

# **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2024 tarihli üç aylık ara hesap  
dönemine ait finansal tablolar**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
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 – 48

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Mart 2024</b>	<b>Geçmiş dönem 31 Aralık 2023</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>879,668,453</b>	<b>1,113,973,369</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	<b>10,428,773</b>	28,874,969
Finansal yatırımlar	6,26	<b>370,823,496</b>	250,790,500
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,26	<b>8,633</b>	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	<b>2,315,622</b>	1,464,802
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17	<b>7,846</b>	-
Stoklar	12	<b>490,309,632</b>	493,237,123
Peşin ödenmiş giderler	10	<b>5,774,451</b>	339,605,975
<b>Duran varlıklar</b>		<b>2,152,026,730</b>	<b>1,852,021,647</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	<b>2,132,417,696</b>	1,831,268,633
Maddi duran varlıklar	13	<b>19,609,034</b>	20,753,014
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>3,031,695,183</b>	<b>2,965,995,016</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Mart 2024 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2024	Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>76,554,283</b>	<b>66,412,617</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	<b>2,351,229</b>	2,438,081
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	<b>333,096</b>	2,706,607
Çalışanlara sağlanan faydalara kapsamında borçlar	14	<b>789,785</b>	651,342
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	17	<b>17,609,724</b>	41,700,304
Ertelenmiş gelirler	10	<b>47,463,314</b>	1,734,871
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	<b>3,507,852</b>	8,759,580
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	<b>4,499,283</b>	8,421,832
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>708,312</b>	<b>720,052</b>
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	<b>708,312</b>	720,052
<b>Özkaynaklar</b>		<b>2,954,432,588</b>	<b>2,898,862,347</b>
Ödenmiş sermaye	16	<b>400,000,000</b>	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları	16	<b>1,484,603,325</b>	1,484,603,325
Paylara ilişkin primler/iskontolar		<b>461,222,742</b>	461,222,742
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	<b>39,631,324</b>	39,631,324
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		<b>(209,088)</b>	(209,088)
Geçmiş yıllar karları		<b>513,614,044</b>	434,363,597
Net dönem karı		<b>55,570,241</b>	79,250,447
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>3,031,695,183</b>	<b>2,965,995,016</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait  
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak – 31 Mart 2023
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	18	<b>139,988,370</b>	250,230,386
Satışların maliyeti (-)	18	<b>(90,027,486)</b>	(194,090,071)
<b>Brüt kar</b>		<b>49,960,884</b>	56,140,315
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	<b>(824,706)</b>	(2,259,429)
Genel yönetim giderleri (-)	20	<b>(20,792,960)</b>	(13,750,235)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	<b>5,728,642</b>	2,578,945
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	21	<b>(2,569,240)</b>	(4,279,488)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>31,502,620</b>	38,430,108
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	<b>3,494,992</b>	717,822
<b>Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>34,997,612</b>	39,147,930
Finansal gelirler	23	<b>24,375,949</b>	54,529,613
Finansal giderler (-)	23	<b>(658,723)</b>	(5,595,056)
Parasal kazanç/ (kayıp)		<b>(3,144,597)</b>	(31,214,395)
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>55,570,241</b>	56,868,092
<b>Vergi geliri/ (gideri), net</b>		-	-
<b>Dönem karı</b>		<b>55,570,241</b>	56,868,092
Pay başına kazanç	25	<b>0.1389</b>	0.1422
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>55,570,241</b>	56,868,092

