

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine
ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Husus

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 tarihli "*Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru*" kapsamında 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar TMS 29 "*Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama*" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2 No'lu dipnota dikkat çekerek, Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %62'sini oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 1.591.527.000 TL'dir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerleme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiş, • Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiş, • Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerleme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiş, • Şirket yönetiminin faydalandığı değerleme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (iskonto oranları, emsal fiyatlar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar denetim çalışmalarına dahil edilmiş, • İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiş, • Duyarlılık analizleriyle değerleme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiş, • Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir. Buna ek olarak, Not 12 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Hasılat Şirket, konut satışlarını, gayrimenkullerin teslimi gerçekleştiğinde hasılat olarak kayıtlarına alır. Satışı gerçekleştirilen konutların teslim süreleri değişkenlik gösterebilmektedir. Bu kapsamda, satışların raporlama tarihi itibarıyla teslimatlarının tamamlanmamış olması ihtimali bulunması dolayısı ile ilgili satışların finansal tablolarda satış olarak kaydedilip teslimatı yapılmamış olma riski mevcuttur. Muhakememize göre, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolarda kayıtlara alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir. Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin dipnotlar Not 19'da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolara alınması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • Hasılatın finansal tablolarda muhasebeleşmesine ilişkin yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan kontroller değerlendirilmiş, • Şirket'in satış ve teslim sürecinin analizi için müşteri sözleşmelerinden örnekler seçilmiş ve teslim şartlarına göre oluşan hasılatın kayıtlara alınma yöntemi TFRS 15 kapsamında değerlendirilmiş, • Satışı gerçekleşen konutlara ilişkin teslim tutanakları incelenmiş ve teslim şartlarının karşılanıp hasılatın finansal tablolara alınması hususu test edilmiştir. Buna ek olarak, Dipnot 19'da Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızdan değerlendirmiştir.
--	--

4) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<i>TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması</i> Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardı uygulanmıştır. TMS 29'a göre, raporlama dönemi sonu itibarıyla cari ölçüm birimine göre ifade edilmemiş finansal durum tablosu kalemleri, parasal olmayan kalemler, genel bir fiyat endeksi kullanılarak düzeltilir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler, dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler ve geçmiş yıllar finansal tabloları, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolar üzerinde yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepleri göz önünde bulundurarak, TMS 29 uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29 uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29 uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.	Uygulanan denetim prosedürleri bunlarla sınırlı kalmamak üzere aşağıdakileri içermektedir: ○ Şirket tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilmiştir. ○ Şirket'in kullandığı varsayımların değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir. ○ Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmiştir. ○ TMS 29 uygulaması kapsamında parasal olmayan kalemlere ilişkin olarak detay çalışmalar temin edilerek, edinim tarihleri ve tutarları örneklem yöntemiyle test edilmiştir. ○ TMS 29 uygulaması ile birlikte yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin ve finansal tabloların matematiksel doğruluğunun test edilmiştir. Finansal tablolar ve dipnotlarında yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Mart 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erdem Taş'tır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Mart 2024

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 – 53

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
Dönen varlıklar		968,136,878	1,663,570,205
Nakit ve nakit benzerleri	5	25,094,785	675,119,276
Finansal yatırımlar	6,27	217,958,111	32,616,351
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	-	48,147,260
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	1,273,037	1,503,325
Stoklar	13	428,664,689	898,639,863
Peşin ödenmiş giderler	10	295,146,256	5,395,708
Diğer dönen varlıklar	11	-	2,148,422
Duran varlıklar		1,609,563,121	1,191,004,423
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	1,591,527,000	1,168,684,880
Maddi duran varlıklar	14	18,036,121	22,319,543
Toplam varlıklar		2,577,699,999	2,854,574,628

