

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2025 tarihli hesap dönemine
ait finansal tablolar**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal durum tablosu	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 50

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		1,874,611,531	1,890,761,584
Nakit ve nakit benzerleri	5	40,206	45,781
Finansal yatırımlar	6,27	1,278,834,181	1,296,412,894
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	3,879,949	1,593,418
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	283,279	2,671,555
Stoklar	13	587,608,676	587,608,676
Peşin ödenmiş giderler	10	3,965,240	903,024
Diğer dönen varlıklar	11	-	1,526,236
Duran varlıklar		3,377,985,209	3,376,119,736
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	3,355,131,364	3,355,131,364
Maddi duran varlıklar	14	22,853,845	20,988,372
Toplam varlıklar		5,252,596,740	5,266,881,320

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2025	Geçmiş dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		49,298,418	50,049,072
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	13,201,570	7,746,737
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	-	2,916,726
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	1,676,598	151,141
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	774,169	1,079,696
Ertelenmiş gelirler	10	2,218,883	267,002
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	24,954,608	23,071,610
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	-	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	5,044,090	14,520,671
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	1,428,500	295,489
Uzun vadeli yükümlülükler		691,200,832	685,942,917
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	3,134,447	2,267,502
Ertelenmiş gelirler	10	671,581,350	667,247,391
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	16,442,627	16,104,469
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	42,408	323,555
Özkaynaklar		4,512,097,490	4,530,889,331
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		2,202,709,363	2,202,709,363
Paylara ilişkin primler/iskontolar		636,966,273	636,966,273
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	104,207,818	101,237,531
Geçmiş yıllar karları		1,186,566,121	662,815,508
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		439,756	439,756
Net dönem karı/(zararı)		(18,791,841)	526,720,900
Toplam kaynaklar		5,252,596,740	5,266,881,320

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	20,708,094	193,329,300
Satışların maliyeti (-)	19	(12,969,461)	(124,331,406)
Brüt kar		7,738,633	68,997,894
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(82,318)	(1,138,951)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(27,976,772)	(28,715,874)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	677,445	7,911,475
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(34,954,596)	(3,548,219)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(54,597,608)	43,506,325
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	90,024,853	4,826,718
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı		35,427,245	48,333,043
Finansal gelirler	24	1,780,077	33,664,119
Finansal giderler (-)	24	(4,849,596)	(909,722)
Parasal kayıp	33	(51,149,567)	(4,342,809)
Vergi öncesi karı/(zararı)		(18,791,841)	76,744,631
Vergi gideri	25	-	-
Dönem karı/(zararı)		(18,791,841)	76,744,631
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	(0.0470)	0.1919
Diğer kapsamlı gelir			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(18,791,841)	76,744,631

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
öz kaynak değişim tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler/ iskontolar					
1 Ocak 2024 bakiyeleri		400,000,000	2,202,709,363	636,966,273	(288,759)	54,732,376	599,872,761	109,447,902	4,003,439,916
Transfer		-	-	-	-	-	109,447,902	(109,447,902)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	76,744,631	76,744,631
31 Mart 2024 bakiyeleri	17	400,000,000	2,202,709,363	636,966,273	(288,759)	54,732,376	709,320,663	76,744,631	4,080,184,547
1 Ocak 2025 bakiyeleri	17	400,000,000	2,202,709,363	636,966,273	439,756	101,237,531	662,815,508	526,720,900	4,530,889,331
Transfer		-	-	-	-	2,970,287	523,750,613	(526,720,900)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(18,791,841)	(18,791,841)
31 Mart 2025 bakiyeleri	17	400,000,000	2,202,709,363	636,966,273	439,756	104,207,818	1,186,566,121	(18,791,841)	4,512,097,490

