

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2023 tarihli dokuz aylık ara
hesap dönemine ait finansal tablolar**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		497,372,770	857,403,878
Nakit ve nakit benzerleri	5	3,483,747	409,727,085
Finansal yatırımlar	6,27	209,881,523	19,794,728
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	7,648	29,220,372
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1,833,070	912,362
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	38,264	-
Stoklar	13	277,157,564	393,170,830
Peşin ödenmiş giderler	10	4,970,954	3,274,633
Diğer dönen varlıklar	11	-	1,303,868
Duran varlıklar		1,468,622,241	713,627,439
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1,464,214,992	709,270,000
Maddi duran varlıklar	14	4,407,249	4,357,439
Toplam varlıklar		1,965,995,011	1,571,031,317

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		260,351,622	243,684,207
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	7	2,443,704	1,078,806
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	10,368	67,430
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	158,457,396	192,387,724
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	719,746	271,618
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	6,364,438	3,601,333
Ertelenmiş gelirler	10	76,558,434	41,478,771
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	5,478,102	3,805,664
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	10,319,434	992,861
Uzun vadeli yükümlülükler		1,088,976	1,729,620
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	228,228	1,130,979
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	860,748	598,641
Özkaynaklar		1,704,554,413	1,325,617,490
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54,942,249	54,942,249
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	10,748,825	3,181,476
Geçmiş yıllar karları		860,207,607	261,766,717
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(431,724)	(281,191)
Net dönem karı		379,087,456	606,008,239
Toplam kaynaklar		1,965,995,011	1,571,031,317

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	397,864,783	203,001,853	666,272,682	247,923,801
Satışların maliyeti (-)	19	(212,033,156)	(129,276,125)	(414,749,457)	(117,512,607)
Brüt kar		185,831,627	73,725,728	251,523,225	130,411,194
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(1,983,418)	(350,777)	(14,307,134)	(6,600,813)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(28,930,399)	(13,019,417)	(12,386,203)	(4,710,593)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1,925,877	421,519	742,788	325,805
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(13,675,180)	(4,654,408)	(2,832,003)	739,647
Esas faaliyet karı		143,168,507	56,122,645	222,740,673	120,165,240
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	165,874,868	5,651,103	6,971,529	6,295,223
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		309,043,375	61,773,748	229,712,202	126,460,463
Finansal gelirler	24	96,236,140	33,721,586	36,854,613	13,872,668
Finansal giderler (-)	24	(26,192,059)	(8,944,579)	(6,228,204)	(2,258,591)
Vergi öncesi karı		379,087,456	86,550,755	260,338,611	138,074,540
Vergi geliri/ (gideri)		-	-	-	-
Dönem karı		379,087,456	86,550,755	260,338,611	138,074,540
Pay başına kazanç	26	0.948	0.216	0.651	0.345
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(150,533)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		378,936,923	86,550,755	260,338,611	138,074,540

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
öz kaynak değişim tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 bakiyeleri		400,000,000	54,942,249	47,414	3,181,476	163,634,859	98,131,858	719,937,856
Transfer		-	-	-	-	98,131,858	(98,131,858)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	260,338,611	260,338,611
30 Eylül 2022 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	47,414	3,181,476	261,766,717	260,338,611	980,276,467
1 Ocak 2023 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	(281,191)	3,181,476	261,766,717	606,008,239	1,325,617,490
Transfer		-	-	-	7,567,349	598,440,890	(606,008,239)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(150,533)	-	-	379,087,456	378,936,923
30 Eylül 2023 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	(431,724)	10,748,825	860,207,607	379,087,456	1,704,554,413