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2023	Geçmiş dönem 31 Aralık 2022
Kısa vadeli yükümlülükler		57,718,169	401,525,580
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	2,118,898	1,777,580
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	-	111,106
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	2,352,270	317,002,868
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	566,071	447,553
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	36,241,084	5,934,021
Ertelenmiş gelirler	10	1,507,749	68,345,782
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	7,612,814	6,270,704
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	7,319,283	1,635,966
Uzun vadeli yükümlülükler		625,788	2,849,945
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	-	1,863,547
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	625,788	986,398
Özkaynaklar		2,519,356,042	2,450,199,103
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		1,237,879,349	1,237,879,349
Paylara ilişkin primler/iskontolar		400,841,490	400,841,490
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	34,442,965	23,619,778
Geçmiş yıllar karları		377,498,626	100,675,112
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(181,715)	(463,327)
Net dönem karı		68,875,327	287,646,701
Toplam kaynaklar		2,577,699,999	2,854,574,628

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	760,577,603	1,355,050,386
Satışların maliyeti (-)	19	(683,191,059)	(1,295,668,898)
Brüt kar		77,386,544	59,381,488
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(2,915,974)	(3,726,916)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(52,915,695)	(46,552,559)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	6,317,813	87,668,990
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(262,324,032)	(9,532,436)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(234,451,344)	87,238,567
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	16,654,155	15,157,563
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı /(zararı)		(217,797,189)	102,396,130
Finansal gelirler	24	373,747,287	114,215,983
Finansal giderler (-)	24	(35,612,481)	(12,839,870)
Parasal kazanç/ (kayıp)		(51,462,290)	83,874,458
Vergi öncesi kar		68,875,327	287,646,701
Vergi geliri/ (gideri), net		-	-
Dönem karı		68,875,327	287,646,701
Pay başına kazanç	26	0.1722	0.7191
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	281,612	(541,452)
Toplam kapsamlı gelir		69,156,939	287,105,249

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 bakiyeleri		400,000,000	1,237,879,349	400,841,490	78,125	23,619,778	100,675,112	-	2,163,093,854
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(541,452)	-	-	287,646,701	287,105,249
31 Aralık 2022 bakiyeleri	17	400,000,000	1,237,879,349	400,841,490	(463,327)	23,619,778	100,675,112	287,646,701	2,450,199,103
1 Ocak 2023 bakiyeleri	17	400,000,000	1,237,879,349	400,841,490	(463,327)	23,619,778	100,675,112	287,646,701	2,450,199,103
Transfer		-	-	-	-	10,823,187	276,823,514	(287,646,701)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	281,612	-	-	68,875,327	69,156,939
31 Aralık 2023 bakiyeleri	17	400,000,000	1,237,879,349	400,841,490	(181,715)	34,442,965	377,498,626	68,875,327	2,519,356,042

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren
hesap dönemine ait nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		68,875,327	287,646,701
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14,21	8,087,178	8,375,164
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(133,255,746)	(153,692,549)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	7,755,865	6,511,528
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	16	7,247,783	337,296
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	21,22	(5,477,703)	8,148,848
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	(58,594,868)	(66,679,043)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazanç)/ kayıpları ile ilgili düzeltmeler	12,22	250,583,564	(83,917,613)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	12	(21,321,817)	-
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler	23	(16,654,155)	(15,157,563)
Parasal (kayıp)/ kazanç ile ilgili düzeltmeler		149,742,458	129,893,839
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(353,072)	(3,228,748)
İlişkili taraflardan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		29,220,372	23,057,296
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		6,773,968	(30,445,151)
Stoklardaki azalış/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		581,465,866	685,022,873
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(232,584,051)	1,218,308
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(189,991,778)	(94,851,872)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(111,106)	(284,430)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(39,868,309)	(29,810,344)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		411,539,776	672,144,540
Ödenen kıdem tazminatları (-)	16	(154,316)	-
Ödenen personel primleri (-)	16	(3,741,974)	(2,784,456)
Ödenen izin ücretleri (-)	16	(25,278)	-
Vergi iadeleri/ (ödemeler)		(2,190,506)	(2,796,740)
Diğer ödemeler (-)		(921,360)	(773,759)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		404,506,342	665,789,585
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	12	32,465,000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(675,142,466)	(17,506,093)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14	(457,907)	-
Özel kesim tahvillerden alınan faiz		405,272	15,157,563
Likit fonlardan alınan faiz		13,097,847	-
Vadeli mevduatlardan alınan faiz		40,581,545	55,755,504
Finansal yatırımlardaki net değişim		(195,012,347)	(29,150,870)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		(784,063,056)	24,256,104
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Kredi ödemelerine ilişkin nakit çıkışı		-	(32,063,683)
İlişkili taraflara ödenen faiz		-	(86,797)
Leasing ödemesi		-	(144,229)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		-	(32,294,709)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		(265,392,191)	(3,748,882)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(644,948,905)	654,002,098
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	5	669,790,539	15,788,441
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	5	24,841,634	669,790,539