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2023 bakiyeleri</b>		<b>400,000,000</b>	<b>1,484,603,325</b>	<b>461,222,742</b>	<b>(533,121)</b>	<b>27,177,771</b>	<b>115,840,433</b>	<b>330,976,717</b>	<b>2,819,287,867</b>
Transfer		-	-	-	-	12,453,553	318,523,164	(330,976,717)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	56,868,092	56,868,092
<b>31 Mart 2023 bakiyeleri</b>	<b>16</b>	<b>400,000,000</b>	<b>1,484,603,325</b>	<b>461,222,742</b>	<b>(533,121)</b>	<b>39,631,324</b>	<b>434,363,597</b>	<b>56,868,092</b>	<b>2,876,155,959</b>
<b>1 Ocak 2024 bakiyeleri</b>	<b>16</b>	<b>400,000,000</b>	<b>1,484,603,325</b>	<b>461,222,742</b>	<b>(209,088)</b>	<b>39,631,324</b>	<b>434,363,597</b>	<b>79,250,447</b>	<b>2,898,862,347</b>
Transfer		-	-	-	-	-	79,250,447	(79,250,447)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	55,570,241	55,570,241
<b>31 Mart 2024 bakiyeleri</b>	<b>16</b>	<b>400,000,000</b>	<b>1,484,603,325</b>	<b>461,222,742</b>	<b>(209,088)</b>	<b>39,631,324</b>	<b>513,614,044</b>	<b>55,570,241</b>	<b>2,954,432,588</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait  
nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>			
<b>Dönem karı</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		55,570,241	56,868,092
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13,20	2,374,633	2,341,614
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(21,403,759)	(42,232,995)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3,244,370	2,671,937
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	15	180,000	3,838,395
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	20,21	-	(1,885,635)
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	23	(39,887)	(40,860,645)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(6,657,566)	(3,398,654)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler	22	(3,494,992)	(717,822)
Parasal (kayıp)/ kazanç ile ilgili düzeltmeler		130,816,506	189,661,944
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1,042,585)	(546,931)
İlişkili taraflardan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(8,633)	55,399,981
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(7,846)	-
Stoklardaki azalış/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		24,331,250	222,925,654
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(44,965,772)	(2,302,584)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(2,019,174)	(42,565,124)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		-	(122,473)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		26,004,872	6,846,247
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışları</b>		<b>162,881,658</b>	<b>405,921,001</b>
Ödenen kıdem tazminatları (-)	15	-	(165,675)
Ödenen personel primleri (-)	15	(7,266,809)	-
Ödenen izin ücretleri (-)	15	-	(42,592)
Vergi iadeleri/ (ödemeler)		(2,210,458)	(1,334,690)
Diğer ödemeler (-)		(3,000,000)	-
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları</b>		<b>150,404,391</b>	<b>404,378,044</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	18,700,000	7,160,469
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(34,054,666)	(5,645,181)
Özel kesim bonolardan alınan faiz		-	717,822
Likit fonlardan alınan faiz		578,421	-
Vadeli mevduatlardan alınan faiz		129,441	19,952,734
Finansal yatırımlardaki net değişim		(149,948,814)	(37,529,556)
<b>Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları</b>		<b>(164,595,618)</b>	<b>(15,343,712)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları</b>			
Ödenen faiz		(183,500)	(377,047)
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit</b>		<b>(183,500)</b>	<b>(377,047)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç</b>		<b>(3,780,184)</b>	<b>(86,445,520)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(18,154,911)</b>	<b>302,211,765</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>5</b>	<b>28,583,684</b>	<b>684,922,060</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>5</b>	<b>10,428,773</b>	<b>987,133,825</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

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

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

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

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

Şirket'in nihai ana ortağı, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran Denizbank A.Ş.'nin sermayesinin %100'ünü temsil eden paylara sahip olan Emirates NBD Bank PJSC ("Emirates NBD")'dir.

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'nün 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 Kurulunun 20 Mayıs 2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiştir.

Verilen bu izinler doğrultusunda, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne söz konusu Birleşme İşleminin tescili için yapılan başvuru 11 Haziran 2014 tarihi itibarıyla İstanbul Ticaret Sicilinde 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 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9'dur (31 Aralık 2023: 9).