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı		379,087,456	260,338,611
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		379,087,456	260,338,611
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14,21	2,338,363	2,350,718
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(956,417)	(16,327,332)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	5,705,579	2,688,466
Diğer karşılıklara istinaden düzeltmeler		15,903,681	91,795
Şüpheli alacak karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	22	(1,068,920)	(519,908)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	(39,104,323)	(21,661,075)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(13,180,000)	-
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen faiz gelirleri	23	(405,272)	(6,971,529)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili diğer düzeltmeler	23	(165,469,596)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(963,288)	3,250,533
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		29,212,724	(30,626,300)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		2,377,104	26,735,116
Stoklardaki değişim		265,619,009	197,704,372
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(1,696,321)	1,272,238
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(190,890,328)	(16,458,799)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(57,062)	-
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		39,927,607	(28,124,542)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		326,379,996	373,742,364
Ödenen kıdem tazminatları	16	(154,316)	-
Ödenen personel primleri	16	(3,741,973)	(1,689,875)
Ödenen izin ücretleri	16	(25,278)	-
Vergi iadeleri/ ödemeler		(456,771)	(1,073,002)
Diğer ödemeler (-)	16	(6,577,108)	(469,591)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		315,424,550	370,509,896
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	19	31,015,000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(764,469,318)	(9,155,652)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14	(457,907)	-
Alınan faiz (Vadeli mevduat)		39,690,252	27,681,807
Alınan faiz (Bono)		405,272	-
Finansal yatırımlardaki net değişim		(24,617,199)	(17,691,542)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		(718,433,900)	834,613
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Kredi kullanımından kaynaklanan nakit girişleri/ (çıkışları), net		-	(19,526,182)
Ödenen faiz	24	-	(74,689)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		-	(19,600,871)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(403,009,350)	351,743,638
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	5	406,493,097	5,833,057
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	5	3,483,747	357,576,695

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

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

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

Şirket'in nihai ana ortağı, 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 Kurulu'nun 20 Mayıs 2014 tarih 394/5150 sayılı onay yazısı ile izin verilmiştir.

Verilen bu izinler doğrultusunda, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne söz konusu Birleşme 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.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12'dir (31 Aralık 2022: 13).

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2022: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2022: 1 TL – 400,000,000 adet).

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2023	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2022
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.94	299,788,835	74.91	299,678,557
Diğer	(B)	25.05	100,206,165	25.08	100,316,443
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

		30 Eylül 2023			31 Aralık 2022
		Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)			Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)
Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi		Pay Adedi		
A	5,000	1	5,000		1

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 26 Ekim 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirket'in 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 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1.1 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.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) ("TMS 29") uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/ mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 30 Eylül 2023 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 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.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren altı aylık hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

i) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

<i>TMS 1 (Değişiklikler)</i>	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
<i>TMS 8 (Değişiklikler)</i>	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
<i>TMS 12 (Değişiklikler)</i>	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
<i>TFRS 17 (Değişiklikler)</i>	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
<i>TMS 12 (Değişiklikler)</i>	<i>Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik ile "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 12 (Değişiklikler) Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Değişiklikler, İkinci sütun gelir vergisiyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin gerekliliklere geçici bir istisna sağlamaktadır. TMS 12’de yapılan bu değişiklik, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

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

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024’e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır. TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır. TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

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 muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- 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,

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar (devamı)

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 yaklaşımı" 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 düşüklüğü uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

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

Ticari borçlar

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

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

Yabancı para işlemleri

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar

(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.
- (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

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler.

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.

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.

Stoklar

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

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 23,489.83 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15,371.40TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 30 Eylül 2023 itibarıyla geçerli olan 23,489.83 TL tavan tutarı (31 Aralık 2022: 15,371.40TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Nakit akım raporlaması

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

Gelirlerin kaydedilmesi

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

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar.

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hisse başına kazanç (devamı)

sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

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.

a) Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (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.

b) Portföye ilişkin kiralamalar

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünde yer alan varlıkların bir kısmı Hazineden 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 ve 3 parsel	Orman	Zemin irtfak hakkı + ön izin

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Sarıgerme Turizm alanında bulunan 136 ada, 2 parsel no.'lu ve 79,081.51 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur. Ayrıca, söz konusu parselin önünde bulunan kıyı kenar çizgisinin değişmesi ile ortaya çıkan 34,769.65 m²'lik 136 ada, 3 parselin üst hakkı kullanımının ön izin işlemleri tamamlanmış olup, tüm mali yükümlülükler tamamen yerine getirilmiştir.

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:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralama yükümlülükleri (devamı)

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

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

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

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2022 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 30 Eylül 2023 itibarıyla, 2023 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

Cari oran dengesi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 497,372,770 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 260,351,622 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 237,021,148 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka		
- Vadeli mevduat	-	1,369,128
- Vadesiz mevduat (1)	3,483,747	307,917,704
Repo işlemleri (2)	-	100,440,253
	3,483,747	409,727,085
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	-	(3,229,860)
Repo işlemleri faiz tahakkukları	-	(4,128)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	3,483,747	406,493,097