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9'dur (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.

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

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

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

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2022
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,560	74.91	299,678,557
Diğer	(B)	25.08	100,316,440	25.08	100,316,443
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000
Sermaye düzeltmesi farkları			1,237,879,349		1,237,879,349
Toplam			1,637,879,349		1,637,879,349
			31 Aralık 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 28 Mart 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/ mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

Bu çerçevede 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2023	1.859,38	1,00000	%268
31.12.2022	1.128,45	1,64773	%156
31.12.2021	686,95	2,70672	%74

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, stoklar ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde olduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenme

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Karşılaştırmalı tutarlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.1.3 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 32: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren 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.

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>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 değişiklikte "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.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

<i>TFRS 17</i>	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
<i>TFRS 17 (Değişiklikler)</i>	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
<i>TFRS 4 (Değişiklikler)</i>	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
<i>TMS 1 (Değişiklikler)</i>	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
<i>TFRS 16 (Değişiklikler)</i>	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
<i>TMS 1 (Değişiklikler)</i>	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
<i>TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)</i>	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
<i>TSRS 1</i>	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
<i>TSRS 2</i>	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (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)

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

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

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

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

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

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

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

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.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

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

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari alacaklar

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

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

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

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari borçlar

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

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

Yabancı para işlemleri

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

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

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

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Stoklar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması, ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

b) Üst kullanım hakkı

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

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

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.lu parselde bulunan, 79,081.51 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir. Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 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, 1 Ocak 2024 itibarıyla geçerli olan 35,058.58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 19,982.83TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Faiz gelir ve gideri

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Nakit akım raporlaması

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Operasyonel kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kira yükümlülükleri

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

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

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

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kira yükümlülükleri (devamı)

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 1,591,527,000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır (Not 12).

Cari oran dengesi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 968,136,878 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 57,718,169 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 910,418,709 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi

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

Borçlanma maliyetleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
	BDK	BDK
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	582,342	614,282
Toplam	582,342	614,282

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka		
- vadesiz mevduat	14,841,634	2,255,952
- vadeli mevduat	10,253,151	507,364,988
Repo işlemleri (1)	-	165,498,336
Finansal durum tablosu nakit ve nakit benzerleri	25,094,785	675,119,276
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(253,151)	(5,321,935)
Repo işlemleri faiz tahakkukları	-	(6,802)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	24,841,634	669,790,539

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
TL - 11 Ocak 2024 vadeli	%44.00	10,253,151	-
TL - 17 Ocak 2023 vadeli	%25.00	-	195,250,796
TL - 12 Ocak 2023 vadeli	%24.00	-	117,161,220
TL - 9 Şubat 2023 vadeli	%26.50	-	66,052,723
TL - 19 Ocak 2023 vadeli	%24.00	-	29,990,657
TL - 2 Şubat 2023 vadeli	%25.00	-	28,203,254
TL - 6 Ocak 2023 vadeli	%23.00	-	25,623,199
TL - 26 Ocak 2023 vadeli	%25.00	-	24,919,083
TL - 2 Ocak 2023 vadeli	%15.00	-	11,848,664
TL - 5 Ocak 2023 vadeli	%20.00	-	8,315,392
Toplam		10,253,151	507,364,988

(1) 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; 165,498,336 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; 6,802 TL'dir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

6. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal yatırımlar	217,958,111	32,616,351
Toplam	217,958,111	32,616,351

31 Aralık 2023 itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	31 Aralık 2023
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	182,442,012
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	35,516,099
Toplam	217,958,111