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

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 2024	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,562	74.91	299,678,560
Diğer	(B)	25.08	100,316,438	25.08	100,316,440
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000
Sermaye düzeltmesi farkları			1,484,603,325		1,484,603,325
<b>Toplam</b>			<b>1,884,603,325</b>		<b>1,884,603,325</b>

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

Şirket'in 5,000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

### Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Haziran 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 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 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)**

##### **2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)**

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

##### **Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

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

##### **Netleştirme/ mahsup**

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

##### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket, 1 Ocak – 31 Mart 2024 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

##### **2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama**

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

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

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

##### 2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

Bu çerçevede 31 Mart 2024 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

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
31.03.2024	2.139.47	1,00000	%211
31.12.2023	1.859,38	1,15063	%268
31.03.2023	1.269,75	1,68495	%152

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

### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

#### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

#### i) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları**

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

#### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

##### **TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler**

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

##### **TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar**

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

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

*TFRS 17*

*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 muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

##### **TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler**

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

#### Finansal varlıklar

##### *Sınıflandırma*

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

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümler*

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

"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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

##### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Finansal varlıklar (devamı)

###### *Değer Düşüklüğü*

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

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

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

##### Ticari alacaklar

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

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Ticari borçlar

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

##### Nakit ve nakit benzeri değerler

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

##### Yabancı para işlemleri

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

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

##### İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### İlişkili taraflar (devamı)

- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

##### Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

##### Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

##### Stoklar

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

##### b) Üst kullanım hakkı

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

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

(\*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.'lu parselde bulunan, 79,081.51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

#### Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

## **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi**

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

##### **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 Mart 2024 tarihi itibarıyla 35,058.58 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2023: 23,489.83 TL).

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

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel 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 2024 itibarıyla geçerli olan 35,058.58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 19,982.83TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

## **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Gelirlerin kaydedilmesi**

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

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

##### **Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri**

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir.

##### **Gayrimenkulün satışı**

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

##### **Faiz gelir ve gideri**

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

##### **Ödenmiş sermaye**

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

##### **Hisse başına kazanç**

Hisse başına kazanç / (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 artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

##### **Nakit akım raporlaması**

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

## **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Operasyonel kiralama işlemleri**

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

##### **Kullanım hakkı varlıkları**

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

##### **Kira yükümlülükleri**

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

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

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

## **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Kira yükümlülükleri (devamı)**

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

##### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

#### **2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

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

##### **Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi**

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2023 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 31 Mart 2024 itibarıyla, 2024 yılı için öngörülen gelirler ile 3 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir. (Not 11).

##### **Cari oran dengesi**

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 879,668,453 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 76,554,283 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 803,114,170 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

##### **Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi**

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### 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.

### 3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

### 4. Bölümlere göre raporlama

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

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	
Banka			
- vadesiz mevduat	10,428,773	17,077,322	
- vadeli mevduat	-	11,797,647	
<b>Finansal durum tablosu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>10,428,773</b>	<b>28,874,969</b>	
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	-	(291,285)	
<b>Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>10,428,773</b>	<b>28,583,684</b>	
<b>Vadeli mevduatlar</b>	<b>Faiz oranı</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
TL - 11 Ocak 2024 vadeli	%44.00	-	11,797,647
<b>Toplam</b>		<b>-</b>	<b>11,797,647</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 6. Finansal yatırımlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Finansal yatırımlar	370,823,496	250,790,500
<b>Toplam</b>	<b>370,823,496</b>	<b>250,790,500</b>

31 Mart 2024 itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Likit Fonlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	287,676,852	209,924,390
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	83,046,646	40,866,110
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	99,998	-
<b>Toplam</b>	<b>370,823,496</b>	<b>250,790,500</b>

### 7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	2,351,229	2,438,081
<b>Toplam</b>	<b>2,351,229</b>	<b>2,438,081</b>

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

### 8. Ticari alacaklar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	2,660,917	1,787,435
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (2)(Not 27)	8,633	-
Alınan çekler ve alacak senetleri (1)	-	74,676
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(345,295)	(397,309)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>2,324,255</b>	<b>1,464,802</b>

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	397,309	669,071
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 21)	-	179,407
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	(192,216)
Parasal kazanç/(kayıp)	(52,014)	(74,456)
<b>31 Mart</b>	<b>345,295</b>	<b>581,806</b>



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 9. Ticari borçlar

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar	333,096	2,690,751
Proje geliştirme borçları (1)	-	15,856
<b>Toplam</b>	<b>333,096</b>	<b>2,706,607</b>

(1) Projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.

### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Verilen sipariş avansları	3,468,628	16,650
Peşin ödenen vergiler	2,210,458	2,521,421
Gelecek aylara ait giderler	95,365	248,651
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	-	336,819,253
<b>Toplam</b>	<b>5,774,451</b>	<b>339,605,975</b>

(1) 31 Aralık 2023: İlgili tutarın; 334,337,577 TL'si Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesinde, Hazine tarafından tahsis edilen 136/3 parselde bulunan ek alan için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 28.07.2023 tarihinde yapılmış olan ödemelerden oluşmaktadır. Kalan tutar; diğer gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verilen avans tutarlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Alınan sipariş avansları (1)	47,409,711	-
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	53,603	1,734,871
<b>Toplam</b>	<b>47,463,314</b>	<b>1,734,871</b>

(1) Söz konusu tutar satışı yapılacak gayrimenkuller için alınan kapora ve avanslardan oluşmaktadır.

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,204,424,271	1,244,517,795
Üst kullanım hakkı	927,993,425	586,750,838
<b>Toplam</b>	<b>2,132,417,696</b>	<b>1,831,268,633</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

31 Mart 2024 ve 2023 tarihinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Mart 2024	31 Mart 2023
1 Ocak açılış bakiyesi	1,831,268,634	1,344,731,168
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	34,054,666	5,645,181
Diğer hesaplardan transferler (1)	334,337,577	17,152,829
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(67,243,181)	(4,185,640)
<b>31 Mart</b>	<b>2,132,417,696</b>	<b>1,363,343,538</b>

(1) Le Chic Tarabya projesinde mevcut bulunan 1 adet bağımsız bölüm 2023 yılı içerisinde 4 adet bağımsız bölüm ise 2022 yılı içerisinde kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölümler, stoklardan, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiş olup finansal tablolarda ekspertiz değerleri üzerinden gösterilmektedir.

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

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,279	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,746	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	715	Mesken
Sarıgerme (Arsa)	Muğla	Ortaca	Fevziye	2,761	Arsa

## **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

#### **İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

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

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

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

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

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

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

#### **ANKARA- GÖKSU AVM**

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

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

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

#### **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.

#### **TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC**

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında; kiraya verilen 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Üst kullanım hakkı

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Üst kullanım hakkı	927,993,425	586,750,838
<b>Toplam</b>	<b>2,132,417,696</b>	<b>1,831,268,633</b>

Şirket'in üst kullanım haklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır;

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

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

(\*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.'lu parselde bulunan, 79,081.51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

### 12. Stoklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bodrum Projesi	598,599,263	622,930,513
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(108,289,631)	(129,693,390)
Bodrum Projesi	490,309,632	493,237,123
<b>Toplam</b>	<b>490,309,632</b>	<b>493,237,123</b>

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2024	2023
1 Ocak açılış bakiyesi	129,693,390	283,022,280
Dönem içi stok düzeltmesi, net	(21,403,759)	(42,232,995)
<b>31 Mart kapanış bakiyesi</b>	<b>108,289,631</b>	<b>240,789,285</b>

### TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, üretilen 84 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 81 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Kalan 3 adet ünite kiralanmış olup, finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 12. Stoklar (devamı)

#### **BODRUM PROJESİ - BODRUM LE CHIC**

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 84 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

