	(57,696,235)
%20 azalışın kar/(zarar) etkisi	66,339,215	57,696,235

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 Haziran 2025							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	13,316,721	-	-	-	13,316,721
Borçlanmalar	-	1,753,315	7,013,259	26,299,722	19,286,463	-	54,352,759
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	24,790,563	-	-	37,105,510
Toplam	-	1,753,315	32,644,927	51,090,285	19,286,463	-	104,774,990

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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	-	-	3,252,146	-	-	-	3,252,146
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	-	-	19,780,893	51,465,587	16,189,973	-	87,436,453

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 Haziran 2025	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	55,586,043	55,586,043
Finansal yatırımlar	1,373,187,661	1,373,187,661
Ticari alacaklar	1,471,446	1,471,446
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	16,259,809	16,259,809
Ticari borçlar	13,316,721	13,316,721
31 Aralık 2024	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	48,531	48,531
Finansal yatırımlar	1,374,284,806	1,374,284,806
Ticari alacaklar	1,689,130	1,689,130
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	10,615,767	10,615,767
Ticari borçlar	3,252,146	3,252,146

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 Haziran 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	3,569,591,118	-	-	3,569,591,118
Yükümlülükler (Not 7-9)	29,576,530	-	29,576,530	-

	31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	3,556,664,761	-	-	3,556,664,761
Yükümlülükler (Not 7-9)	13,867,913	-	13,867,913	-

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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

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

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
30 Haziran 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) (*)	80,836	1,390,610	-	283,279	55,568,425	17,618
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	80,836	1,783,807	-	688,369	55,568,425	17,618
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	-	(393,197)	-	(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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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) (*)	-	1,689,130	-	2,832,027	-	48,531	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	3,518,182	-	3,277,880	-	48,531	-
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	-	(1,829,052)	-	(445,853)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

29. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	851,722,767	988,459,923
	30 Haziran 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	84,510,557
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	84,510,557

(*) 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 63,623,041 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 19,458,046 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 99.172 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 1,330,295 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şirket tarafından verilen TRI'ler 30 Haziran 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 Haziran 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 ilçe 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 Haziran 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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

- d) 30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibarıyla sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	27
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	8
- İdari işlemin iptali davaları	19
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	13
Toplam	67

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

Sn. Yeşim Şimşek'in 4 Temmuz 2025 tarihinde Genel Müdür unvanı ile atanmasına karar verilmiştir.

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Haziran 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 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,428,773,704	1,374,333,337
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	4,192,495,809	4,179,569,452
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		30,007,358	29,345,424
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	5,651,276,871	5,583,248,213
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	16,259,809	10,615,767
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	4,802,649,538	4,803,047,235
	Diğer kaynaklar		832,367,524	769,585,211
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	5,651,276,871	5,583,248,213

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	55,586,043	48,531
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	84,510,557
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)	472,568,188	475,422,332

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	%74	%75	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%25	%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)	%1	%0	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(I)	%8	%9	≤ %10

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	87,572,599	108,860,628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	508,386,813	937,558,540
Maddi duran varlıklar	3,919,668	5,715,324
Ödenmiş sermaye	(394,296,784)	(848,068,652)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	(96,497,041)	(207,549,538)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	14,023	94,089
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(16,754,545)	(32,987,309)
Yasal yedekler	(15,515,371)	(36,036,317)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(178,263,712)	(159,475,649)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(1,569,545)	(170,890,787)
Satışların maliyeti	1,160,643	192,465,441
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	8,322	1,166,455
Genel yönetim giderleri	2,871,995	17,012,723
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	3,472,746	(499,922)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(9,490,241)	(46,891,582)
Finansal gelir / (gider)	(172,341)	(6,569,897)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(105,152,555,771)	(246,096,453)