31 Aralık 2022 itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir;

	Maliyet	Vade Tarihi	Defter Değeri	Faiz Oranı (%)
Bono (1)	29,150,870	24 Ocak - 17 Şubat 2023	32,616,351	22.60 – 33.00
Toplam	29,150,870		32,616,351	

(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	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	2,118,898	1,777,580
Toplam	2,118,898	1,777,580

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar - Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	-	1,863,547
Toplam	-	1,863,547

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

8. Ticari alacaklar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	1,553,432	2,007,031
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (2)(Not 27)	-	48,147,260
Alacak senetleri (1)	64,900	77,773
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(345,295)	(581,479)
Ticari alacaklar, net	1,273,037	49,650,585

(1) Tutar, Şirket'in faaliyet konusu ile ilgili olarak kira alacaklarından 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	581,479	1,137,517
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 21)	106,475	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(114,078)	(110,991)
Parasal kazanç/(kayıp)	(228,581)	(445,047)
31 Aralık	345,295	581,479

9. Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar	2,338,490	223,341
Proje geliştirme borçları (1)	13,780	316,779,527
İlişkili taraflara ticari borçlar (2)(Not 27)	-	111,106
Toplam	2,352,270	317,113,974

(1) Projeler kapsamında oluşan maliyetler için ödenecek tutarlardır.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	292,724,358	2,372,741
Peşin ödenen vergiler	2,191,328	2,796,740
Gelecek aylara ait giderler	216,100	226,227
Verilen sipariş avansları	14,470	-
Toplam	295,146,256	5,395,708

(1) *İlgili tutarın; 231,280,000 TL'si Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesinde, Hazine tarafından tahsis edilen 136/3 parselde bulunan ek alan için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 28.07.2023 tarihinde yapılmış olan ödemelerden oluşmaktadır. Kalan tutar; diğer gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verilen avans tutarlarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: Şirket'in Muğla ili Bodrum ilçesinde ve İstanbul ili Tarabya ilçesinde yer alan gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.)*

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait kira gelirleri (1)	1,507,749	1,645,375
Alınan sipariş avansları (2)	-	66,700,407
Toplam	1,507,749	68,345,782

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

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

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

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

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	2,148,422
Toplam	-	2,148,422

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,081,591,000	1,168,684,880
Üst kullanım hakkı	509,936,000	-
Toplam	1,591,527,000	1,168,684,880

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İstanbul Bahçeşehir AVM	203,700,000	234,554,250
Ankara – Gökse AVM	109,676,000	150,149,322
Karaköy Otel Binası	294,000,000	241,062,780
Le Chic Bodrum Otel Binası	359,415,000	454,278,936
Le Chic Tarabya	114,800,000	88,639,592
	1,081,591,000	1,168,684,880

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kira değeri (br m ²) (TL)	56 - 601	35 - 273
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 6.00	4.00 - 7.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	12,438 – 147,140	8,963 – 73,223
İskonto oran (%) (ABD Doları)	15.00	14.00 – 14.25
İskonto oran (%) (Euro)	11.00	-
Doluluk oranı (%)	63-90	83-85
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	4.00	3.00 – 5.00
Kira artış oranı (%) (Euro)	3.00	-

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak açılış bakiyesi	1,168,684,880	1,004,142,726
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	675,142,467	17,506,093
Stoklardan transferler (1)	21,765,054	63,118,448
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	(23,481,837)	-
Değerleme etkisi (Not 22)	(250,583,564)	83,917,613
31 Aralık	1,591,527,000	1,168,684,880

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

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

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,825	Dükkan
Gökse AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,818	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1,127	Mesken

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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.

Bu bölüm 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2023 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **203,700,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

ANKARA- GÖKSU AVM

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu **23** adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2023 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **109,676,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 945,000 TL olan 41 nolu bağımsız bölüm, 10 Kasım 2023 tarihinde 1,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

28 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 435,000 TL olan 42 nolu bağımsız bölüm, 10 Kasım 2023 tarihinde 450,000 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.