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2025 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		(18,791,841)	76,744,631
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14,21	6,928,087	3,279,459
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	-	(29,559,411)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	3,316,880	4,480,599
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	16	1,432,000	248,587
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	174,552	-
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	1,712,913	(55,085)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	-	(9,194,354)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler	23	(90,024,853)	(4,826,718)
Parasal (kayıp)/ kazanç ile ilgili düzeltmeler		117,199,081	180,662,604
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2,606,766)	(1,439,850)
İlişkili taraflardan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		-	(11,923)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		3,670,260	(10,836)
Stoklardaki azalış/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		-	33,602,388
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(3,144,776)	(62,099,453)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		1,539,275	(2,788,557)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(2,916,726)	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		6,285,840	35,913,726
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		377,272	-
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışları		25,151,198	224,945,807
Ödenen kıdem tazminatları (-)	16	(293,973)	-
Ödenen personel primleri (-)	16	(11,210,777)	(10,035,742)
Ödenen izin ücretleri (-)	16	(812,687)	-
Vergi iadeleri/ (ödemeler)		(1,003)	(3,052,727)
Diğer ödemeler (-)		(196,974)	(4,143,114)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		12,635,784	207,714,224
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	25,825,416
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(47,030,798)
Likit fonlardan alınan faiz		10,632,727	798,822
Vadeli mevduatlardan alınan faiz		7,441	178,763
Finansal yatırımlardaki net değişim		(21,556,986)	(207,085,055)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		(10,916,818)	(227,312,852)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Ödenen faiz		(1,720,354)	(253,421)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		(1,720,354)	(253,421)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(4,187)	(5,220,578)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)		(5,575)	(25,072,627)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	5	45,781	39,475,162
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	5	40,206	14,402,535

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Mart 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.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 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).

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 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

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

Şirket'in 5,000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Denizbank A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 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 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

Şirket'in finansal tabloları ve açıklayıcı notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. 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 değerleriyle 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 – 31 Mart 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, 31 Mart 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 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.03.2025	2.954,69	1,0000	250%
31.12.2024	2.684,55	1,0006	291%
31.03.2024	2.139,47	1,3810	309%

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari alacaklar

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

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

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari borçlar

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

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. 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.

(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,

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde, Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir 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, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir. Ayrıca ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 31 Mart 2025 itibarıyla, 2025 yılı için öngörülen gelirler ile 3 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmüştür.

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.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ertelenmiş Vergiler (devamı)

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).

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 alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kira yükümlülükleri

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

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

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, birendeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda 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, özû 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

31 Mart 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. 31 Mart 2025 itibarıyla, 2025 yılı için öngörülen gelirler ile 3 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir (Not 12).

Cari oran dengesi

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1,874,611,531 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 49,298,418 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 1,825,313,113 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi

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

Borçlanma maliyetleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının 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 667,247,391 TL tutarındaki "Ertelenmiş Gelirler" tutarını kısa vadeli yükümlülükler hesap grubu altında raporlamıştır. Şirket yönetimi cari dönem finansal tablolarında, bu tutarı uzun vadeli yükümlülükler hesap grubu altındaki "Ertelenmiş Gelirler" hesabına sınıflamıştır.

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Banka		
- vadesiz mevduat	40,206	45,781
Finansal durum tablosu nakit ve nakit benzerleri	40,206	45,781
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	-	-
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	40,206	45,781

6. Finansal yatırımlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkları kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	1,278,834,181	1,296,412,894
Toplam	1,278,834,181	1,296,412,894

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası (TL) Fon	448,565,826	448,483,194
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	426,332,359	443,920,580
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	205,369,474	404,009,120
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	198,566,522	-
Toplam	1,278,834,181	1,296,412,894

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	13,201,570	7,746,737
Toplam	13,201,570	7,746,737

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	3,134,447	2,267,502
Toplamı	3,134,447	2,267,502

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

8. Ticari alacaklar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	5,622,162	3,318,829
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(1,742,213)	(1,725,411)
Ticari alacaklar, net	3,879,949	1,593,418

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	1,725,411	548,699
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 21)	174,552	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(157,750)	(71,833)
31 Mart	1,742,213	476,866

9. Ticari borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	1,676,598	151,141
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	-	2,916,726
Toplam	1,676,598	3,067,867

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	2,314,946	8,480
Gelecek aylara ait giderler	1,649,291	842,478
Peşin ödenen vergiler	1,003	52,066
Toplam	3,965,240	903,024

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (1)	2,218,883	140,889
Gelecek aylara ait kira gelirleri	-	126,113
Toplam	2,218,883	267,002

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları (1)	671,581,350	667,247,391
Toplam	671,581,350	667,247,391

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

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

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

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	-	1,526,236
Toplam	-	1,526,236