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
TL - 17 Ocak 2023 vadeli	%25.00	-	118,496,897
TL - 12 Ocak 2023 vadeli	%24.00	-	71,104,658
TL - 9 Şubat 2023 vadeli	%26.50	-	40,087,123
TL - 19 Ocak 2023 vadeli	%24.00	-	18,201,205
TL - 2 Şubat 2023 vadeli	%25.00	-	17,116,438
TL - 6 Ocak 2023 vadeli	%23.00	-	15,550,613
TL - 26 Ocak 2023 vadeli	%25.00	-	15,123,288
TL - 2 Ocak 2023 vadeli	%15.00	-	7,190,905
TL - 5 Ocak 2023 vadeli	%20.00	-	5,046,577
Toplam		-	307,917,704

(1) 30 Eylül 2023 itibarıyla, orijinal bakiyesi 126,334 ABD Doları olan vadesiz mevduat bulunmaktadır. İlgili bakiyenin 30 Eylül 2023 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 3,458,408 TL'dir. Ayrıca 30 Eylül 2023 itibarıyla, Şirket'e ait 25,023 Türk Lirası vadesiz mevduat bulunmaktadır. (31 Aralık 2022 itibarıyla, orijinal bakiyesi 42,332 ABD Doları ve 26,533 Euro olan vadesiz mevduatlar bulunmaktadır. İlgili bakiyeler, 31 Aralık 2022 TCMB Alış kuru ile değerlendirildiğinde karşılıkları sırasıyla; 791,532 Türk Lirası ve 528,933 Türk Lirası'dır.)

(2) 31 Aralık 2022 itibarıyla, orijinal bakiyesi 5,038,413 Euro, vadesi 3 Ocak 2023 olan vadeli repo işlemi bulunmaktadır. İlgili işlemin 31 Aralık 2022 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 100,436,125 TL'dir. Faiz oranı %0.25 olup, 31 Aralık 2022 itibarıyla 207 Euro tahakkuk eden faizi bulunmaktadır. İlgili faiz tahakkukunun 31 Aralık 2022 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 4,128 TL'dir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal yatırımlar	209,881,523	19,794,728
Toplam	209,881,523	19,794,728

30 Eylül 2023 itibarıyla finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	30 Eylül 2023
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	159,614,416
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	46,374,030
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	3,893,077
Toplam	209,881,523

31 Aralık 2022 itibarıyla finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

	Maliyet	Vade Tarihi	Defter Değeri	Faiz Oranı (%)
Bono (1)	17,691,542	24 Ocak 2023- 17 Şubat 2023	19,794,728	22.60 – 33.00
Toplam	17,691,542		19,794,728	

(1) İlgili maliyet bakiyesi, vade tarihi, defter değeri ve faiz oranı bilgileri, raporlama tarihi itibarıyla; 2 adet bonoya aittir. İlgili bonoların vade tarihleri, 24 Ocak 2023 ile 17 Şubat 2023 arasında, faiz oranları ise %22.60 ile %33.00'tür. İlgili menkul, bilanço tarihine kadar iç verime dayalı faiz hesaplaması yapılarak faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	2,443,704	1,078,806
Toplam	2,443,704	1,078,806

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

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	228,228	1,130,979
Toplam	228,228	1,130,979

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	2,045,647	1,218,059
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (2)(Not 27)	7,648	29,220,372
Alacak senetleri (1)	182,900	47,200
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(395,477)	(352,897)
Ticari alacaklar, net	1,840,718	30,132,734

(1) Tutar, Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak kira alacaklarından ve satışları yapılan gayrimenkullerden olan alaklardan oluşmaktadır.

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	352,897	420,257
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	156,658	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-) (Not 22)	(114,078)	(62,670)
30 Eylül	395,477	357,587

9. Ticari borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Proje geliştirme borçları (1)	158,228,037	192,252,179
Satıcılar	229,359	135,545
İlişkili taraflara ticari borçlar (2)(Not 27)	10,368	67,430
Toplam	158,467,764	192,455,154

(1) Projeler kapsamında oluşan maliyetler ile arsa tahakkuk giderleri için ödenecek tutarlardır.

(2) İlgili bakiye; Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. ile olan sözleşmeye istinaden borcu ve Deniz Finansal Kiralama A.Ş. şirketinden kiralanan araçlara ilişkin borçları kapsamaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	2,520,316	1,440,007
Peşin ödenen vergiler	2,146,764	1,697,330
Gelecek aylara ait giderler	303,874	137,296
Toplam	4,970,954	3,274,633

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan sipariş avansları (1)	75,999,336	40,480,200
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	559,098	998,571
Toplam	76,558,434	41,478,771

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

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

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	1,303,868
Toplam	-	1,303,868

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Arsa kullanım hakkı	748,492,367	-
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	715,722,625	709,270,000
Toplam	1,464,214,992	709,270,000