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

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **294,000,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **359,415,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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.

Bu bölüm 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 27 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **114,800,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

b) Üst kullanım hakkı

Şirket'in üst kullanım haklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır;

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

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

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 2 no.'lu parselde bulunan, 79,081.51 m² yüzölçümlü orman vasıflı taşınmaz üzerinde 2071 yılına kadar Deniz GYO A.Ş. adına tapuda üst hakkı mevcuttur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

13. Stoklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Tarabya Projesi</i>	-	231,962,642
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	-	(44,836,001)
<i>Bodrum Projesi</i>	541,379,191	912,647,469
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	(112,714,502)	(201,134,247)
Tarabya Projesi	-	187,126,641
Bodrum Projesi	428,664,689	711,513,222
Toplam	428,664,689	898,639,863

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2023	2022
1 Ocak açılış bakiyesi	245,970,248	399,662,797
Dönem içi stok düzeltmesi, net	(133,255,746)	(153,692,549)
31 Aralık kapanış bakiyesi	112,714,502	245,970,248

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, üretilen 84 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 79 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Kalan 5 adet ünite kiralanmış olup, finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir.

BODRUM PROJESİ - BODRUM LE CHIC

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 83 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve amortismanlarının gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Taşıtlar	2,022,109	-	-	2,022,109
Döşeme ve demirbaşlar	22,110,206	821,489	-	22,931,695
Kullanım hakkı varlıkları	13,770,592	2,982,267	-	16,752,859
	37,902,907	3,803,756	-	41,706,663
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(592,264)	(410,039)	-	(1,002,303)
Döşeme ve demirbaşlar	(9,736,384)	(4,281,688)	-	(14,018,072)
Kullanım hakkı varlıkları	(5,254,716)	(3,395,451)	-	(8,650,167)
	(15,583,364)	(8,087,178)	-	(23,670,542)
Net kayıtlı değer	22,319,543			18,036,121

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Taşıtlar	2,022,109	-	-	2,022,109
Döşeme ve demirbaşlar	22,787,358	-	(677,152)	22,110,206
Kullanım hakkı varlıkları	13,353,438	417,154	-	13,770,592
	38,162,905	417,154	(677,152)	37,902,907
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(182,226)	(410,038)	-	(592,264)
Döşeme ve demirbaşlar	(5,187,047)	(5,173,099)	623,761	(9,736,384)
Kullanım hakkı varlıkları	(2,462,689)	(2,792,027)	-	(5,254,716)
	(7,831,962)	(8,375,164)	623,761	(15,583,364)
Net kayıtlı değer	30,330,943			22,319,543

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	566,071	447,553
Toplam	566,071	447,553

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	7,612,814	6,270,704
- İzin karşılığı	380,665	411,181
- Prim karşılığı	7,232,149	5,859,523
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	7,319,283	1,635,966
- Ceza karşılığı	7,247,783	1,249,237
- Diğer	71,500	386,729
Toplam	14,932,097	7,906,670

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	411,181	357,059
Dönem için hareket	156,400	193,819
Ödenen izin (-)	(25,278)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(161,638)	(139,697)
Dönem sonu	380,665	411,181

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	5,859,523	4,942,454
Dönem için hareket	7,418,002	5,635,234
Ödenen prim (-)	(3,741,974)	(2,784,456)
Parasal kazanç/(kayıp)	(2,303,402)	(1,933,709)
Dönem sonu	7,232,149	5,859,523

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	1,635,966	3,404,369
Dönem için hareket (Not 22) (*)	7,247,783	587,415
Ödemeler (-)	(921,361)	(773,759)
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 22)	-	(250,119)
Parasal kazanç/(kayıp)	(643,105)	(1,331,940)
Dönem sonu	7,319,283	1,635,966

(*) Tutar ağırlıklı olarak Belediye cezalarına ilişkin karşılıkları içermektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

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

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	625,788	986,398
Toplam	625,788	986,398

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2023	2022
1 Ocak itibari ile karşılık	986,398	499,254
Dönem için hareket	463,075	141,023
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(281,612)	541,452
Ödemeler (-)	(154,316)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(387,757)	(195,331)
Dönem sonu	625,788	986,398