### 13. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve amortismanlarının gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2024
<b>Maliyet</b>				
Taşıtlar	2,326,711	-	-	2,326,711
Döşeme ve demirbaşlar	26,386,039	-	-	26,386,039
Kullanım hakkı varlıkları	19,276,447	1,230,653	-	20,507,100
	<b>47,989,197</b>	<b>1,230,653</b>	-	<b>49,219,850</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıtlar	(1,153,285)	(117,626)	-	(1,270,911)
Döşeme ve demirbaşlar	(16,129,702)	(1,220,943)	-	(17,350,645)
Kullanım hakkı varlıkları	(9,953,196)	(1,036,064)	-	(10,989,260)
	<b>(27,236,183)</b>	<b>(2,374,633)</b>	-	<b>(29,610,816)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>20,753,014</b>			<b>19,609,034</b>
	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2023
<b>Maliyet</b>				
Taşıtlar	2,326,711	-	-	2,326,711
Döşeme ve demirbaşlar	25,440,803	-	-	25,440,803
Kullanım hakkı varlıkları	15,844,942	3,431,503	-	19,276,445
	<b>43,612,456</b>	<b>3,431,503</b>	-	<b>47,043,959</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıtlar	(681,481)	(116,334)	-	(797,815)
Döşeme ve demirbaşlar	(11,203,037)	(1,263,367)	-	(12,466,403)
Kullanım hakkı varlıkları	(6,046,268)	(961,913)	-	(7,008,181)
	<b>(17,930,786)</b>	<b>(2,341,614)</b>	-	<b>(20,272,399)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>25,681,670</b>			<b>26,771,560</b>

### 14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	789,785	651,342
<b>Toplam</b>	<b>789,785</b>	<b>651,342</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 15. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<b>3,507,852</b>	<b>8,759,580</b>
- İzin karşılığı	812,512	438,007
- Prim karşılığı	2,695,340	8,321,573
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<b>4,499,283</b>	<b>8,421,832</b>
- Ceza karşılığı	4,427,783	8,339,562
- Diğer	71,500	82,270
<b>Toplam</b>	<b>8,007,135</b>	<b>17,181,412</b>

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>İzin karşılığı</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	438,007	473,120
Dönem için hareket	431,846	309,059
Ödenen izin (-)	-	(42,592)
Parasal kazanç/(kayıp)	(57,341)	(52,650)
<b>Dönem sonu</b>	<b>812,512</b>	<b>686,937</b>

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Prim karşılığı</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	8,321,573	6,742,179
Dönem için hareket	2,730,000	2,256,153
Ödenen prim (-)	(7,266,809)	(6,072,780)
Parasal kazanç/(kayıp)	(1,089,424)	(750,282)
<b>Dönem sonu</b>	<b>2,695,340</b>	<b>2,175,270</b>

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	8,421,832	2,384,611
Dönem için hareket (Not 21)	180,000	3,838,395
Ödemeler (-)	(3,000,000)	-
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 21)	-	(395,465)
Parasal kazanç/(kayıp)	(1,102,549)	(711,686)
<b>Dönem sonu</b>	<b>4,499,283</b>	<b>5,115,855</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

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

<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	708,312	720,052
<b>Toplam</b>	<b>708,312</b>	<b>720,052</b>

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Kıdem karşılığı</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	720,054	1,134,986
Dönem için hareket	82,524	106,725
Ödemeler (-)	-	(165,675)
Parasal kazanç/(kayıp)	(94,266)	(542,915)
<b>Dönem sonu</b>	<b>708,312</b>	<b>533,121</b>

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'uncü 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 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 35,058.58 TL (31 Aralık 2023: 23,489.83 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2024 itibarıyla geçerli olan 35,058.58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 19,982.83TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. Özkaynaklar

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

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Mart 2024	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,562	74.91	299,678,560
Diğer	(B)	25.08	100,316,438	25.08	100,316,440
		<b>100.00</b>	<b>400,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>400,000,000</b>
Sermaye düzeltmesi farkları			<b>1,484,603,325</b>		1,484,603,325
<b>Toplam</b>			<b>1,884,603,325</b>		1,884,603,325

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 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler 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 tarihinde 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.

### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler (*)	39,631,324	39,631,324
<b>Toplam</b>	<b>39,631,324</b>	<b>39,631,324</b>

(\*) 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.



