Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu

DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak no1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel : +90 (212) 366 6000
Fax : +90 (212) 366 6010
www.deloitte.com.tr

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No : 304099

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 2024 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 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2024 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) 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.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımızla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2025. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Deloitte.

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 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %64'ünü oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 3,048,380,000 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 metotları 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 çalışmalara 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.

Deloitte.

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, hasılata 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 uygunluğu 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.

Deloitte.

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 erdirme 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.

Deloitte.

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 yansıtıp 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 bildirmekteyiz.

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 iletmiş 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 belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Deloitte.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere 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 26 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 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, 26 Şubat 2025

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	Sayfa
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 – 52

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnot referansları	**Bağımsız denetimden geçmiş** **Cari dönem 31 Aralık 2024**	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		**1,717,893,927**	1,397,784,129
Nakit ve nakit benzerleri	5	**41,595**	36,231,542
Finansal yatırımlar	6,27	**1,177,885,069**	314,685,243
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	**1,447,735**	1,837,996
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	**2,427,301**	-
Stoklar	13	**533,885,066**	618,900,811
Peşin ödenmiş giderler	10	**820,465**	426,128,537
Diğer dönen varlıklar	11	**1,386,696**	-
Duran varlıklar		**3,067,449,458**	2,323,867,459
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	**3,048,380,000**	2,297,827,129
Maddi duran varlıklar	14	**19,069,458**	26,040,330
Toplam varlıklar		**4,785,343,385**	3,721,651,588

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2023
Kısa vadeli yükümlülükler		**651,715,822**	83,332,783
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	**7,038,472**	3,059,239
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	**2,650,057**	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	**137,323**	3,396,179
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	**980,982**	817,286
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	**20,962,230**	52,324,432
Ertelenmiş gelirler	10	**606,485,203**	2,176,869
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	**13,193,082**	10,991,287
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	**268,473**	10,567,491
Uzun vadeli yükümlülükler		**16,986,242**	903,503
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	**2,060,190**	-
Uzun vadeli karşılıklar			
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	**14,632,079**	**-**
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	**293,973**	903,503
Özkaynaklar		**4,116,641,321**	3,637,415,302
Ödenmiş sermaye	17	**400,000,000**	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		**1,964,750,081**	1,964,750,081
Paylara ilişkin primler/iskontolar		**578,730,020**	578,730,020
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	**91,981,633**	49,728,330
Geçmiş yıllar karları		**602,215,926**	545,027,878
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		**399,550**	(262,358)
Net dönem karı		**478,564,111**	99,441,351
Toplam kaynaklar		**4,785,343,385**	3,721,651,588

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))

	Dipnot referansları	**Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024**	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	**482,342,925**	1,098,112,599
Satışların maliyeti (-)	19	**(256,985,728)**	(986,382,857)
Brüt kar		**225,357,197**	111,729,742
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	**(3,355,576)**	(4,210,047)
Genel yönetim giderleri (-)	21	**(81,278,702)**	(76,399,030)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	**352,458,849**	9,121,581
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	**(1,131,942)**	(378,740,215)
Esas faaliyet karı/(zararı)		**492,049,826**	(338,497,969)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	**189,861,404**	24,045,064
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı /(zararı)		**681,911,230**	(314,452,905)
Finansal gelirler	24	**38,091,958**	539,611,741
Finansal giderler (-)	24	**(30,512,391)**	(51,416,863)
Parasal kayıp	33	**(210,926,686)**	(74,300,622)
Vergi öncesi kar		**478,564,111**	99,441,351
Vergi geliri/ (gideri), net	25	**-**	-
Dönem karı		**478,564,111**	99,441,351
Pay başına kazanç	26	**1.1964**	0.2486
Diğer kapsamlı gelir			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	16	**661,908**	406,588
Toplam kapsamlı gelir		**479,226,019**	99,847,939