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İstanbul Bahçeşehir AVM	142,392,000	142,350,000
Ankara – Göksu AVM	77,793,597	91,125,000
Karaköy Otel Binası	146,300,000	146,300,000
Le Chic Bodrum Otel Binası	287,131,354	275,700,000
Le Chic Tarabya	62,105,674	53,795,000
Toplam	715,722,625	709,270,000

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kira değeri (br m ²) (TL)	35 - 273	35 - 273
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 7.00	4.00 - 7.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	8,963 – 73,223	8,963 – 73,223
İskonto oran (%) (ABD Doları)	14.00 – 14.25	14.00 – 14.25
Doluluk oranı (%)	83-85	83-85
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00 – 5.00	3.00 – 5.00

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	709,270,000	369,625,000
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(17,835,000)	-
Stoklardan transferler (1)	8,310,674	-
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	11,799,651	9,155,652
Yıl içinde alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller	4,177,300	-
30 Eylül kapanış bakiyesi	715,722,625	378,780,652

(1) *Le Chic Tarabya projesinde mevcut bulunan 1 adet bağımsız bölüm, 2023 yılı içerisinde kiralanmıştır. İlgili bağımsız bölümler, stoklardan, yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.*

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

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle/Köyü	Tapu (m ²)	Niteliği
Bahçeşehir AVM – D, G ve H Bloklar	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,825	Dükkan
Göksu AVM – M Blok	Ankara	Etimesgut	Eryaman	9,139	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1,508	Mesken

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Faal olan 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 **9**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere, toplam **27** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

KARAKÖY BİNASI

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 1.694 m2 yüzölçümlü, 123 pafta, 94 ada, 141 parselde kayıtlı Kemankuş Mahallesi, Gümrük Sokak No:26 Karaköy-İstanbul adresinde kayıtlı (tam) arsa paylı komple bina niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde, 928 ada 2 no.lu parsel üzerinde "Otel" niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **25** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 550,000 TL olan 59 nolu bağımsız bölüm, 17 Şubat 2023 tarihinde 640,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 535,000 TL olan 49 nolu bağımsız bölüm, 1 Mart 2023 tarihinde 595,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,135,000 TL olan 26 nolu bağımsız bölüm, 30 Mart 2023 tarihinde 3,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,530,000 TL olan 35 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 2,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 510,000 TL olan 65 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 550,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 1,150,000 TL olan 116 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 1,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 330,000 TL olan 122 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 355,000 TL olan 125 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 355,000 TL olan 121 nolu bağımsız bölüm, 4 Mayıs 2023 tarihinde 400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 435,000 TL olan 123 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 500,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 585,000 TL olan 126 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 600,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 560,000 TL olan 127 nolu bağımsız bölüm, 16 Mayıs 2023 tarihinde 600,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 5 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 6 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 500,000 TL olan 7 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 2,200,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 845,000 TL olan 91 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 1,050,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 345,000 TL olan 71 nolu bağımsız bölüm, 17 Mayıs 2023 tarihinde 350,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,135,000 TL olan 25 nolu bağımsız bölüm, 30 Mayıs 2023 tarihinde 3,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 615,000 TL olan 67 nolu bağımsız bölüm, 30 Mayıs 2023 tarihinde 700,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,725,000 TL olan 80 nolu bağımsız bölüm, 2 Haziran 2023 tarihinde 2,530,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,930,000 TL olan 81 nolu bağımsız bölüm, 6 Temmuz 2023 tarihinde 2,810,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 535,000 TL olan 79 nolu bağımsız bölüm, 6 Temmuz 2023 tarihinde 540,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 1,175,000 TL olan 36 nolu bağımsız bölüm, 15 Ağustos 2023 tarihinde 2,500,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

17 Mayıs 2023 tarihinde 18 nolu bağımsız bölüm, 1,477,300 TL (KDV hariç) tutara satın alınmıştır.

15 Ağustos 2023 tarihinde 16 nolu bağımsız bölüm, 2,700,000 TL (KDV hariç) tutara satın alınmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 5 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Arsa kullanım hakkı

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihinde sona eren dönemlere ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	-	-
Girişler	748,492,367	-
30 Eylül kapanış bakiyesi	748,492,367	-

13. Stoklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tarabya Projesi	9,952,242	73,038,552
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	-
Bodrum Projesi	271,722,727	325,606,100
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(4,517,405)	(5,473,822)
Tarabya Projesi	9,952,242	73,038,552
Bodrum Projesi	267,205,322	320,132,278
Toplam	277,157,564	393,170,830

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	5,473,822	16,327,332
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	(956,417)	(16,327,332)
30 Eylül kapanış bakiyesi	4,517,405	-

TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden rapor tarihi itibari ile 78 adeti satılmıştır.

