

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 30 Eylül 2026 tarihli dokuz aylık ara
hesap dönemine ait finansal tablolar**

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal durum tablosu	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 54

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla

finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2026	Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		1,219,867,809	3,494,866,475
Nakit ve nakit benzerleri	5	247,040,003	361,735,754
Finansal yatırımlar	6,27	51,639,051	2,225,371,341
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	4,800,641	7,809,736
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	12,109,290	2,036,016
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	73,586,941	352,167
Stoklar	13	804,838,866	893,819,039
Peşin ödenmiş giderler	10	25,853,017	3,267,024
Diğer dönen varlıklar	11	-	475,398
Duran varlıklar		8,045,613,764	5,199,478,047
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	8,016,663,785	5,176,380,440
Maddi duran varlıklar	14	28,949,979	23,097,607
Toplam varlıklar		9,265,481,573	8,694,344,522

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla****finansal durum tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2026	Geçmiş dönem 31 Aralık 2025
Kısa vadeli yükümlülükler		110,066,734	115,974,480
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7,27	16,765,083	16,096,291
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	13,201,388	830,134
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	2,172,278	1,832,335
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	18,605,229	25,191,607
Ertelenmiş gelirler	10	4,710,905	2,688,748
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	-	32,018,911
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	19,748,111	13,242,693
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	34,863,740	24,073,761
Uzun vadeli yükümlülükler		2,080,279,536	1,527,698,423
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7,27	7,675,673	3,896,661
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	11,035,807	14,204,320
Ertelenmiş gelirler	10	1,752,789,535	1,508,689,518
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	1,033,110	907,924
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	307,745,411	-
Özkaynaklar		7,075,135,303	7,050,671,619
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Sermaye düzeltme farkları		3,447,965,589	3,447,965,589
Paylara ilişkin primler/iskontolar		941,720,322	941,720,322
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	171,067,220	154,065,649
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(122,016)	(122,016)
Geçmiş yıllar karları		2,090,040,503	1,754,274,090
Net dönem karı/(zararı)		24,463,685	352,767,985
Toplam kaynaklar		9,265,481,573	8,694,344,522

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir gider tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Temmuz – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	258,895,841	182,340,185	126,972,802	77,586,340
Satışların maliyeti (-)	19	(151,041,254)	(102,391,905)	(42,421,587)	(11,418,963)
Brüt kar		107,854,587	79,948,280	84,551,215	66,167,377
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(2,375,000)	(2,375,000)	(655,765)	(409,089)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(99,755,417)	(24,002,985)	(75,701,743)	(21,924,686)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	49,855,932	23,328,776	2,931,023	82,694
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(185,397,968)	(72,496,360)	(280,990,488)	(143,446,016)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(129,817,866)	4,402,711	(269,865,758)	(99,529,720)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	359,413,559	3,637,189	461,320,650	161,616,035
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		229,595,693	8,039,900	191,454,892	62,086,315
Finansal gelirler	24	131,595,789	4,268,135	171,759,681	134,264,618
Finansal giderler (-)	24	(32,206,481)	(21,486,997)	(7,690,631)	(2,227,540)
Parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	33	(75,666,666)	80,214,151	(210,679,490)	(64,025,858)
Vergi öncesi karı/(zararı)		253,318,335	71,035,189	144,844,452	130,097,535
Vergi geliri/ (gideri)	25	(228,854,650)	(121,051,662)	(70,374,235)	(55,072,662)
- Dönem vergi geliri/(gideri)		78,890,761	(7,772,655)	(70,374,235)	(55,072,662)
- Ertelenmiş vergi gideri		(307,745,411)	(113,279,007)	-	-
Dönem karı/(zararı)		24,463,685	(50,016,473)	74,470,217	75,024,873
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0.0612	(0.1250)	0.1862	0.1876
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		24,463,685	(50,016,473)	74,470,217	75,024,873