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
özkaynak 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 2023 bakiyeleri		**400,000,000**	**1,964,750,081**	**578,730,020**	**(668,946)**	**34,101,945**	**145,353,490**	**415,300,773**	**3,537,567,363**
Transfer		-	-	-	-	15,626,385	399,674,388	(415,300,773)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	406,588	-	-	99,441,351	99,847,939
31 Aralık 2023 bakiyeleri	**17**	**400,000,000**	**1,964,750,081**	**578,730,020**	**(262,358)**	**49,728,330**	**545,027,878**	**99,441,351**	**3,637,415,302**
1 Ocak 2024 bakiyeleri	**17**	**400,000,000**	**1,964,750,081**	**578,730,020**	**(262,358)**	**49,728,330**	**545,027,878**	**99,441,351**	**3,637,415,302**
Transfer		-	-	-	-	42,253,303	57,188,048	(99,441,351)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	661,908	-	-	478,564,111	479,226,019
31 Aralık 2024 bakiyeleri	**17**	**400,000,000**	**1,964,750,081**	**578,730,020**	**399,550**	**91,981,633**	**602,215,926**	**478,564,111**	**4,116,641,321**

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	**1 Ocak-31 Aralık 2024**	1 Ocak-31 Aralık 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		478,564,111	99,441,351
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14,21	12,105,332	11,676,168
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(30,464,306)	(192,393,009)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	14,084,904	11,197,823
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	16	710,667	10,464,260
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	21,22	1,222,366	(7,908,640)
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	4,008,758	(84,598,551)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazanç)/ kayıpları ile ilgili düzeltmeler	12,22	(338,996,240)	361,789,471
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(49,092,136)	(30,784,177)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler	23	(189,861,404)	(24,045,064)
Parasal (kayıp)/ kazanç ile ilgili düzeltmeler		199,532,292	215,880,743
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1,397,064)	(509,761)
İlişkili taraflardan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		-	42,188,014
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3,813,999)	9,780,172
Stoklardaki azalış/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		115,480,051	839,513,274
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(125,385,848)	(335,801,995)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(2,214,947)	(274,307,795)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		2,650,057	(160,413)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		604,308,334	-
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(2,937,573)	(57,561,375)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		**688,503,355**	593,860,496
Ödenen kıdem tazminatları (-)	16	-	(222,800)
Ödenen personel primleri (-)	16	(7,588,503)	(5,402,616)
Ödenen izin ücretleri (-)	16	-	(36,496)
Vergi iadeleri/ (ödemeler)		(47,306)	(3,162,626)
Diğer ödemeler (-)		(7,013,079)	(1,330,250)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		**673,854,467**	583,705,708
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	12	157,178,032	46,872,568
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(81,026,105)	(974,762,398)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14	(619,775)	(661,121)
Özel kesim tahvillerden alınan faiz		-	900,706
Likit fonlardan alınan faiz		65,599,226	18,910,511
Vadeli mevduatlardan alınan faiz		798,870	58,591,136
Finansal yatırımlardaki net değişim		(835,664,780)	(281,556,430)
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		**(693,734,532)**	(1,131,705,028)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Ödenen faiz		(4,807,628)	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		**(4,807,628)**	-
Nakit ve nakit benzzerleri üzerindeki parasal kayıp		**(11,136,758)**	(383,169,985)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)		**(35,824,451)**	(931,169,305)
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	**5**	**35,866,046**	967,035,351
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	**5**	**41,595**	35,866,046

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9'dur (31 Aralık 2023: 9).

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

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

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

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

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

Ortaklar	Grubu	**Pay Oranı (%)**	**31 Aralık 2024**	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023
Denizbank A.Ş.	(A)	**0.01**	**5,000**	-	-
Denizbank A.Ş.	(B)	**71.94**	**287,778,562**	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	**-**	**-**	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	**-**	**-**	74.92	299,678,560
Diğer	(B)	**28.05**	**112,216,438**	25.07	100,316,440
		100.00	**400,000,000**	100.00	400,000,000

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

Şirket'in 5,000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Denizbank A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır. 5,000 adet A Grubu ve 299,678,562 adet B Grubu olmak üzere toplam 299,683,562 adet paylarının, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Denizbank A.Ş.'ye devri, 2 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 26 Şubat 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğin 5. Maddesine istinaden Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır.

Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

Şirket'in finansal tabloları ve açıklayıcı notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeriyle değerlenen 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 2024 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

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

Tarih	Endeks	Düzeltme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1,0000	291%
31.12.2023	1.859,38	1,4438	268%
31.12.2022	1.128,45	2,3790	254%

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 oluştuğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.

- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.

- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

2.1.3 Portföy sınırlamalarına uyum

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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.

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.

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 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gerekliliklerı 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'nin 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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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'nin 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. İlgili standartın olası etkileri Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmektedir.