BODRUM PROJESİ BODRUM LE CHIC

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibariyle 72 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2023
Maliyet					
Taşıtlar	607,896	-	-	-	607,896
Döşeme ve demirbaşlar	5,873,837	457,907	-	-	6,331,744
Kullanım hakkı varlıkları	3,884,410	1,930,266	-	-	5,814,676
	10,366,143	2,388,173	-	-	12,754,316
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(241,312)	(91,646)	-	-	(332,958)
Döşeme ve demirbaşlar	(3,272,262)	(894,126)	-	-	(4,175,195)
Kullanım hakkı varlıkları	(2,495,130)	(1,352,591)	-	-	(3,838,914)
	(6,008,704)	(2,338,363)	-	-	(8,347,067)
Net kayıtlı değer	4,357,439				4,407,249

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2022
Maliyet					
Taşıtlar	607,896	-	-	-	607,896
Döşeme ve demirbaşlar	6,284,798	-	(410,961)	-	5,873,837
Kullanım hakkı varlıkları	3,631,241	253,169	-	-	3,884,410
	10,523,935	253,169	(410,961)	-	10,366,143
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(119,118)	(91,647)	-	-	(210,765)
Döşeme ve demirbaşlar	(1,673,287)	(1,692,991)	378,561	-	(2,987,717)
Kullanım hakkı varlıkları	(1,738,284)	(566,080)	-	-	(2,304,364)
	(3,530,689)	(2,350,718)	378,561	-	(5,502,846)
Net kayıtlı değer	6,993,246				4,863,297

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	719,746	271,618
Toplam	719,746	271,618

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		
- İzin karşılığı	365,954	249,544
- Prim karşılığı	5,112,148	3,556,120
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		
- Ceza ve dava karşılığı	10,084,579	758,157
- Diğer	234,855	234,704
Toplam	15,797,536	4,798,525

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	3,556,120	1,825,995
Dönem için hareket	5,298,001	2,565,000
Ödenen prim (-)	(3,741,973)	(1,689,875)
Dönem sonu	5,112,148	2,701,120

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	249,544	131,916
Dönem için hareket	141,688	59,276
Ödenen izin (-)	(25,278)	-
Dönem sonu	365,954	191,192

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	992,861	1,257,748
Dönem için hareket (1) (Not 22)	16,058,586	121,795
Ödemeler (-)	(6,577,108)	(469,591)
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 22)	(154,905)	(30,000)
Dönem sonu	10,319,434	879,952

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	860,748	598,641
Toplam	860,748	598,641

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

Kıdem karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	598,641	184,450
Dönem için hareket	265,890	64,190
Aktüeryal kayıp / (kazanç)	150,533	-
Ödemeler (-)	(154,316)	-
Dönem sonu	860,748	248,640

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 23,489.83 TL TL (31 Aralık 2022: 15,371.40TL) 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.

17. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2022: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur. (31 Aralık 2022 – 1 TL– 400,000,000 adet).

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2023	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2022
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.94	299,788,835	74.91	299,678,557
Diğer	(B)	25.05	100,206,165	25.08	100,316,443
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Özkaynaklar (devamı)

Geri Alınan Paylar

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler (*)	10,748,825	3,181,476
Toplam	10,748,825	3,181,476

- (*) 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 öngörölmüş kar payıdır.

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Diğer alacak ve borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4,801,954	5,875,190
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(4,763,690)	(5,875,190)
Toplam	38,264	-

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	5,875,190	862,328
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	38,500	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-) (Not 22)	(1,150,000)	(457,238)
30 Eylül	4,763,690	405,090

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı, aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Depozito ve teminatlar	5,180,327	3,196,360
Ödenecek vergi ve fonlar	607,235	327,182
Diğer borçlar	576,876	77,791
Toplam	6,364,438	3,601,333

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Satılan ticari mallar (konut) satış geliri				
- Tarabya projesi	143,387,376	20,500,000	261,988,977	32,237,605
- Bodrum projesi	177,500,660	143,544,010	362,708,759	180,339,498
Gayrimenkul satış geliri	31,015,000	5,850,000	-	-
Kira geliri	53,495,044	30,521,304	42,864,984	35,520,568
Diğer gelirler	15,273	10,960	-	-
İadeler (-)	(7,548,570)	2,575,579	(1,260,194)	(173,870)
İskontolar (-)	-	-	(29,844)	-
Toplam	397,864,783	203,001,853	666,272,682	247,923,801