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
öz kaynak değişim tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak 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 2025 bakiyeleri		400,000,000	3,447,965,589	941,720,322	650,154	149,674,236	979,937,024	778,728,478	6,698,675,803
Transfer		-	-	-	-	4,391,413	774,337,065	(778,728,478)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	74,470,217	74,470,217
30 Eylül 2025 bakiyeleri		400,000,000	3,447,965,589	941,720,322	650,154	154,065,649	1,754,274,089	74,470,217	6,773,146,020
1 Ocak 2026 bakiyeleri	17	400,000,000	3,447,965,589	941,720,322	(122,016)	154,065,649	1,754,274,089	352,767,985	7,050,671,618
Transfer		-	-	-	-	17,001,571	335,766,414	(352,767,985)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	24,463,685	24,463,685
30 Eylül 2026 bakiyeleri	17	400,000,000	3,447,965,589	941,720,322	(122,016)	171,067,220	2,090,040,503	24,463,685	7,075,135,303

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait
nakit akış tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü
cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı			
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		24,463,685	74,470,217
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14,21	4,831,389	15,656,993
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	19,859,242	3,918,263
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	16	16,818,462	2,117,135
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	792,855	(1,553,690)
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	(86,835,041)	(1,972,734)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler	23	(359,413,559)	(461,320,650)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	25	228,854,650	-
Parasal (kayıp)/ kazanç ile ilgili düzeltmeler		537,851,871	391,407,741
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(11,264,388)	2,425,534
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1,481,456	(37,127,049)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		88,980,173	-
Faaliyetlerle ilişkili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(72,828,262)	5,037,937
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		(23,225,046)	(2,601,347)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		12,533,634	1,218,198
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		-	(4,312,223)
Ertelenmiş gelirlerdeki artışlar/(azalışlar) ile ilgili düzeltmeler		246,122,174	534,040,397
Faaliyetlerle ilişkili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		60,896,880	39,483,350
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		689,920,175	560,888,072
Ödenen kıdem tazminatları (-)	16	-	(381,376)
Ödenen personel primleri (-)	16	(10,460,678)	(15,002,247)
Ödenen izin ücretleri (-)	16	-	(1,054,312)
Vergi iadeleri/ (ödemeler)		(19,247,994)	(14,316,932)
Diğer ödemeler (-)		-	(1,007,812)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		660,211,503	529,125,393
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	12	(2,840,283,345)	(18,491,834)
Likit fonlardan alınan faiz		628,843,741	209,774,399
Vadeli mevduatlardan alınan faiz		113,378,412	1,133,432
Finansal yatırımlardaki net değişim		1,469,003,814	(107,341,100)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		(629,057,377)	85,074,897
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		205,000,000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(205,000,000)	-
Ödenen faiz		(30,378,111)	(7,341,170)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		(30,378,111)	(7,341,170)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp		(114,382,304)	(13,724)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)		(113,606,291)	606,845,397
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	5	356,811,553	67,684
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	5	243,205,263	606,913,080

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 11'dir (31 Aralık 2025: 11).

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2025: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2025 – 1 TL – 400,000,000 adet).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2026	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2025
Denizbank A.Ş.	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Denizbank A.Ş.	(B)	71.94	287,778,562	71.94	287,778,562
Diğer	(B)	28.05	112,216,438	28.05	112,216,438
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

30 Eylül 2026			31 Aralık 2025		
Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	
A	5,000	1	5,000		1

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 22 Ekim 2026 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 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/ mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 30 Eylül 2026 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 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2026 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 30 Eylül 2026 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama (devamı)

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2026	137,23	1,0000	158%
31.12.2025	110,39	1,2431	211%
30.09f.2025	105,78	1,2973	222%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

2.1.3 Portföy sınırlamalarına uyum

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

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS 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) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları</i>
TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 18	<i>Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı</i>
TFRS 19	<i>Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı</i>
TMS 21	<i>Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim</i>
TMS 28	<i>TMS 21 Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim</i>

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini sınırsız olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları (devamı)

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamaların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

Temmuz 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan değişiklikler, TMS 28'de yer alan gerçeğe uygun değer opsiyonunu hangi işletmelerin uygulayabileceğine açıklık getirmektedir. Değişikliklerde, "benzer işletme" kavramının, TFRS 18'in 49(a) paragrafında açıklandığı şekliyle, belirli varlık türlerine yatırım yapılması faaliyetini ana faaliyeti olarak yürüten işletmeleri de kapsadığı belirtilmiştir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer opsiyonunu uygulama hakkının, iştirak veya iş ortaklığındaki yatırımı doğrudan elinde bulunduran işletme özelinde değerlendirilmesi gerektiği de açıklığa kavuşturulmuştur.