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

TFRS 17	*Sigorta Sözleşmeleri*
TFRS 17 (Değişiklikler)	*Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması - Karşılaştırmalı Bilgiler*
TMS 21 (Değişiklikler)	*Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (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.

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 yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

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

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

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. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövize 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,

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

(v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,

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

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlenir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.
Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir. Ayrıca ilgili yatırım amaçlı gayrimenkuller, enflasyon muhasebesine dahil olduğundan enflasyon etkisi de yansıtılmıştır. Yeniden değerleme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır.

b) Üst kullanım hakkı

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş Vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 41,828.42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2023: 23,489.83 TL).

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

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme 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 46,655.43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 35,058.58TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Gelirlerin kaydedilmesi

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkulün satışı

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

Faiz gelir ve gideri

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.
Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerleme 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.

Operasyonel kiralama işlemleri

Kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak adlandırılır. Şirket operasyonel kiralama işlemlerine hem kiraya veren (kiralayan) hem de kiracı sıfati 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 değerlenmesi 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 amortismana tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kira yükümlülükleri

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanakvarlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:
(a) Sabit ödemeler,
(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, birendeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda buopsiyonun kullanım fiyatı ve
(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, 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 oluştuğu 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 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 3,048,380,000 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır (Not 12).

Cari oran dengesi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1,717,893,927 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 651,715,822 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 1,066,178,105 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 oluştuğu 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.

2.5 Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
	BDK	BDK
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1,248,499	895,968
Toplam	**1,248,499**	**895,968**

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka		
- vadesiz mevduat	41,595	21,428,169
- vadeli mevduat	-	14,803,373
Finansal durum tablosu nakit ve nakit benzerleri	**41,595**	**36,231,542**
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	-	(365,496)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	**41,595**	**35,866,046**

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
TL - 11 Ocak 2024 vadeli	%44.00	-	14,803,373
Toplam		**-**	**14,803,373**

6. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkları kar veya zarara yansıtılan finansal yatırımlar	1,177,885,069	314,685,243
Toplam	**1,177,885,069**	**314,685,243**

31 Aralık 2024 ve 2023 itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası (TL) Fon	407,479,486	-
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	403,334,019	-
Deniz Portföy Onüçüncü Serbest (Döviz) Fon	367,071,564	263,407,535
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	-	51,277,708
Toplam	**1,177,885,069**	**314,685,243**

7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler *(1)*	7,038,472	3,059,239
Toplam	**7,038,472**	**3,059,239**

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler *(1)*	2,060,190	-
Toplam	**2,060,190**	**-**

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

8. Ticari alacaklar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar *(1)*	3,015,396	2,242,827
Alacak senetleri *(1)*	-	93,702
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(1,567,661)	(498,533)
Ticari alacaklar, net	**1,447,735**	**1,837,996**

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	498,533	839,532
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 21)	1,222,366	153,727
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	(164,704)
Parasal kazanç/(kayıp)	(153,238)	(330,022)
31 Aralık	**1,567,661**	**498,533**

9. Ticari borçlar

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar *(Not 27)*	2,650,057	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
- Satıcılar	137,323	3,376,284
- Proje geliştirme borçları	-	19,895
Toplam	**2,787,380**	**3,396,179**

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	765,452	312,003
Peşin ödenen vergiler	47,306	3,163,812
Verilen sipariş avansları	7,707	20,892
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar *(1)*	-	422,631,830
Toplam	**820,465**	**426,128,537**

(1) 28 Temmuz 2023 tarihinde Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesinde Hazine tarafında tahsis edilen 136/3 parselde bulunan ek alan için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 231,280,000 TL (enflasyonlu değeri: 419,711,640 TL) ödeme yapılmıştır. Kalan tutar, diğer gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verilen avans tutarlarından oluşmaktadır.

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları *(1)*	606,370,620	-
Gelecek aylara ait kira gelirleri *(2)*	114,583	2,176,869
Toplam	**606,485,203**	**2,176,869**

(1) Söz konusu tutar; ileriki yıllarda gayrimenkullerin işletilmesi için işletmeci şirketten alınan avanslardan oluşmaktadır.
(2) Peşin tahsil edilen kira gelirlerinin henüz kazanılmamış kısımlarından oluşmaktadır.