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Satışlar ve satışların maliyeti (devamı)

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Satılan konut maliyetleri				
- Tarabya projesi	(57,519,475)	(4,071,416)	(165,861,982)	(17,553)
- Bodrum projesi	(122,541,846)	(114,654,686)	(241,698,376)	(114,201,350)
Satılan gayrimenkul maliyeti	(17,835,000)	(3,640,000)	-	-
Bina yönetim giderleri (-)	(13,848,725)	(6,795,684)	(7,051,472)	(3,201,692)
Sigorta giderleri (-)	(288,110)	(114,339)	(137,627)	(92,012)
Toplam	(212,033,156)	(129,276,125)	(414,749,457)	(117,512,607)

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Reklam giderleri (*)	(1,983,418)	(350,777)	(14,307,134)	(6,600,813)
Toplam	(1,983,418)	(350,777)	(14,307,134)	(6,600,813)

(*) Pazarlama giderlerinin tamamı Şirket'in Bodrum ve Tarabya projeleri için yaptığı reklam ve satış komisyonu giderlerinden oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Personel ücret ve giderleri	(15,641,133)	(6,240,399)	(7,279,585)	(3,370,521)
Ceza ödeme giderleri	(6,577,108)	(5,569,127)	-	-
Amortisman gideri (Not 14)	(2,338,363)	(794,718)	(2,350,718)	(505,858)
Danışmanlık giderleri	(2,316,526)	(917,329)	(1,279,764)	(361,480)
Ofis giderleri	(1,080,869)	(336,509)	(345,501)	(120,208)
Araç giderleri	(601,378)	(334,830)	(227,993)	(81,451)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8)/(Not 19)	(195,158)	(50,182)	-	13,997
Genel kurul giderleri	(53,742)	-	(33,511)	-
Diğer	(126,122)	1,223,677	(869,131)	(285,072)
Toplam	(28,930,399)	(13,019,417)	(12,386,203)	(4,710,593)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 8,19) (1)	1,264,078	-	519,908	309,908
Konusu kalmayan diğer karşılıklar (Not 16)	154,905	(85,270)	30,000	-
Diğer	506,894	506,789	192,880	15,897
Toplam	1,925,877	421,519	742,788	325,805

(1) Tutar'ın; 114,078 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 1,150,000 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Diğer karşılık giderleri (Not 17)	(10,013,230)	(3,757,873)	(121,795)	(40,598)
Cari kur farkı gideri	(1,436,125)	(895,228)	(2,420,431)	758,431
Matrah arttırım giderleri	(2,137,747)	-	-	-
Diğer	(88,078)	(1,307)	(289,777)	21,814
Toplam	(13,675,180)	(4,654,408)	(2,832,003)	739,647

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Finansal yatırımlara ait gerçeğe uygun değer farkı	165,469,596	5,651,103	-	-
Bono faiz gelirleri	405,272	-	6,971,529	6,295,223
Toplam	165,874,868	5,651,103	6,971,529	6,295,223

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Banka kur farkı gelirleri	56,545,888	33,495,047	14,630,739	3,875,939
Faiz gelirleri	39,690,252	226,539	22,223,874	9,996,729
Toplam	96,236,140	33,721,586	36,854,613	13,872,668

Finansal Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz – 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022
Kur farkı gideri	(23,866,432)	(8,611,397)	(5,364,715)	(1,902,992)
Faiz giderleri (1)	(585,929)	(166,009)	(562,799)	(151,471)
Komisyon ve diğer giderler (2)	(1,739,698)	(167,173)	(300,690)	(204,128)
Toplam	(26,192,059)	(8,944,579)	(6,228,204)	(2,258,591)

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

(2) İlgili bakiyenin; 640,857 TL'si Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.'ye ödenen portföy yönetim ücretinden, 1,098,841 TL'si ise teminat mektubu ile banka komisyonlarından oluşmaktadır. (30 Eylül 2022 itibarıyla; ilgili bakiyenin; 74,689 TL'si, Denizbank A.Ş.'den kullanılmış olan ve 10.01.2022 itibarıyla kapatılmış olan 19,459,316 TL'lik krediye istinaden ödenen faiz giderinden, 488,110 TL'si ise TFRS 16 kapsamında katlanılan faiz giderinden oluşmaktadır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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.