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,948,254,050	1,948,254,050
Üst kullanım hakkı	1,406,877,314	1,406,877,314
Toplam	3,355,131,364	3,355,131,364

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	31 Mart 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

31 Mart 2025 ve 2024 tarihinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Mart 2025	31 Mart 2024
1 Ocak açılış bakiyesi	3,355,131,364	2,529,052,111
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	-	47,030,798
Avanslardan transferler (1)	-	461,732,997
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	(92,865,408)
31 Mart	3,355,131,364	2,944,950,498

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Bahçeşehir AVM	535,455,359	535,455,359
Ankara – Göksu AVM	192,609,842	192,609,842
Karaköy Otel Binası	484,276,173	484,276,173
Le Chic Bodrum Otel Binası	604,937,984	604,937,984
Le Chic Tarabya	130,974,692	130,974,692
Toplam	1,948,254,050	1,948,254,050

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Şirket'in faal yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır;

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,825	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,818	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	1,127	Mesken

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

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

KARAKÖY BİNASI

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

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

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

ANKARA- GÖKSU AVM

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

TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Üst kullanım hakkı

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Üst kullanım hakkı (1)	1,406,877,314	1,406,877,314
Toplam	1,406,877,314	1,406,877,314

(1) 31 Aralık 2024: Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına yıl içerisinde 461,732,997 TL transfer edilmiştir.

Şirket'in üst kullanım haklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır:

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

İlgili Varlık	Bölge	Ada/Parsel/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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bodrum Projesi	733,190,355	733,190,355
Stok değeri düşüklüğü karşılığı (-)	(145,581,679)	(145,581,679)
Bodrum Projesi	587,608,676	587,608,676
Toplam	587,608,676	587,608,676

Stok değeri düşüklüğü karşılığı	2025	2024
1 Ocak açılış bakiyesi	145,581,679	179,111,538
Dönem içi stok düzeltmesi, net	-	(29,559,411)
31 Mart kapanış bakiyesi	145,581,679	149,552,127

BODRUM PROJESİ - BODRUM LE CHIC

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve amortismanlarının gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Taşıtlar	3,213,278	-	-	3,213,278
Döşeme ve demirbaşlar	37,122,273	-	(1,470,905)	35,651,368
Kullanım hakkı varlıkları	31,590,497	9,071,410	-	40,661,907
	71,926,048	9,071,410	(1,470,905)	79,526,553
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(2,246,101)	(160,662)	-	(2,406,763)
Döşeme ve demirbaşlar	(29,028,990)	(5,089,448)	1,193,055	(32,925,383)
Kullanım hakkı varlıkları	(19,662,585)	(1,677,977)	-	(21,340,562)
	(50,937,676)	(6,928,087)	1,193,055	(56,672,708)
Net kayıtlı değer	20,988,372			22,853,845

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2024
Maliyet				
Taşıtlar	3,213,278	-	-	3,213,278
Döşeme ve demirbaşlar	36,440,131	-	-	36,440,131
Kullanım hakkı varlıkları	26,621,510	1,699,579	-	28,321,089
	66,274,919	1,699,579	-	67,974,498
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(1,592,731)	(162,446)	-	(1,755,177)
Döşeme ve demirbaşlar	(22,275,736)	(1,686,169)	-	(23,961,905)
Kullanım hakkı varlıkları	(13,745,745)	(1,430,844)	-	(15,176,589)
	(37,614,212)	(3,279,459)	-	(40,893,671)
Net kayıtlı değer	28,660,707			27,080,827

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	774,169	1,079,696
Toplam	774,169	1,079,696

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

Kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	5,044,090	14,520,671
- İzin karşılığı	644,090	982,951
- Prim karşılığı	4,400,000	13,537,720
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	1,428,500	295,489
- Ceza karşılığı	1,357,000	216,794
- Diğer	71,500	78,695
Toplam	6,472,590	14,816,160

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	982,951	604,904
Dönem için hareket	563,695	596,396
Ödenen izin (-)	(812,687)	--
Parasal kazanç/(kayıp)	(89,869)	(79,190)
Dönem sonu	644,090	1,122,110