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	1,386,696	-
Toplam	**1,386,696**	**-**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,770,130,000	1,561,587,797
Üst kullanım hakkı	1,278,250,000	736,239,332
Toplam	**3,048,380,000**	**2,297,827,129**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kira değeri (br m^2) (TL)	95 – 1,001	56 - 601
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 6.00	4.00 - 6.00
Satış değeri (br m^2) (TL)	19,783 – 220,209	12,438 –147,140
İskonto oran (%) (ABD Doları)	10.50	15.00
İskonto oran (%) (Euro)	11.00	11.00
Doluluk oranı (%)	70-75	63-90
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00	4.00
Kira artış oranı (%) (Euro)	5.00	3.00

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak açılış bakiyesi	2,297,827,129	1,687,332,871
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları *(2)*	104,660,596	974,762,398
Avanslardan transferler *(1)*	419,711,640	31,424,119
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller *(2)*	(112,815,605)	(33,902,788)
Değerleme etkisi *(Not 22)*	338,996,240	(361,789,471)
31 Aralık	**3,048,380,000**	**2,297,827,129**

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

(1) Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına transfer edilmiştir.
(2) 2024 yılının Ocak ayı içerisinde portföye dahil edilip Ağustos ayında satışı gerçekleşen Sarıgerme Lojman Arazi'nin enflasyonlu değeri olan 28,440,651 TL'yi içermektedir.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İstanbul Bahçeşehir AVM	486,500,000	294,099,557
Ankara – Göksu AVM	175,000,000	158,348,861
Karaköy Otel Binası	440,000,000	424,473,588
Le Chic Bodrum Otel Binası	549,630,000	518,918,961
Le Chic Tarabya	119,000,000	165,746,830
	1,770,130,000	**1,561,587,797**

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

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

<u>İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM</u>

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

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

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **486,500,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **440,000,000** 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 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **549,630,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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

ANKARA- GÖKSU AVM

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

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **175,000,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

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

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

TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC

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

Bu bölüm 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, 30 Aralık 2024 tarihli değerleme raporunda belirlenmiş olan **119,000,000** TL olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 21,000,000 TL olan B Blok 5 nolu bağımsız bölüm, 5 Mart 2024 tarihinde 30,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıltır.

27 Aralık 2023 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 21,500,000 TL olan I Blok 11 nolu bağımsız bölüm, 5 Mart 2024 tarihinde 27,000,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıltır.

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

SARIGERME LOJMAN ARSASI

Muğla ili Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi mevkiinde 1156 ada 10-14 parselde bulunan "Arsa" niteliğindeki taşınmazdan oluşmaktadır.

5 Ocak 2024 tarihinde 23,000,000 TL bedel ile satın alınan ilgili lojman arsası, 22 Ağustos 2024 tarihinde 37,679,200 TL bedel ile satılmıştır.

b) Üst kullanım hakkı

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Üst kullanım hakkı *(1)*	1,278,250,000	736,239,332
Toplam	**1,278,250,000**	**736,239,332**

(1) Üst kullanım hakkına istinaden, verilen avanslar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına yıl içerisinde 419,711,640 TL transfer edilmiştir.

Şirket'in üst kullanım haklarına ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır:

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

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

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

13. Stoklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bodrum Projesi	*666,156,573*	*781,636,624*
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	*(132,271,507)*	*(162,735,813)*
Bodrum Projesi	533,885,066	618,900,811
Toplam	**533,885,066**	**618,900,811**

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2024	2023
1 Ocak açılış bakiyesi	162,735,813	355,128,822
Dönem içi stok düzeltmesi, net	(30,464,306)	(192,393,009)
31 Aralık kapanış bakiyesi	**132,271,507**	**162,735,813**

13. Stoklar (devamı)

BODRUM PROJESİ - BODRUM LE CHIC

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

14. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Taşıtlar	2,919,496	-	-	2,919,496
Döşeme ve demirbaşlar	33,108,500	619,776	-	33,728,276
Kullanım hakkı varlıkları	24,187,572	4,514,684	-	28,702,256
	60,215,568	**5,134,460**	**-**	**65,350,028**
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(1,447,113)	(593,632)	-	(2,040,745)
Döşeme ve demirbaşlar	(20,239,120)	(6,135,822)	-	(26,374,942)
Kullanım hakkı varlıkları	(12,489,005)	(5,375,878)	-	(17,864,883)
	(34,175,238)	**(12,105,332)**	**-**	**(46,280,570)**
Net kayıtlı değer	**26,040,330**			**19,069,458**