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 23,489.83 TL (31 Aralık 2022: 15,371.40 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

17. Özkaynaklar

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

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

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2022
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,560	74.91	299,678,557
Diğer	(B)	25.08	100,316,440	25.08	100,316,443
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000
Sermaye düzeltmesi farkları			1,237,879,349		1,237,879,349
Toplam			1,637,879,349		1,637,879,349

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

Geri alınan paylar

Geri Alınan Paylar Şirket'in ana hissedarı Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin kontrolünü elinde bulunduran DenizBank A.Ş. (ilişkili taraf) tarafından iktisap edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde yer alan tüm hak ve yükümlülüklerinin yapılan Devir Sözleşmesi ile devir alınması işlemine ilişkin olarak söz konusu işlemin SPK'nın II-23.1 Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde ("Tebliğ") yer alan "Ayrılma Hakkının Kullanılması" başlıklı 9'uncu maddesine göre İşlem'in onaylandığı 1 Haziran 2018 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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler (*)	34,442,965	23,619,778
Toplam	34,442,965	23,619,778

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

17. Özkaynaklar (devamı)

Kar dağıtımı

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

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

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

18. Diğer alacak ve borçlar

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	405,090	9,680,722
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(9,680,722)
Toplam	-	-

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	9,680,722	2,334,079
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	9,013,243
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(5,470,100)	(753,404)
Parasal kazanç/(kayıp)	(3,805,532)	(913,196)
31 Aralık	405,090	9,680,722

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

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Depozito ve teminatlar	14,175,941	5,266,736
Ödenecek vergi ve fonlar	22,065,143	539,107
Diğer borçlar	-	128,178
Toplam	36,241,084	5,934,021

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Konut satış geliri		
- Tarabya Projesi	231,156,113	586,028,807
- Bodrum Projesi	419,667,811	691,516,680
Kira geliri	82,252,511	91,560,075
Gayrimenkul satış geliri	46,449,491	-
Diğer gelirler	34,183	6,050
İadeler (-)	(18,982,506)	(14,001,205)
İskontolar (-)	-	(60,021)
Toplam	760,577,603	1,355,050,386

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Konut satış giderleri (-)		
- Tarabya Projesi (-)	(214,262,481)	(724,817,194)
- Bodrum Projesi (-)	(420,992,438)	(555,326,555)
Satılan gayrimenkul maliyeti	(25,127,674)	-
Bina yönetim giderleri (-)	(22,245,690)	(15,151,097)
Diğer (-)	(562,776)	(374,052)
Toplam	(683,191,059)	(1,295,668,898)

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(2,915,974)	(3,726,916)
Toplam	(2,915,974)	(3,726,916)

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

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel ücret ve giderleri	(28,637,271)	(18,481,693)
Amortisman gideri (Not 14)	(8,087,178)	(8,375,164)
Ceza giderleri	(6,670,075)	(773,759)
Danışmanlık gideri	(3,627,585)	(3,379,270)
Ofis giderleri	(1,668,054)	(968,891)
Araç giderleri	(964,726)	(661,675)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8) (Not 18)	(106,475)	(9,013,243)
Genel kurul giderleri	(76,957)	(68,929)
Diğer	(3,077,374)	(4,829,935)
Toplam	(52,915,695)	(46,552,559)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılık iptali (Not 8) (Not 18) (1)	5,584,178	864,395
Konusu kalmayan diğer karşılık iptali (Not 16)	-	250,119
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı (Not 12)	-	83,917,613
Diğer	733,635	2,636,863
Toplam	6,317,813	87,668,990

(1) Tutar'ın; 114,078 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 5,470,100 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2022 itibarıyla; Tutar'ın; 110,991 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 753,404 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır.)