26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Nakit sermaye artışı	-	-
30 Eylül itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı (TL)	379,087,456	260,338,611
Hisse başına kar (TL)		
(0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0.948	0.651

(*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2023 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2022: hisse başı 1 TL).

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

27. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 9) (1)	10,368	-
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 9) (2)	-	67,430
Toplam	10,368	67,430

(1) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. şirketinden kiralanan taşıtlara istinaden borç tutarıdır.

(2) Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. şirketinden alınan portföy yönetim hizmetine istinaden ödenecek tutardır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım A.Ş. (Not 8)	7,648	29,220,372
Toplam	7,648	29,220,372

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	3,483,747	1,369,128
Denizbank Saklama Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	174,134,634
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	133,783,070
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi repo işlemleri	-	100,440,253
Toplam	3,483,747	409,727,085

Finansal yatırımlar - Bonolar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	-	4,868,864
Toplam	-	4,868,864

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	209,881,523	-
Toplam	209,881,523	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Denizbank A.Ş. (Faiz gideri)	-	-	74,689	-
Denizbank A.Ş. (Ortak giderler)	247,643	82,078	199,138	106,756
Denizbank A.Ş. (Masraf yansıtımları)	98,627	33,900	40,746	16,714
Denizbank A.Ş. (Teminat mektubu komisyonu ücreti)	3,985	1,328	31,727	1,328
Denizbank A.Ş. (Banka komisyonu)	1,094,856	165,845	67,102	55,913
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	-	-	62,321	62,321
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Kiralama giderleri)	561,188	279,971	234,395	65,765
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	25,735	-	14,655	-
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	-	-	1,101,677	-
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (Bakım-onarım bedeli)	67,501	63,583	-	-
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Portföy Yönetim Ücreti)	610,340	-	201,861	101,357
Toplam	2,709,875	626,705	2,028,311	410,154

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	39,688,863	226,539	22,223,874	9,996,729
Denizbank A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	4,991,893	4,832,693
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	2,987,293	1,286,973	748,533	480,639
Denizbank A.Ş. (Repo faiz geliri)	1,389	-	-	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	131,135	-	778,824	568,403
Deniz Faktoring A.Ş. (Bono faiz gelirleri)	-	-	540,150	233,465
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	21,899,482	19,109,482	30,741,432	30,643,398
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	47,961	9,344	110,664	110,664
Toplam	64,756,123	20,632,338	60,135,370	46,865,991

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	18,490,666	11,530,428	4,169,570	1,054,397
Toplam	18,490,666	11,530,428	4,169,570	1,054,397

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

Finansal Risk Faktörleri

Şirket, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	2,671,932	2,209,785
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	-	-
Ticari borçlar	158,467,764	192,455,154

Kredi riski

Şirket'in finansal araçlardan dolayı maruz kaldığı kredi riskine ilişkin detaylı bilgi 28'inci dipnotta verilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
30 Eylül 2023	27.3752
31 Aralık 2022	18.6983
	EURO
30 Eylül 2023	28.8083
31 Aralık 2022	19.9349

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

30 Eylül 2023	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	3,458,408	126,334
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	316	11
Finansal yatırımlar – ABD Doları	46,374,027	1,694,016
Finansal yatırımlar - Euro	159,614,403	5,540,570
Alınan Avanslar – ABD Doları	(54,118,307)	(1,976,910)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	155,328,847	
31 Aralık 2022	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	791,532	42,332
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	100,969,186	5,064,946
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	101,760,718	

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	31,065,769	20,352,144
%20 azalışın kar / zarar etkisi	(31,065,769)	(20,352,144)

Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tablosu:

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

30 Eylül 2023							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	158,467,764	-	-	-	158,467,764
Borçlanmalar	-	-	2,443,704	228,228	-	-	2,671,932
Diğer borçlar	-	6,364,438	-	-	-	-	6,364,438
Toplam	-	6,364,438	160,911,468	228,228	-	-	167,504,134

31 Aralık 2022							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	192,455,154	-	-	-	192,455,154
Borçlanmalar	-	-	1,078,806	1,130,979	-	-	2,209,785
Diğer borçlar	-	3,601,333	-	-	-	-	3,601,333
Toplam	-	3,601,333	193,533,960	1,130,979	-	-	198,266,272

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.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

30 Eylül 2023	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	3,483,747	3,483,747
Finansal yatırımlar	209,881,523	209,881,523
Ticari alacaklar	1,840,718	1,840,718
Diğer alacaklar	38,264	38,264
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	2,671,932	2,671,932
Ticari borçlar	158,467,764	158,467,764
Diğer borçlar	6,364,438	6,364,438