Değişiklikler, işletmenin TFRS 18'i ilk kez uyguladığı dönemde uygulanır. İşletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı tercih etmesi durumunda, söz konusu değişiklikler de bu erken uygulama ile tutarlı olarak uygulanır. Ancak işletmenin TFRS 18'i, bu değişikliklerin yayımlanmasından önce başlayan bir hesap dönemi için erken uygulaması halinde; değişiklikler, yayımlandığı tarihte veya sonrasında sona eren ilk raporlama döneminden itibaren uygulanır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı ile UMS 28'e yönelik değişiklik UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Mayıs 2026 tarihinde UMSK, düzenlemeye tabi varlıkların, düzenlemeye tabi yükümlülüklerin, düzenlemeye tabi gelirlerin ve düzenlemeye tabi giderlerin muhasebeleştirilmesi, ölçümü, sunumu ve açıklanmasına ilişkin hükümleri belirleyen UFRS 20'yi yayımlamıştır. UFRS 20, işletmelerin UFRS 15 gibi mevcut UFRS muhasebe standartlarını uygulayarak halihazırda sundukları bilgileri tamamlayan ek bilgileri sunmalarını gerektirecek ilave hükümler getirmektedir. Bu ek bilgiler, finansal tablo kullanıcılarının her bir raporlama döneminde sunulan düzenlemeye tabi mal veya hizmetler karşılığında tarifelere göre kabul edilebilir olan toplam bedeli ve buna ilişkin hak ve yükümlülükleri anlamalarına imkân sağlamaktadır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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 değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda ilgili yatırımlardan elde edilen 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 değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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.

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.

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

Ticari borçlar

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

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

Yabancı para işlemleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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:

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Stoklar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu 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.

30 Eylül 2026 itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında taşınan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü için yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğu tarafımızca varsayılmaktadır. Ayrıca finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından açıklanan TÜFE değerleri ile 9 aylık enflasyon endekslemesi yapılmış olup, toplam enflasyon etkisinin gayrimenkul değerine yakın olduğu Şirket yönetimi tarafından kabul edilmektedir.

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	136/8 parsel ve 136/9 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 8 no.lu ve 136 ada 9.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. Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Muğla ili, Ortaca ilçesi Sarıgerme mevkiinde yer alan taşınmaza ilişkin olarak, 4 Ekim 2024 tarihinde kamuoyuna duyurulduğu üzere karşı taraf ile İnşaat Yapımı ve İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihli ve KAP'ta yayınlanan gayrimenkul değerlendirme raporumuzda görülebileceği üzere, ilgili raporda arsa üst hakkı bedeli ve mevcut inşaat seviyeli üst hakkı değeri belirlenmiştir. İnşaat yapımı ve işletme sözleşmesi uyarınca, iki değer arasındaki fark mütaahhit tarafından Deniz GYO'ya faturalanacak olup, Deniz GYO'nun gelecekte işletmeciden doğacak gelirlerinden mahsup edilecektir.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Kurumlar Vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. Maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır.

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

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

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (devamı)

Ertelenmiş Vergiler

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2026 itibarıyla 73,729.87 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2025: 53,919.68 TL).

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

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin 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 2026 itibarıyla geçerli olan 73,729.87 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46,655.43TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelirlerin kaydedilmesi

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkulün satışı

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

Faiz gelir ve gideri

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

Nakit akım raporlaması

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Operasyonel kiralama işlemleri

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

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

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 zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kira yükümlülükleri (devamı)

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 olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2025 itibarıyla belirlenen gerçeğe uygun değerinden taşınan yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır. Yeniden değerlendirme çalışmaları yılda bir kez yapılmaktadır. 30 Eylül 2026 itibarıyla, 2026 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir (Not 12).