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	13,537,720	11,492,411
Dönem için hareket	2,710,777	3,770,235
Ödenen prim (-)	(11,210,777)	(10,035,742)
Parasal kazanç/(kayıp)	(637,720)	(1,504,536)
Dönem sonu	4,400,000	3,722,368

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	295,489	11,630,873
Dönem için hareket (Not 22) (*)	1,432,000	248,587
Ödemeler (-)	(196,973)	(4,143,115)
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 22)	(75,000)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(27,016)	(1,522,662)
Dönem sonu	1,428,500	6,213,683

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

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

Uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	42,408	323,555
Toplam	42,408	323,555

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2025	2024
1 Ocak itibari ile karşılık	323,555	994,422
Dönem için hareket	42,408	113,969
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	-	-
Ödemeler (-)	(293,973)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(29,582)	(130,185)
Dönem sonu	42,408	978,206

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.

31 Mart 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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

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.

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).

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 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			2,202,709,363		2,202,709,363
Toplam			2,602,709,363		2,602,709,363

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.

Geri alınan paylar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler (*)	104,207,818	101,237,531
Toplam	104,207,818	101,237,531

(*) 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'ya 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 öngörülmüş kar payıdır.

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 dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

18. Diğer alacak ve borçlar

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	688,369	3,117,407
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(445,852)
Toplam	283,279	2,671,555

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	445,852	643,717
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(40,762)	(84,272)
31 Mart	405,090	559,445

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

18. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

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

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Depozito ve teminatlar	9,414,825	10,574,427
Ödenecek vergi ve fonlar	1,418,956	163,283
Diğer borçlar (1)	14,120,827	12,333,900
Toplam	24,954,608	23,071,610

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer borçlar (1)	16,442,627	16,104,469
Toplam	16,442,627	16,104,469

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

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Kira geliri	20,911,034	23,573,028
Diğer gelirler	20,688	1,895
İadeler (-)	(223,628)	(1,841,656)
Konut satış geliri		
- Bodrum Projesi	-	67,051,434
- Tarabya Projesi	-	78,719,183
Gayrimenkul satış geliri	-	25,825,416
Toplam	20,708,094	193,329,300

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Bina yönetim giderleri (-)	(11,626,273)	(9,620,601)
Sigorta giderleri (-)	(1,343,188)	(202,480)
Konut satış giderleri (-)		
- Bodrum Projesi (-)	-	(28,642,694)
- Tarabya Projesi (-)	-	(69,234,568)
Satılan gayrimenkul maliyeti	-	(16,631,063)
Toplam	(12,969,461)	(124,331,406)

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(82,318)	(1,138,951)
Toplam	(82,318)	(1,138,951)

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Personel ücret ve giderleri	(17,898,566)	(15,416,848)
Amortisman gideri (Not 14)	(6,928,087)	(3,279,459)
Ofis giderleri	(1,113,018)	(1,823,785)
Danışmanlık gideri	(929,555)	(1,277,752)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8)	(174,552)	-
Araç giderleri	(148,454)	(614,468)
Genel kurul giderleri	(6,898)	-
Ceza giderleri (Not 16)	-	(4,143,115)
Diğer	(777,642)	(2,160,447)
Toplam	(27,976,772)	(28,715,874)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Konusu kalmayan diğer karşılık iptali (Not 16)	75,000	4,143,115
Diğer	602,445	3,768,360
Toplam	677,445	7,911,475

(1) Tutar'ın; tamamı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Kur farkı gideri	(33,412,250)	(2,265,803)
Diğer karşılık giderleri (Not 16)	(1,432,000)	(248,587)
Diğer	(110,346)	(1,033,829)
Toplam	(34,954,596)	(3,548,219)

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Likit fon gelirleri	90,024,853	4,826,718
Toplam	90,024,853	4,826,718

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Kur farkı gelirleri	1,772,636	33,355,613
Faiz gelirleri	7,441	308,506
Toplam	1,780,077	33,664,119

Finansal giderler	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Faiz giderleri (1)	(1,720,354)	(253,421)
Kur farkı giderleri	(222,758)	(653,938)
Diğer finansman giderleri	(2,906,484)	(2,363)
Toplam	(4,849,596)	(909,722)

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

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

Kurumlar vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Kurumlar vergisi (devamı)

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hesaplanan vergi (1)	-	-
Peşin ödenen vergiler	-	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü, net.	-	-

(1) Cari dönemde yasal finansallardan vergi matrahı doğmadığı için vergi karşılığı ayrılmamıştır.