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet				
Taşıtlar	2,919,495	-	-	2,919,495
Döşeme ve demirbaşlar	31,922,444	1,186,056	-	33,108,500
Kullanım hakkı varlıkları	19,881,812	4,305,760	-	24,187,572
	54,723,751	**5,491,816**	**-**	**60,215,567**
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(855,103)	(592,010)	-	(1,447,113)
Döşeme ve demirbaşlar	(14,057,272)	(6,181,847)	-	(20,239,119)
Kullanım hakkı varlıkları	(7,586,694)	(4,902,311)	-	(12,489,005)
	(22,499,069)	**(11,676,168)**	**-**	**(34,175,237)**
Net kayıtlı değer	**32,224,682**			**26,040,330**

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	980,982	817,286
Toplam	**980,982**	**817,286**

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	**13,193,082**	**10,991,287**
- İzin karşılığı	893,082	549,599
- Prim karşılığı	12,300,000	10,441,688
Diğer kısa vadeli karşılıklar	**268,473**	**10,567,491**
- Ceza karşılığı	196,973	10,464,260
- Diğer	71,500	103,231
Toplam	**13,461,555**	**21,558,778**

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

İzin karşılığı	2024	2023
1 Ocak itibari ile karşılık	549,599	593,658
Dönem için hareket	436,548	225,808
Ödenen izin (-)	-	(36,496)
Parasal kazanç/(kayıp)	(93,065)	(233,371)
Dönem sonu	**893,082**	**549,599**

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

Prim karşılığı	2024	2023
1 Ocak itibari ile karşılık	10,441,688	8,459,907
Dönem için hareket	12,656,355	10,710,020
Ödenen prim (-)	(7,588,503)	(5,402,616)
Parasal kazanç/(kayıp)	(3,209,540)	(3,325,623)
Dönem sonu	**12,300,000**	**10,441,688**

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2024	2023
1 Ocak itibari ile karşılık	10,567,491	2,361,988
Dönem için hareket *(Not 22) (*)*	710,667	10,464,260
Ödemeler (-)	(7,013,079)	(1,330,250)
Konusu kalmayan karşılık (-) *(Not 22)*	(748,398)	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(3,248,208)	(928,507)
Dönem sonu	**268,473**	**10,567,491**

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

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

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

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		
- Kıdem tazminatı karşılığı	293,973	903,503
Toplam	**293,973**	**903,503**

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

Kıdem karşılığı	2024	2023
1 Ocak itibari ile karşılık	903,503	1,424,149
Dönem için hareket	330,093	668,580
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(661,908)	(406,588)
Ödemeler (-)	-	(222,800)
Parasal kazanç/(kayıp)	(277,715)	(559,838)
Dönem sonu	**293,973**	**903,503**

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 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 41,828.42 TL (31 Aralık 2023: 23,489.83 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme 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 46,655.42 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 35,058.58TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

17. Özkaynaklar

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

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

Ortaklar	Grubu	**Pay Oranı (%)**	**31 Aralık 2024**	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2023
Denizbank A.Ş.	(A)	**0.01**	**5,000**	-	-
Denizbank A.Ş.	(B)	**71.94**	**287,778,562**	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	**-**	**-**	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	**-**	**-**	74.92	299,678,560
Diğer	(B)	**28.05**	**112,216,438**	25.07	100,316,440
		100.00	**400,000,000**	100.00	400,000,000
Sermaye düzeltmesi farkları			**1,964,750,081**		1,964,750,081
Toplam			**2,364,750,081**		2,364,750,081

Şirket'in 5,000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Denizbank A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır. 5,000 adet A Grubu ve 299,678,562 adet B Grubu olmak üzere toplam 299,683,562 adet paylarının, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'den Denizbank A.Ş.'ye devri, 2 Nisan 2024 tarihinde tamamlanmıştır.

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 işleten 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 ortalamada 3.74 TL'dan satılmıştır.