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışı (Not 12)	(250,583,564)	-
Diğer karşılık giderleri (Not 16)	(7,247,783)	(587,415)
Kur farkı gideri	(2,182,392)	(7,177,757)
Diğer	(2,310,293)	(1,767,264)
Toplam	(262,324,032)	(9,532,436)

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Likit fon faiz gelirleri	16,030,306	-
Bono faiz gelirleri	623,849	15,157,563
Toplam	16,654,155	15,157,563

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kur farkı gelirleri	314,209,689	46,129,768
Faiz gelirleri	59,537,598	68,086,215
Toplam	373,747,287	114,215,983
Finansal giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Kur farkı giderleri	(32,200,481)	(10,552,560)
Faiz giderleri (1)	(942,730)	(1,407,172)
Diğer finansman giderleri	(2,469,270)	(880,138)
Toplam	(35,612,481)	(12,839,870)

(1) İlgili bakiyenin; tamamı ise TFRS 16 kapsamında katlanılan faiz giderinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2022 itibarıyla ilgili bakiyenin 181,464 TL'lik kısmı DenizBank A.Ş.'ye ödenen kredi faiz giderinden, kalan tutar olan 1,225,708 TL'lik kısmı ise TFRS 16 kapsamında katlanılan faiz giderinden oluşmaktadır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Nakit sermaye artışı	-	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	68,875,327	287,646,701
Hisse başına kar / (zarar) (TL)	0.1722	0.7191

Şirket'in sermayesi 31 Aralık 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

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

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 9) (*)	-	111,106
Toplam	-	111,106

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Not 8)	-	48,147,260
Toplam	-	48,147,260

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	14,841,634	2,255,952
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	10,253,151	220,438,269
Denizbank Saklama Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	286,926,719
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi repo işlemleri	-	165,498,336
Toplam	25,094,785	675,119,276

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	217,958,111	-
Toplam	217,958,111	-

Finansal yatırımlar - Bonolar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	-	8,022,569
Toplam	-	8,022,569

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,144,024	774,196
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon portföy yönetim ücreti)	893,403	753,266
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	423,523	833,902
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtımları)	318,031	270,781
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (IT hizmet gideri)	76,703	-
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	74,966	141,779
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtımları)	39,761	34,002
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	6,765	76,329
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	172,996
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Masraf Yansıtımları)	-	12,504,979
Toplam	2,977,176	15,562,230

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	59,535,259	67,989,760
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	20,762,933	55,964,786
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	16,030,306	-
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	5,305,003	2,726,871
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	200,501	1,870,227
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	92,999	228,320
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	2,340	96,455
Denizbank A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	9,251,944
Deniz Faktoring A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	822,437
Toplam	101,929,341	138,950,800

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	18,037,385	9,004,391
Toplam	18,037,385	9,004,391

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Finansal risk faktörleri

Şirket, 31 Aralık 2023 ve 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	2,118,898	3,641,127
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	-	-
Ticari borçlar	2,352,270	317,113,974

Fiyat riski

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarının (yatırım) bakiyesi; 217,958,111 TL'dir (31 Aralık 2022: 32,616,351 TL).

Kredi riski

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

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	ABD Doları
31 Aralık 2023	29.4382
31 Aralık 2022	18.6983
	EURO
31 Aralık 2023	32.5739
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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	5,733,708	194,771
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	8,934,369	274,280
Finansal yatırımlar - ABD Doları	35,516,113	1,208,142
Finansal yatırımlar - Euro	182,442,027	5,580,342
Alınan depozito ve teminatlar	(8,934,011)	(274,269)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	223,692,206	

31 Aralık 2022	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	1,304,230	42,332
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	166,369,875	5,064,946
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	167,674,105	

Kur riskine duyarlılık

Şirket, yabancı paracinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in yabancı para kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %20'lik kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	44,736,842	33,534,821
%20 azalışın kar / zarar etkisi	(44,736,842)	(33,534,821)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Likidite risk yönetimi

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla 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.