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 16. Özkaynaklar (devamı)

#### Kar dağıtımı

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

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

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

### 17. Diğer alacak ve borçlar

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

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	405,090	466,111
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(466,111)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1 Ocak	466,111	11,138,990
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	64,869
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	(1,937,697)
Parasal kazanç/(kayıp)	(61,021)	(1,239,565)
<b>31 Mart</b>	<b>405,090</b>	<b>8,026,597</b>

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı, aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Depozito ve teminatlar	13,047,488	16,311,351
Ödenecek vergi ve fonlar	4,270,279	25,388,953
Diğer borçlar	291,957	-
<b>Toplam</b>	<b>17,609,724</b>	<b>41,700,304</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 18. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Konut satış geliri		
- Tarabya Projesi	57,000,000	172,145,932
- Bodrum Projesi	48,551,466	57,215,384
Gayrimenkul satış geliri	18,700,000	7,160,469
Kira geliri	17,069,062	14,702,529
Diğer gelirler	1,372	6,457
İadeler (-)	(1,333,530)	(1,000,385)
<b>Toplam</b>	<b>139,988,370</b>	<b>250,230,386</b>

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Konut satış giderleri (-)		
- Tarabya Projesi (-)	(50,132,258)	(145,690,906)
- Bodrum Projesi (-)	(20,739,971)	(39,843,744)
Satılan gayrimenkul maliyeti	(12,042,434)	(3,761,814)
Bina yönetim giderleri (-)	(6,966,209)	(4,654,243)
Diğer (-)	(146,614)	(139,364)
<b>Toplam</b>	<b>(90,027,486)</b>	<b>(194,090,071)</b>

### 19. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(824,706)	(2,259,429)
<b>Toplam</b>	<b>(824,706)</b>	<b>(2,259,429)</b>

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

### 20. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Personel ücret ve giderleri	(11,163,230)	(7,775,448)
Ceza giderleri (Not 15)	(3,000,000)	-
Amortisman gideri (Not 13)	(2,374,633)	(2,341,614)
Ofis giderleri	(1,320,590)	(672,937)
Danışmanlık gideri	(925,211)	(1,276,501)
Araç giderleri	(444,932)	(260,165)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8) (Not 17)	-	(244,276)
Genel kurul giderleri	-	(4,546)
Diğer	(1,564,364)	(1,174,748)
<b>Toplam</b>	<b>(20,792,960)</b>	<b>(13,750,235)</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 21. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Konusu kalmayan diğer karşılık iptali (Not 15)	3,000,000	395,465
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılık iptali (Not 15)	-	2,068,959
Diğer	2,728,642	114,521
<b>Toplam</b>	<b>5,728,642</b>	<b>2,578,945</b>

(1) (31 Mart 2023: Tutar'ın; 131,262 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 1,937,697 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır.)

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Kur farkı gideri	(1,640,652)	(22,909)
Diğer karşılık giderleri (Not 15)	(180,000)	(3,838,395)
Diğer	(748,588)	(418,184)
<b>Toplam</b>	<b>(2,569,240)</b>	<b>(4,279,488)</b>

### 22. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Likit fon faiz gelirleri	3,494,992	-
Bono faiz gelirleri	-	717,822
<b>Toplam</b>	<b>3,494,992</b>	<b>717,822</b>

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**23. Finansal gelirler ve giderler**

<b>Finansal gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
Kur farkı gelirleri	24,152,562	13,291,921
Faiz gelirleri	223,387	41,237,692
<b>Toplam</b>	<b>24,375,949</b>	<b>54,529,613</b>

  

<b>Finansal giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
Kur farkı giderleri	(473,512)	(4,784,876)
Faiz giderleri (1)	(183,500)	(377,047)
Diğer finansman giderleri	(1,711)	(433,133)
<b>Toplam</b>	<b>(658,723)</b>	<b>(5,595,056)</b>

(1) İlgili bakiyenin; tamamı ise TFRS 16 kapsamında katlanılan faiz giderinden oluşmaktadır. (31 Mart 2023 itibarıyla ilgili bakiyenin; tamamı ise TFRS 16 kapsamında katlanılan faiz giderinden oluşmaktadır.)