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

	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Mart 2025	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	275,661	424,477
Stoklar	(127,608,712)	(122,710,771)
Maddi duran varlıklar	(320,105,556)	(353,496,331)
Maddi olmayan duran varlıklar	104,232,087	117,500,835
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	733,233,291	908,896,490
Kiralama yükümlülükleri	4,900,805	3,004,272
Diğer borçlar	8,623,035	8,531,511
Gelecek yıllara ait gelirler	-	(4,228)
Peşin ödenmiş giderler	-	21,921
Ertelenmiş vergi varlığı	403,550,611	562,168,176
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı (-) (1)	(403,550,611)	(562,168,176)
Toplam ertelenmiş vergi varlığı	-	-

(1) Şirket'in 403,550,611 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır. (31 Aralık 2024: Şirket'in 562,168,176 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Nakit sermaye artışı	-	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı (TL)	(18,791,841)	76,744,631
Hisse başına kar (TL)	(0.0470)	0.1919

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

Şirket'in 5,000 TL nominal değerli, imtiyazlı payı bulunmaktadır. Bu payların her biri yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	2,916,726
Toplam	-	2,916,726

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	40,206	45,781
Toplam	40,206	45,781

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	1,278,834,181	1,296,412,894
Toplam	1,278,834,181	1,296,412,894

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	176,684	463,062
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	117,685	581,593
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtımları)	83,294	66,319
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtımları)	64,253	62,080
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer giderler)	5,694	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	1,355	1,886
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	-	289
Toplam	448,965	1,175,229

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	90,024,853	4,826,718
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	3,797,140	2,877,648
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	7,441	308,506
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	32,958	34,131
Toplam	93,862,392	8,047,003

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	29,829,847	28,804,241
Toplam	29,829,847	28,804,241

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Finansal risk faktörleri

Şirket, 31 Mart 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	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	16,336,017	10,014,239
Ticari borçlar	1,676,598	3,067,867

Fiyat riski

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarının (yatırım) bakiyesi; 1,278,834,181 TL'dir (31 Aralık 2024: 1,296,412,894 TL).

Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riski bulunmamaktadır.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	ABD Doları
31 Mart 2025	37.7656
31 Aralık 2024	35.2233

	EURO
31 Mart 2025	40.7019
31 Aralık 2024	36.7429

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

31 Mart 2025	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Finansal yatırımlar - Euro	205,369,474	5,045,697
Finansal yatırımlar – ABD Doları	198,566,522	5,257,868
Alınan avanslar - Euro	(671,581,350)	(16,500,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(5,158,816)	(136,630)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(3,944,308)	(96,907)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(276,748,478)	

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Finansal yatırımlar - Euro	404,009,121	9,990,272
Alınan avanslar - Euro	(667,264,162)	(16,500,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(4,920,019)	(126,910)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(3,959,735)	(97,916)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	(272,134,795)	

Kur riskine duyarlılık

Şirket, yabancı paracinsinden 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.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	(55,349,696)	(54,426,959)
%20 azalışın kar / zarar etkisi	55,349,696	54,426,959

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Likidite risk yönetimi

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanması 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.

31 Mart 2025							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	1,676,598	-	-	-	1,676,598
Borçlanmalar	-	-	8,766,574	26,299,722	21,039,777	-	56,106,073
Diğer borçlar	-	12,314,947	12,314,947	24,790,563	-	-	49,420,457
Toplam	-	12,314,947	22,758,119	51,090,285	21,039,777	-	107,203,128

31 Aralık 2024							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	3,067,867	-	-	-	3,067,867
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	-	-	19,596,614	51,465,587	16,189,973	-	87,252,174

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:

31 Mart 2025	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	40,206	40,206
Finansal yatırımlar	1,278,834,181	1,278,834,181
Ticari alacaklar	3,879,949	3,879,949
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	16,336,017	16,336,017
Ticari borçlar	1,676,598	1,676,598

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devamı)

31 Aralık 2024	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	45,781	45,781
Finansal yatırımlar	1,296,412,894	1,296,412,894
Ticari alacaklar	1,593,418	1,593,418
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	10,014,239	10,014,239
Ticari borçlar	3,067,867	3,067,867

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.