Cari oran dengesi

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1,219,867,809 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 110,066,734 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 1,109,801,075TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

Borçlanma maliyetleri

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

2.5 Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
	BDK	BDK
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1,987,769	1,939,712
Toplam	1,987,769	1,939,712

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait****finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Banka		
- Vadeli mevduat	246,834,740	361,714,991
- Vadesiz mevduat	205,263	20,763
	247,040,003	361,735,754
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(3,834,740)	(4,924,201)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	243,205,263	356,811,553

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
TL - 17 Aralık 2026 vadeli	%38.40	246,834,740	-
TL - 20 Ocak 2026 vadeli	%38.75	-	361,714,991
Toplam		246,834,740	361,714,991

6. Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Finansal yatırımlar (1)	51,639,051	2,225,371,341
Toplam	51,639,051	2,225,371,341

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen finansal yatırımların detayı, aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Likit Fonlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	51,639,051	575,380,251
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası Serbest (TL) Fon	-	577,071,141
Deniz Portföy İkinci Para Piyasası (TL) Fon	-	576,940,951
Deniz Portföy Para Piyasası (TL) Fon	-	495,978,998
Toplam	51,639,051	2,225,371,341

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. Kısa vadeli borçlanmalar

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	16,765,083	16,096,291
Toplam	16,765,083	16,096,291

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (1)	7,675,673	3,896,661
Toplam	7,675,673	3,896,661

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

8. Ticari alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	13,247,440	2,465,278
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (2)	4,800,641	7,809,736
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(1,138,150)	(429,262)
Ticari alacaklar, net	16,909,931	9,845,752

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

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	429,261	2,550,928
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	792,855	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	(1,553,690)
Parasal kazanç/(kayıp)	(83,966)	(517,175)
30 Eylül	1,138,150	480,063

9. Ticari borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	13,201,388	830,134
Toplam	13,201,388	830,134

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergiler (Not 25)	16,046,561	-
Gelecek aylara ait giderler	6,910,486	1,138,684
Verilen sipariş avansları	2,895,970	2,128,340
Toplam	25,853,017	3,267,024

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait kira gelirleri	4,223,205	-
Alınan sipariş avansları (1)	487,700	2,688,748
Toplam	4,710,905	2,688,748

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan sipariş avansları (2)	1,752,789,535	1,508,689,518
Toplam	1,752,789,535	1,508,689,518

(1) Söz konusu tutar; konut satışı için alınan avanstaki ve ileriki yıllarda gayrimenkullerin işletilmesi için işletmecilerden alınan avanslardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: Söz konusu tutar; ileriki yıllarda gayrimenkullerin işletilmesi için işletmecilerden alınan avanslardan oluşmaktadır.)

(2) Söz konusu tutar; Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme'de bulunan taşınmazla ilişkin gelecekte doğacak gelirler için alınmış olan avanslardan oluşmaktadır.

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	-	475,398
Toplam	-	475,398

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	5,737,195,473	2,931,706,404
Üst kullanım hakkı (*)	2,279,468,312	2,244,674,036
Toplam	8,016,663,785	5,176,380,440

(*) 30 Eylül 2026 itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında taşınan yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü için yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğu tarafımızca varsayılmaktadır. Ayrıca finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından açıklanan TÜFE değerleri ile 9 aylık enflasyon endekslemesi yapılmış olup, toplam enflasyon etkisinin gayrimenkul değerine yakın olduğu Şirket yönetimi tarafından kabul edilmektedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kira değeri (br m ²) (TL)	119 – 1,358	119 – 1,358
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 6.00	4.00 - 6.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	25,609 – 281,768	25,609 – 281,768
İskonto oran (%) (ABD Doları)	10.50 – 12.00	10.50 – 12.00
İskonto oran (%) (Euro)	11.00	11.00
Doluluk oranı (%)	70-80	70-80
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00	3.00
Kira artış oranı (%) (Euro)	5.00	5.00