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

### 25. Hisse başına kazanç

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 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Nakit sermaye artışı	-	-
<b>31 Aralık itibarıyla (toplam)</b>	<b>400,000,000</b>	<b>400,000,000</b>
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	55,570,241	56,868,092
<b>Hisse başına kar / (zarar) (TL)</b>	<b>0.1389</b>	<b>0.1422</b>

Şirket'in sermayesi 31 Mart 2024 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2023: hisse başı 1 TL).

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Not 8)	8,633	-
<b>Toplam</b>	<b>8,633</b>	<b>-</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	10,428,773	17,077,322
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	11,797,647
<b>Toplam</b>	<b>10,428,773</b>	<b>28,874,969</b>

<b>Finansal yatırımlar – Likit fonlar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	370,823,496	250,790,500
<b>Toplam</b>	<b>370,823,496</b>	<b>250,790,500</b>

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	421,127	169,855
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	335,300	240,893
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	48,021	42,368
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	44,952	45,750
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	1,366	2,285
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	209	43,083
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (IT hizmet gideri)	-	6,602
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon portföy yönetim ücreti)	-	637,514
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	-
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Masraf Yansıtmaları)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>850,975</b>	<b>1,188,350</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon faiz gelirleri)	3,494,992	-
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	2,083,685	1,431,729
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	223,387	25,028,511
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	24,714	13,214
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	230,704
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	-	1,598
Denizbank A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	-
Deniz Faktoring A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>5,826,778</b>	<b>26,705,756</b>

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	17,264,595	7,848,443
<b>Toplam</b>	<b>17,264,595</b>	<b>7,848,443</b>

### 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

#### Sermaye risk yönetimi

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

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

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

#### Finansal risk faktörleri

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 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 2024	31 Aralık 2023
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	2,351,229	2,438,081
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	-	-
Ticari borçlar	333,096	2,706,607

#### Fiyat riski

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarının (yatırım) bakiyesi; 370,823,496 TL'dir (31 Aralık 2023: 250,790,500 TL).

#### Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 27'nci dipnotta verilmiştir.

#### Kur riski yönetimi

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

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	ABD Doları
31 Mart 2024	32.2854
31 Aralık 2023	29.4382

	EURO
31 Mart 2024	34.8023
31 Aralık 2022	32.5739

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### Kur riski yönetimi (devamı)

31 Mart 2024	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	387,425	12,000
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	9,983,239	286,856
Finansal yatırımlar - ABD Doları	83,046,646	2,572,266
Finansal yatırımlar - Euro	287,676,850	8,266,030
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(2,924,577)	(90,585)
Alınan depozito ve teminatlar – Euro	(7,751,959)	(222,743)
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>370,417,624</b>	

  

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	6,597,412	194,771
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	10,280,209	274,280
Finansal yatırımlar - ABD Doları	40,866,126	1,208,142
Finansal yatırımlar - Euro	209,924,407	5,580,342
Alınan depozito ve teminatlar	(10,279,797)	(274,269)
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>257,388,357</b>	

#### 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 2024	31 Aralık 2023
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	74,083,525	51,477,671
%20 azalışın kar / zarar etkisi	(74,083,525)	(51,477,671)

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 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 2024							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	333,096	-	-	-	333,096
Borçlanmalar	-	-	2,351,229	-	-	-	2,351,229
Diğer borçlar	-	17,609,724	-	-	-	-	17,609,724
<b>Toplam</b>	-	<b>17,609,724</b>	<b>2,684,325</b>	-	-	-	<b>20,294,049</b>

  

31 Aralık 2023							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	2,706,607	-	-	-	2,706,607
Borçlanmalar	-	-	2,438,081	-	-	-	2,438,081
Diğer borçlar	-	41,700,304	-	-	-	-	41,700,304
<b>Toplam</b>	-	<b>41,700,304</b>	<b>5,144,688</b>	-	-	-	<b>46,844,992</b>