	31 Mart 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	3,355,131,364	-	-	3,355,131,364
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	18,012,615	-	18,012,615	-

	31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	3,355,131,364	-	-	3,355,131,364
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	13,082,106	-	13,082,106	-

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devamı)

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.

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.

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

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

31 Mart 2025	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)							
(*)	-	3,879,949	-	283,279	-	40,206	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	5,622,162	-	688,369	-	40,206	-
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	-	(1,742,213)	-	(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.

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

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	1,593,418	-	2,671,555	-	45,781	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	3,318,829	-	3,117,408	-	45,781	-
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	-	(1,725,411)	-	(445,853)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarı ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	847,198,615	932,450,234

(*) İlgili bakiyenin; 2,505,865 TL'lik kısmı, Deniz GYO A.Ş.'nin çeşitli mülklerinde mevcut bulunan kiracılarından kira sözleşmeleri kapsamında temin edilen teminat mektuplarından oluşmaktadır. Bu mektuplara ek olarak; 2024 yılında Green Turizm Otelcilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Sarıgerme projesi için imzalanan sözleşme kapsamında Türk Lirası karşılığı 844,692,750 TL olan 22,500,000 EUR'luk vade süreleri 10.10.2025, 10.10.2026 ve 10.10.2027 olan 3 adet teminat mektubundan oluşmaktadır. Sözleşmeye esas tüm alacak bedelleri, ilgili teminat mektupları ile garanti altına alınmıştır. (31 Aralık 2024: İlgili bakiyenin; 2,758,024 TL'lik kısmı, Deniz GYO A.Ş.'nin çeşitli mülklerinde mevcut bulunan kiracılarından kira sözleşmeleri kapsamında temin edilen teminat mektuplarından oluşmaktadır. Bu mektuplara ek olarak; 2024 yılında Green Turizm Otelcilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Sarıgerme projesi için imzalanan sözleşme kapsamında Türk Lirası karşılığı 929,692,210 TL olan 22,500,000 EUR'luk vade süreleri 10.10.2025, 10.10.2026 ve 10.10.2027 olan 3 adet teminat mektubundan oluşmaktadır. Sözleşmeye esas tüm alacak bedelleri, ilgili teminat mektupları ile garanti altına alınmıştır.)

	31 Mart 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	79,721,885
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	-	-
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	79,721,885

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

- (*) 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 60,017,931 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 18,355,483 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 93.553 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 1,254,916 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 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) 31 Mart 2025 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 ve 1.508 m²'lik kısımlarda "TEK" lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.

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

Bodrum Otel

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

- c) 31 Mart 2025 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibari ile sınıflaması, aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	33
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	9
- İdari işlemin iptali davaları	23
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	13
Toplam	78

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

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Mart 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'nın 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'nın Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,278,874,387	1,296,458,675
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	3,942,740,040	3,942,740,038
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		30,982,313	27,682,607
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	5,252,596,740	5,266,881,320
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	16,336,017	10,014,239
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	4,512,097,490	4,530,889,331
	Diğer kaynaklar	-	724,163,233	725,977,750
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	5,252,596,740	5,266,881,320

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 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)	40,206	45,781
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	79,721,885
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)	448,565,826	200,800,726

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 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)	%75	%75	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%24	%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)	%0	%0	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(I)	%9	%4	≤ %10

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	53,723,610	102,692,194
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	306,754,957	884,433,106
Maddi duran varlıklar	2,202,416	5,391,473
Ödenmiş sermaye	(237,959,281)	(800,014,037)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	(58,236,251)	(195,789,036)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	40,437	88,758
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(10,111,418)	(31,118,130)
Yasal yedekler	(6,285,610)	(33,994,370)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(100,702,441)	(150,439,186)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(395,828)	(161,207,501)
Satışların maliyeti	240,558	181,559,658
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1,843	1,100,359
Genel yönetim giderleri	1,423,784	16,048,721
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	415,458	(471,595)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(2,195,915)	(44,234,537)
Finansal gelir / (gider)	(65,886)	(6,197,621)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(51,149,568)	(232,151,744)