17. Özkaynaklar (devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler (*)	91,981,633	49,728,330
Toplam	**91,981,633**	**49,728,330**

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

Kar dağıtımı

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

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

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

18. Diğer alacak ve borçlar

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

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2,832,391	584,864
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(584,864)
Toplam	**2,427,301**	**-**

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	584,864	13,976,907
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	(7,897,663)
Parasal kazanç/(kayıp)	(179,774)	(5,494,380)
31 Aralık	**405,090**	**584,864**

18. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

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

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Depozito ve teminatlar	9,607,633	20,467,050
Ödenecek vergi ve fonlar	148,354	31,857,382
Diğer borçlar *(1)*	11,206,243	-
Toplam	**20,962,230**	**52,324,432**

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer borçlar *(1)*	14,632,079	-
Toplam	**14,632,079**	**-**

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

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Konut satış geliri		
- *Bodrum Projesi*	*236,485,996*	*605,911,230*
- *Tarabya Projesi*	*71,522,083*	*333,740,356*
Kira geliri	99,687,282	118,755,165
Gayrimenkul satış geliri	85,655,949	67,063,204
Diğer gelirler	2,495,774	49,353
İadeler (-)	(13,504,159)	(27,406,709)
Toplam	**482,342,925**	**1,098,112,599**

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Konut satış giderleri (-)		
- *Bodrum Projesi (-)*	*(115,536,816)*	*(607,823,710)*
- *Tarabya Projesi (-)*	*(59,193,214)*	*(309,349,538)*
Satılan gayrimenkul maliyeti	(48,892,682)	(36,279,027)
Bina yönetim giderleri (-)	(31,170,508)	(32,118,054)
Sigorta giderleri (-)	(2,192,508)	(812,528)
Toplam	**(256,985,728)**	**(986,382,857)**

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam ve tanıtım giderleri *(*)*	(3,355,576)	(4,210,047)
Toplam	**(3,355,576)**	**(4,210,047)**

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

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel ücret ve giderleri	(57,642,926)	(41,346,140)
Amortisman gideri *(Not 14)*	(12,105,332)	(11,676,168)
Danışmanlık gideri	(3,727,278)	(5,237,463)
Ofis giderleri	(2,042,039)	(2,408,316)
Araç giderleri	(1,115,595)	(1,392,860)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri *(Not 8)*	(1,222,366)	(153,727)
Genel kurul giderleri	(113,398)	(111,110)
Ceza giderleri	-	(9,630,172)
Diğer	(3,309,768)	(4,443,074)
Toplam	**(81,278,702)**	**(76,399,030)**

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı *(Not 12)*	338,996,240	-
Kur farkı geliri	7,946,784	-
Konusu kalmayan diğer karşılık iptali *(Not 16)*	748,398	-
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılığı *(Not 8) (Not 18) (1)*	-	8,062,367
Diğer	4,767,427	1,059,214
Toplam	**352,458,849**	**9,121,581**

(1) (31 Aralık 2023: Tutar'ın; 164,704 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 7,897,663 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır.)

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Diğer karşılık giderleri *(Not 16)*	(710,667)	(10,464,260)
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışı *(Not 12)*	-	(361,789,471)
Kur farkı gideri	-	(3,150,911)
Diğer	(421,275)	(3,335,573)
Toplam	**(1,131,942)**	**(378,740,215)**

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Likit fon gelirleri	189,861,404	23,144,359
Bono faiz gelirleri	-	900,705
Toplam	**189,861,404**	**24,045,064**

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kur farkı gelirleri	37,293,088	453,652,088
Faiz gelirleri	798,870	85,959,653
Toplam	**38,091,958**	**539,611,741**

Finansal giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kur farkı giderleri	(20,234,665)	(47,969,434)
Faiz giderleri *(1)*	(4,807,628)	(1,361,102)
Diğer finansman giderleri	(5,470,098)	(2,086,327)
Toplam	**(30,512,391)**	**(51,416,863)**

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

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

Kurumlar vergisi

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.

Ancak 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergi

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

31 Aralık 2024 itibarıyla, ertelenmiş vergiye konu olan geçici farklar ve etkin vergi oranı kullanılarak hesaplanan net ertelenmiş vergi varlığının dağılımı, aşağıda özetlenmiştir:

	Kümülatif geçici farklar 31 Aralık 2024	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	(1,285,560)	385,668
Stoklar	371,638,763	(111,491,629)
Maddi duran varlıklar	1,070,590,119	(321,177,036)
Maddi olmayan duran varlıklar	(355,860,082)	106,758,025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(2,752,661,104)	825,798,331
Peşin ödenmiş giderler	(66,390)	19,917
Kiralama yükümlülükleri	(9,098,662)	2,729,599
Diğer borçlar	(25,838,320)	7,751,496
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	12,803	(3,841)
Ertelenmiş vergi varlığı	(1,702,568,433)	510,770,530
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı (-) *(1)*		(510,770,530)
Toplam ertelenmiş vergi varlığı		**-**

(1) Şirket'in 510,770,530 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır..