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2026	2025
1 Ocak açılış bakiyesi	5,176,380,440	4,036,482,176
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları (1)	2,840,283,345	15,047,626
30 Eylül	8,016,663,785	4,051,529,802

(1) Şirket; tutarın 2,794,240,708 TL'si Deniz Ofis için harcanmış olup, 34,794,275 TL'si Sarıgerme Üst Hakkı için, kalan 11,248,361 TL yıl içerisinde diğer gayrimenkullere yapılan harcamalardan oluşmaktadır

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ait faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İstanbul – Deniz Ofis	2,794,240,708	-
İstanbul – Bahçeşehir AVM	747,146,019	747,146,019
Ankara – Göksu AVM	276,621,653	275,667,504
İstanbul – Karaköy Otel Binası	699,906,670	699,906,670
Muğla – Le Chic Bodrum Otel Binası	1,031,561,227	1,021,267,015
İstanbul – Le Chic Tarabya	187,719,196	187,719,196
	5,737,195,473	2,931,706,404

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detaylı bilgi aşağıdadır:

Gayrimenkul Adı	İli	İlçesi	Mahalle	Tapu (m2)	Niteliği
Bahçeşehir AVM	İstanbul	Başakşehir	Hoşdere	4,279	Dükkan
Göksu AVM	Ankara	Etimesgut	Eryaman	8,846	Dükkan
Karaköy Binası	İstanbul	Beyoğlu	Kemankeş	1,998	Otel
Le Chic Bodrum Otel Binası	Muğla	Bodrum	Gümbet	12,963	Otel
Le Chic Tarabya	İstanbul	Sarıyer	Tarabya	715	Mesken
Deniz Ofis	İstanbul	Ümraniye	Yamanevler	62,382	Ofis

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

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

İSTANBUL- 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.

MUĞLA- LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

11 Eylül 2025 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 2026 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.

İSTANBUL- TARABYA PROJESİ TARABYA LE CHIC

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

İSTANBUL – DENİZ OFİS

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap mahallesi, 874 ada, 99 no.lu parseller üzerinde konumlu **42** adet ofis niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

b) Üst kullanım hakkı

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Üst kullanım hakkı	2,279,468,312	2,244,674,036
Toplam	2,279,468,312	2,244,674,036

İlgili Varlık	Bölge	Ada/Parsel/Metrekafe	Nevi	Kira
Sarıgerme Üst Hakkı (*)	Ortaca/MUĞLA	136/8 parsel ve 136/9 parsel	Orman	Zeminin üst hakkı bedeli, yararlanma bedeli ve hasılat payı

(*) . Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi, Sarıgerme 136 ada, 8 no.'lu ve 136 ada 9.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. Şirketimiz mülkiyetinde bulunan Muğla ili, Ortaca ilçesi Sarıgerme mevkiinde yer alan taşınmaza ilişkin olarak, 4 Ekim 2024 tarihinde kamuoyuna duyurulduğu üzere karşı taraf ile İnşaat Yapımı ve İşletme Sözleşmesi imzalanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihli ve KAP'ta yayınlanan gayrimenkul değerlendirme raporumuzda görülebileceği üzere, ilgili raporda arsa üst hakkı bedeli ve mevcut inşaat seviyeli üst hakkı değeri belirlenmiştir. İnşaat yapımı ve işletme sözleşmesi uyarınca, iki değer arasındaki fark mütaahhit tarafından Deniz GYO'ya faturalanacak olup, Deniz GYO'nun gelecekte işletmeciden doğacak gelirlerinden mahsup edilecektir.

13. Stoklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Bodrum Projesi</i>	<i>995,002,266</i>	<i>1,083,982,439</i>
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	<i>(190,163,400)</i>	<i>(190,163,400)</i>
Bodrum Projesi	804,838,866	893,819,039
Toplam	804,838,866	893,819,039
Stok değer düşüklüğü karşılığı	2026	2025
1 Ocak açılış bakiyesi	190,163,400	215,234,672
30 Eylül kapanış bakiyesi	190,163,400	215,234,672

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 87 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait****finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2026
Maliyet					
Taşıtlar	3,130,063	-	-	-	3,130,063
Döşeme ve demirbaşlar	52,805,305	-	-	-	52,805,305
Kullanım hakkı varlıkları	60,223,936	10,683,761	-	-	70,907,697
	116,159,304	10,683,761	-	-	126,843,065
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(2,813,824)	(316,240)	-	-	(3,130,064)
Döşeme ve demirbaşlar	(51,105,472)	(824,238)	-	-	(51,929,710)
Kullanım hakkı varlıkları	(39,142,401)	(3,690,911)	-	-	(42,833,312)
	(93,061,697)	(4,831,389)	-	-	(97,893,086)
Net kayıtlı değer	23,097,607				28,949,979

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Maliyet					
Taşıtlar	4,750,659	-	-	-	4,750,659
Döşeme ve demirbaşlar	54,883,280	-	(2,079,768)	-	52,803,512
Kullanım hakkı varlıkları	46,704,850	13,520,881	-	-	60,225,731
	106,338,789	13,520,881	(2,079,768)	-	117,779,902
Birikmiş Amortisman					
Taşıtlar	(3,320,738)	(720,514)	-	-	(4,041,252)
Döşeme ve demirbaşlar	(42,917,800)	(7,403,864)	1,678,091	-	(48,643,573)
Kullanım hakkı varlıkları	(29,070,073)	(7,532,615)	-	-	(36,602,688)
	(75,308,611)	(15,656,993)	1,678,091	-	(89,287,513)
Net kayıtlı değer	31,030,178				28,492,389

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2,172,278	1,832,335
Toplam	2,172,278	1,832,335

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	19,748,111	13,242,693
- İzin karşılığı	748,111	131,295
- Prim karşılığı	19,000,000	13,111,398
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	34,863,740	24,073,761
- Ceza karşılığı	33,748,178	23,318,508
- Diğer	1,115,562	755,253
Toplam	54,611,851	37,316,454

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2026	2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	131,295	1,453,240
Dönem içi hareket	642,499	236,477
Ödenen izin (-)	-	(1,054,312)
Parasal kazanç/(kayıp)	(25,683)	(294,631)
Dönem sonu	748,111	340,774

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2026	2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	13,111,398	20,014,790
Dönem içi hareket	18,913,961	3,516,736
Ödenen prim (-)	(10,460,678)	(15,002,247)
Parasal kazanç/(kayıp)	(2,564,681)	(3,279,408)
Dönem sonu	19,000,000	5,249,871

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2026	2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	24,073,761	436,865
Dönem içi hareket (Not 22) (*)	16,818,462	2,117,135
Ödemeler (-)	(2,495,123)	(1,007,813)
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 22)	(1,319,486)	(291,896)
Parasal kazanç/(kayıp)	(2,213,874)	(347,949)
Dönem sonu	34,863,740	906,342

(*) Tutarın tamamı; ceza karşılıkları ile birlikte bağımsız denetim ve tam tasdik denetimine istinaden ayrılan karşıliktan oluşmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	1,033,110	907,924
Toplam	1,033,110	907,924

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2026	2025
1 Ocak itibari ile karşılık	907,925	478,357
Dönem için hareket	302,782	165,050
Ödenen kıdem (-)	-	(381,376)
Parasal kazanç/(kayıp)	(177,597)	(87,206)
Dönem sonu	1,033,110	174,825

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 46,655.42 TL (31 Aralık 2025: 41,282.42 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 1 Ocak 2026 itibarıyla geçerli olan 73,729.87 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46,655.43TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2025: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2025 - 1 TL- 400,000,000 adet).