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 28. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

31 Mart 2024	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	10,428,773	10,428,773
Finansal yatırımlar	370,823,496	370,823,496
Ticari alacaklar	2,324,255	2,324,255
Diğer alacaklar		
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	2,351,229	2,351,229
Ticari borçlar	333,096	333,096
Diğer borçlar	17,609,724	17,609,724

  

31 Aralık 2023	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	28,874,969	28,874,969
Finansal yatırımlar	250,790,500	250,790,500
Ticari alacaklar	1,464,802	1,464,802
Diğer alacaklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	2,438,081	2,438,081
Ticari borçlar	2,706,607	2,706,607
Diğer borçlar	41,700,304	41,700,304

### 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 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	2,132,417,696	-	-	2,132,417,696
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	2,684,325	-	2,684,325	-

  

	31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	1,831,268,633	-	-	1,831,268,633
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	5,144,688	-	5,144,688	-

## **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **28. Finansal araçlar (devamı)**

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

#### **İstanbul – Karaköy Otel Binası:**

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

#### **Ankara- Göksu AVM:**

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

#### **İstanbul-Bahçeşehir AVM:**

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

#### **Le Chic Bodrum Otel Binası:**

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

#### **Le Chic Tarabya:**

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

#### **Sarıgerme Üst Kullanım Hakkı:**

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

#### **Sarıgerme Lojman Arsası**

İlgili arsa, Şirket portföyüne 5 Ocak 2024 tarihinde alınmıştır. Arsanın bilanço değeri; maliyet üzerinden takip edilmektedir. Şirket yönetimi ilgili arsaya yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 31 Mart 2024 itibarıyla, 2024 yılı için öngörülen gelirler ile 3 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 28. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
31 Mart 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	8,633	2,315,622	-	7,846	-	10,428,773
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	8,633	2,660,917	-	412,936	-	10,428,773
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	-	(345,295)	-	(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 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
<b>31 Aralık 2023</b>						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	<b>1,464,802</b>	-	-	<b>11,797,647</b>	<b>17,077,322</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1,862,111	-	466,111	11,797,647	17,077,322
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	-	(397,309)	-	(466,111)	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarı ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

### 29. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Alınan teminatlar</b>	<b>1,713,013</b>	1,713,013

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Verilen teminat mektupları</b>		

#### Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	<b>80,771,753</b>	92,938,906
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>80,771,753</b>	2,018,768

(\*) 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, 1 Kasım 2023 tarihli 8,338,644 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 16,677,287 TL'lik teminat mektuplarına ek olarak İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85,000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.(31 Aralık 2023:Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 62,744,930 TL, 1 Kasım 2023 tarihli 9,594,746 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 19,189,491 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 97,804 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 1,311,935 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

### 29. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

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 2024 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### İstanbul-Bahçeşehir Avm

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken 1.755 ve 1.508 m<sup>2</sup>'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.

c) 31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibari ile sınıflaması, aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	26
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	7
- İdari işlemin iptali davaları	54
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	12
<b>Toplam</b>	<b>99</b>

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

### 30. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 31. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'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 çerçevesinde hazırlanmıştır.

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	381,252,269	279,665,469
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	2,622,727,328	2,324,505,756
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		27,715,586	361,823,791
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1.Md. 3/(p)</b>	<b>3,031,695,183</b>	<b>2,965,995,016</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	2,351,229	2,438,081
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	2,954,432,588	2,898,862,347
	Diğer kaynaklar		74,911,366	64,694,588
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1.Md. 3/(p)</b>	<b>3,031,695,183</b>	<b>2,965,995,016</b>

	<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
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)	10,428,773	28,874,969
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	80,771,753	92,938,906
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)	287,676,850	209,924,390

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	%87	%78	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%13	%9	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1.Md. 31	%3	%3	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı (*)	III-48.1.Md. 24/(b)	%0	%1	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%9	%7	≤ %10