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 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	**400,000,000**	400,000,000
Nakit sermaye artışı	**-**	-
31 Aralık itibarıyla (toplam)	**400,000,000**	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	**400,000,000**	400,000,000
Net dönem karı (TL)	**478,564,111**	99,441,351
Hisse başına kar (TL)	**1.1964**	0.2486

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

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

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

Kısa vadeli ticari borçlar	**31 Aralık 2024**	31 Aralık 2023
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	2,650,057	-
Toplam	**2,650,057**	**-**

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	41,595	21,428,169
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	-	14,803,373
Toplam	**41,595**	**36,231,542**

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Not 6)	1,177,885,069	314,685,243
Toplam	**1,177,885,069**	**314,685,243**

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	1,482,702	1,651,728
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	904,677	611,477
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	294,159	289,865
Denizbank A.Ş. (yazılım giderleri)	111,045	169,304
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Masraf yansıtmaları)	56,404	57,406
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	6,819	9,767
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	263	108,235
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Diğer)	-	1,289,884
Intertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (IT hizmet gideri)	-	110,744
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	-	-
Toplam	**2,856,069**	**4,298,410**

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Faiz Gelirleri)	189,861,404	23,144,359
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	12,347,227	7,659,298
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	4,232,888	29,977,268
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	798,870	85,956,276
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	137,779	134,271
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	-	289,481
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	-	3,377
Toplam	**207,378,168**	**147,164,330**

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	32,912,840	26,042,155
Toplam	**32,912,840**	**26,042,155**

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

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 2024**	**31 Aralık 2023**
Sabit faizli finansal araçlar		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	9,098,662	3,059,239
Ticari borçlar	2,787,380	3,396,179

Fiyat riski

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarının (yatırım) bakiyesi; 1,177,885,069 TL'dir (31 Aralık 2023: 314,685,243 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 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
31 Aralık 2024	35.2233
31 Aralık 2023	29.4382

	EURO
31 Aralık 2024	36.7429
31 Aralık 2023	32.5739

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2024	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Finansal yatırımlar - Euro	367,071,566	9,990,272
Alınan avanslar - Euro	(606,257,850)	(16,500,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(4,470,194)	(126,910)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(3,597,706)	(97,916)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	**(247,254,184)**	

31 Aralık 2023	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	8,278,257	194,771
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	12,899,332	274,280
Finansal yatırımlar - ABD Doları	51,277,728	1,208,142
Finansal yatırımlar - Euro	263,407,557	5,580,342
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(12,898,815)	(274,269)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	**322,964,059**	

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 2024	31 Aralık 2023
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	(49,450,837)	64,592,812
%20 azalışın kar / zarar etkisi	49,450,837	(64,592,812)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği vedüzeyi (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, aktifi 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 2024							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	2,787,380	-	-	-	2,787,380
Borçlanmalar	-	-	4,213,800	16,855,200	13,694,850	-	34,763,850
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	34,610,387	2,495,123	-	49,420,457
Toplam	**-**	**-**	**19,316,127**	**51,465,587**	**16,189,973**	**-**	**86,971,687**

31 Aralık 2023							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	3,396,179	-	-	-	3,396,179
Borçlanmalar	-	-	3,059,239	-	-	-	3,059,239
Diğer borçlar	-	52,324,432	-	-	-	-	52,324,432
Toplam	**-**	**52,324,432**	**6,455,418**	**-**	**-**	**-**	**58,779,850**

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

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

31 Aralık 2024	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	41,595	41,595
Finansal yatırımlar	1,177,885,069	1,177,885,069
Ticari alacaklar	1,447,735	1,447,735
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	9,098,662	9,098,662
Ticari borçlar	2,787,380	2,787,380

31 Aralık 2023	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	36,231,542	36,231,542
Finansal yatırımlar	314,685,243	314,685,243
Ticari alacaklar	1,837,996	1,837,996
Diğer alacaklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	3,059,239	3,059,239
Ticari borçlar	3,396,179	3,396,179
Diğer borçlar	52,324,432	52,324,432

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekildeki 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 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	3,048,380,000	-	-	3,048,380,000
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	11,886,042	-	11,886,042	-

	31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	2,297,827,129	-	-	2,297,827,129
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	6,455,418	-	6,455,418	-

29. Finansal araçlar (devamı)

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Otel Binası:

Taşınmaz tescilli eski eser olduğu için değerleme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır. İlgili taşınmaz için Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

Ankara- Göksu AVM:

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı seçilmiştir.