31 Aralık 2022	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	409,727,085	409,727,085
Finansal yatırımlar	19,794,728	19,794,728
Ticari alacaklar	30,132,734	30,132,734
Diğer alacaklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	2,209,785	2,209,785
Ticari borçlar	192,455,154	192,455,154
Diğer borçlar	3,601,333	3,601,333

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

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

	30 Eylül 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	1,464,214,992	-	-	1,464,214,992
Finansal yatırımlar	209,881,523	209,881,523	-	-
Yükümlülükler (Not 7 – 9)	161,139,696	-	161,139,696	-

	31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	709,270,000	-	-	709,270,000
Finansal yatırımlar	19,794,728	19,794,728	-	-
Yükümlülükler (Not 7 – 9)	194,664,939	-	194,664,939	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Otel Binası:

Değerleme konusu taşınmaz için; Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemleri kullanılarak elde edilen verilerden yararlanılarak Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi yöntemleri ile hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması sonucunda Nihai değere ulaşılmıştır.

Ankara- Göksu AVM:

Pazar değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmış olup, AVM kira gelirlerindeki sabit kalma ve fazla artış olmaması sebebiyle Gelir Yaklaşımı Yönteminden elde edilen değer, taşınmazın Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.

İstanbul-Bahçeşehir AVM:

Değerlemeye konu taşınmaz için; "Emsal Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmış olup konu taşınmazın ticari fonksiyonlu olması nedeni ile "Emsal Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" ile ulaşılan değerlerin Pazar değerine daha gerçekçi yansıtacağı kanaatine varılmış ve bu yöntemler lehinde uyumlaştırma yapılmıştır.

Le Chic Bodrum Otel Binası:

Değerleme raporuna konu gayrimenkullerin değer takdirinde "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı" metotlarından olan "Gelir Kapitalizasyonu Metodu" kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda elde edilen ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanılan benzer/ karşılaştırılabilir emsal bilgileri bu raporun "Piyasa Araştırmaları" başlığında sunulmuştur.

Nihai değer takdirinde "Otel" nitelikli gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer özellikte yeterli sayıda karşılaştırılabilir satılık arsa emsali bulunduğundan dolayı maliyet yaklaşımı ile benzer nitelikli otellerin gerçekleşen/istenen oda fiyatları, doluluk oranları vb. incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yapılan çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımları birlikte kullanılmış olup gelir kapitalizasyonu yaklaşımına % 100 oranında ağırlık verilmiştir.

Le Chic Tarabya:

Değerleme konusu taşınmaz için; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

30 Eylül 2023	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)							
(*)	-	1,840,718	-	38,264	-	3,483,747	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	2,236,195	-	4,801,954	-	3,483,747	-
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	-	(395,477)	-	(4,763,690)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
31 Aralık 2022							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	29,220,372	912,362	-	-	307,917,704	1,369,128	100,440,253
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	29,220,372	1,265,259	-	5,875,190	307,917,704	1,369,128	100,440,253
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	-	(352,897)	-	(5,875,190)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

- a) 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	2,082,469	1,346,661

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminat mektupları		
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	55,755,822	1,225,182
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu (**)	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	55,755,822	1,225,182

- (*) İlgili bakiye; İstanbul 19. Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2016/299 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi i, İstanbul 22. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu ile Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Sarıgerme projesi kapsamında verilen 54,530,640 TL tutarında teminat mektubu bakiyelerini kapsamaktadır.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

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

- b) 30 Eylül 2023 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler bulunmaktadır.
- c) 30 Eylül 2023 itibarıyla Şirket'in devam eden davaları, bulunmakta olup aleyhte olan davalar için Şirket tarafından karşılık ayrılmaktadır.

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

- d) 30 Eylül 2023 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibarıyla sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Dava sayısı
İcra takipleri	27
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	6
- İdari işlemin iptali davaları	1
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	11
Toplam	45

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

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	213,365,270	429,521,813
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	1,741,372,556	1,102,440,830
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		11,257,185	39,068,674
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	1,965,995,011	1,571,031,317
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	2,671,932	2,209,785
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	1,704,554,413	1,325,617,490
	Diğer kaynaklar		258,768,666	243,204,042
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	1,965,995,011	1,571,031,317

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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)	3,483,081	406,493,097
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	55,755,822	1,225,182
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)	3,483,747	429,521,813

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

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

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	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)	89%	%70	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	11%	%27	≤ %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%	%0	≤ %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%	%26	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(I)	0%	%27	≤ %10