31 Aralık 2023						
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz
Ticari borçlar	-	-	2,352,270	-	-	-
Borçlanmalar	-	-	2,118,898	-	-	-
Diğer borçlar	-	36,241,084	-	-	-	-
Toplam	-	36,241,084	4,471,168	-	-	-
31 Aralık 2022						
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz
Ticari borçlar	-	-	317,113,974	-	-	-
Borçlanmalar	-	-	1,777,580	1,863,547	-	-
Diğer borçlar	-	5,934,021	-	-	-	-
Toplam	-	5,934,021	318,891,554	1,863,547	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

31 Aralık 2023	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	25,094,785	25,094,785
Finansal yatırımlar	217,958,111	217,958,111
Ticari alacaklar	1,273,037	1,273,037
Diğer alacaklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	2,118,898	2,118,898
Ticari borçlar	2,352,270	2,352,270
Diğer borçlar	36,241,084	36,241,084

31 Aralık 2022	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	675,119,276	675,119,276
Finansal yatırımlar	32,616,351	32,616,351
Ticari alacaklar	49,650,585	49,650,585
Diğer alacaklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	3,641,127	3,641,127
Ticari borçlar	317,113,974	317,113,974
Diğer borçlar	5,934,021	5,934,021

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	1,591,527,000	-	-	1,591,527,000
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	4,471,168	-	4,471,168	-

	31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	1,168,684,880	-	-	1,168,684,880
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	320,755,101	-	320,755,101	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren 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 ve Nakit Akışları Analizi yöntemleri ile hesaplanan değerlerin birbirine benzer sonuç verdiği görülmüştür. Taşınmazın ticari fonksiyonu olması nedeni ile Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanan taşınmaz değerinin Pazar değerini daha gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Gelir Yaklaşımı ile ulaşılan değer lehinde uyumlaştırma yapılmıştır.

Ankara- Göksu AVM:

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

İstanbul-Bahçeşehir AVM:

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

Le Chic Bodrum Otel Binası:

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

Le Chic Tarabya:

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

Sarıgerme Üst Kullanım Hakkı:

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
31 Aralık 2023							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)							
(*)	-	1,273,037	-	-	10,253,151	14,841,634	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1,618,332	-	405,090	10,253,151	14,841,634	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(345,295)	-	(405,090)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
31 Aralık 2022							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	48,147,260	1,503,325	-	-	507,364,988	2,255,952	165,498,336
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	48,147,260	2,084,804	-	9,680,722	507,364,988	2,255,952	165,498,336
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	-	(581,479)	-	(9,680,722)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

29. Finansal araçlar (devamı)

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

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	1,713,013	1,346,661
	31 Aralık 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 (*)	80,771,753	2,018,768
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	80,771,753	2,018,768

(*) Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 54,530,640 TL, 1 Kasım 2023 tarihli 8,338,644 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 16,677,287 TL'lik teminat mektuplarına ek olarak İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.(31 Aralık 2022 itibarıyla verilen teminat mektupları bakiyesi: İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 140.057 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,878,711 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır)

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

b) 31 Aralık 2023 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

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

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

Bodrum Otel

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

c) 31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibari ile sınıflaması, aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	26
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	6
- İdari işlemin iptali davaları	57
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	11
Toplam	100

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

Muğla Sarıgerme Turizm alanı kapsamındaki Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesinde bulunan Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak olan turizm tesisi yatırımları için, Kültür ve Turizm Bakanlığına 28.07.2023 tarihinde "Kesin Tahsisin Devri ile Tür Değişikliği", "Ek Alan Tahsisi" ve "Kapasite Artışı" taleplerimiz doğrultusunda ödeme yapılmıştı. Hazine tarafından tahsis edilen ek alan (136/3 parsel) için tapuda üst hakkı tesisi yapılarak süreç tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Aralık 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.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	243,052,896	707,735,627
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	2,020,191,689	2,067,324,743
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		314,455,414	79,514,258
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	2,577,699,999	2,854,574,628
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	2,118,898	3,641,127
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1.Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1.Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1.Md. 31	2,519,356,042	2,450,199,103
	Diğer kaynaklar		56,225,059	400,734,398
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	2,577,699,999	2,854,574,628

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	25,094,785	509,620,940
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimaddi krediler	III-48.1.Md. 31	80,771,753	2,018,768
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)	182,442,012	9,611,298

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	%78	%72	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%9	%25	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmecisi 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)	%1	%18	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%7	%0	≤ %10