İstanbul-Bahçeşehir AVM:

Taşınmazın değerleme çalışmasında Emsal Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmış olup her iki yöntemden çıkan değerler birbiriyle uyumlu olduğundan emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerler nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

Le Chic Bodrum Otel Binası:

Değerleme çalışmasında arsa payı değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, toplam değer takdirinde Nakit Akımları Analizi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller gelir getiren taşınmaz olması, mevcut durumda otel olarak işletiliyor olması gibi etkenler gözönüne alınarak nihai değer takdiri Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Le Chic Tarabya:

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde yapı stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı seçilmiştir.

Sarıgerme Üst Kullanım Hakkı:

Taşınmazların değerlemesinde Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmaz için Pazar analizinden elde edilen verilerden yararlanılarak "Gelir Yaklaşımı" kullanılarak üst hakkı değeri takdir edilmiştir.

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**-**	**1,447,735**	**-**	**-**	**-**	**41,595**	**-**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	3,015,396	-	405,090	-	41,595	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(1,567,661)	-	(405,090)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

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

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
31 Aralık 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	**-**	**1,503,325**	**-**	**-**	**14,803,373**	**21,428,169**	**-**
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	1,837,996	-	584,864	14,803,373	21,428,169	-
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	-	(498,533)	-	(584,864)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenirliliği 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 2024 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar *(*)*	**847,198,615**	1,713,013

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

Verilen teminat mektupları	**31 Aralık 2024**	31 Aralık 2023
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı *(*)*	**72,433,110**	116,617,265
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	**-**	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	**-**	-
Toplam	**72,433,110**	116,617,265

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

(*) Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 54,530,640 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 16,677,287 TL'lik teminat mektuplarına ek olarak İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır. (31 Aralık 2023:Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'na Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan Sarıgerme arazisinin üst kullanım haklarının alınabilmesi için verilen 21 Temmuz 2023 tarihli 78,730,669 TL, 1 Kasım 2023 tarihli 12,039,232 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 24,078,461 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 122,722 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 1,646,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

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

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

b) 31 Aralık 2024 itibarıyla gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

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

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

Bodrum Otel

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

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

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler (devamı)

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

	Dava sayısı
İcra takipleri	32
Lehe açılan davalar	
- *Kira alacağı ve tahliye davaları*	9
- *İdari işlemin iptali davaları*	27
Aleyhe davalar	
- *Tasarrufun iptali ve diğer*	13
Toplam	**81**

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

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 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 2024**	**31 Aralık 2023**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	1,177,926,664	350,916,785
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	3,582,265,066	2,916,727,940
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		25,151,655	454,006,863
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**4,785,343,385**	**3,721,651,588**
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	9,098,662	3,059,239
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1.Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1.Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1.Md. 31	4,116,641,321	3,637,415,302
	Diğer kaynaklar	-	659,603,402	81,177,047
D	**Toplam kaynaklar**	**III-48.1.Md. 3/(p)**	**4,785,343,385**	**3,721,651,588**

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

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
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)	41,595	36,231,542
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimaddi krediler	III-48.1.Md. 31	72,433,110	116,617,265
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)	407,479,486	263,407,535

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	%75	%78	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%25	%9	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1.Md. 31	%2	%3	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı *(*)*	III-48.1.Md. 24/(b)	%0	%1	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%9	%7	≤ %10

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

	31 Aralık 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	
Stoklar	93,303,301
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	803,571,574
Maddi duran varlıklar	4,898,544
Ödenmiş sermaye	(726,870,732)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	(177,888,529)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	80,643
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(28,273,076)
Yasal yedekler	(30,886,349)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(136,684,903)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(146,468,698)
Satışların maliyeti	164,960,107
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	999,756
Genel yönetim giderleri	14,581,426
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	(428,478)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(40,190,283)
Finansal gelir / (gider)	(5,630,989)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**(210,926,686)**