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2026	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2025
Denizbank A.Ş.	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Denizbank A.Ş.	(B)	71.94	287,778,562	71.94	287,778,562
Diğer	(B)	28.05	112,216,438	28.05	112,216,438
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000
Sermaye düzeltmesi farkları			3,447,965,589		3,447,965,589
Toplam			3,847,965,589		3,847,965,589

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi payı 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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler (*)	171,067,220	154,065,649
Toplam	171,067,220	154,065,649

(*) *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'ye 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. Diğer alacak ve borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (*)	73,992,031	855,764
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(405,090)	(503,597)
Toplam	73,586,941	352,167

(*) Söz konusu tutarın; 73,586,943 TL'lik kısmı 2025 yılında peşin ödenmiş olan kurumlar vergisinden kaynaklanan iadelerden oluşmaktadır. İlgili alacağın 73,303,663 TL'lik kısım için Zincirlikuyu Vergi Dairesi'ne nakden iade başvurusu 28.09.2026 tarihinde yapılmıştır.

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	503,597	659,170
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	-
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	-	-
Parasal kazanç/(kayıp)	(98,507)	(133,640)
30 Eylül	405,090	525,530

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı, aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Depozito ve teminatlar	7,188,486	7,004,317
Ödenecek vergi ve fonlar	5,560,228	309,486
Diğer borçlar (1)	5,856,515	17,877,804
Toplam	18,605,229	25,191,607
Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer borçlar (1)	11,035,807	14,204,320
Toplam	11,035,807	14,204,320

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait****finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Konut satış gelirleri				
- Bodrum projesi	84,870,516	84,870,516	-	-
Kira geliri	201,079,087	123,718,039	144,023,407	77,858,755
Diğer gelirler	270,506	62,864	314,485	95,725
İadeler (-)	(27,324,268)	(26,311,234)	(17,365,090)	(368,140)
Toplam	258,895,841	182,340,185	126,972,802	77,586,340

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Konut satış maliyetleri (-)				
- Bodrum projesi	(74,457,491)	(74,457,491)	-	-
Bina yönetim giderleri	(72,640,871)	(26,590,108)	(38,678,884)	(11,134,335)
Diğer	(3,942,892)	(1,344,306)	(3,742,703)	(284,628)
Toplam	(151,041,254)	(102,391,905)	(42,421,587)	(11,418,963)

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Satış komisyon giderleri	(2,375,000)	(2,375,000)	(655,765)	(409,089)
Toplam	(2,375,000)	(2,375,000)	(655,765)	(409,089)

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Personel ücret ve giderleri	(66,482,421)	(12,520,397)	(46,148,526)	(12,059,579)
Danışmanlık giderleri	(7,961,492)	(2,971,622)	(4,653,906)	(1,670,839)
Amortisman giderleri (Not 14)	(4,831,389)	(1,342,108)	(15,656,993)	(5,242,381)
Araç giderleri	(2,981,981)	(1,753,708)	(887,466)	(511,704)
Ofis giderleri	(2,590,227)	(453,848)	(2,895,518)	(455,662)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8)	(792,855)	(748,522)	-	-
Genel kurul giderleri	(254,947)	-	(202,360)	-
Diğer	(13,860,105)	(4,212,780)	(5,256,974)	(1,984,521)
Toplam	(99,755,417)	(24,002,985)	(75,701,743)	(21,924,686)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kur farkı geliri	40,601,280	17,382,218	2,388	-
Konusu kalmayan diğer karşılık iptali (Not 16)	1,319,486	721,969	291,896	82,694
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılık iptali (Not 8)	-	-	1,553,690	-
Diğer	7,935,166	5,224,589	1,083,049	-
Toplam	49,855,932	23,328,776	2,931,023	82,694

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Kur farkı gideri	(167,438,637)	(72,496,360)	(278,618,664)	(143,446,016)
Diğer karşılık giderleri (Not 16)	(16,818,462)	-	(2,117,135)	-
Diğer	(1,140,869)	-	(254,689)	-
Toplam	(185,397,968)	(72,496,360)	(280,990,488)	(143,446,016)

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Likit fon faiz gelirleri	359,413,559	3,637,189	461,320,650	161,616,035
Toplam	359,413,559	3,637,189	461,320,650	161,616,035

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz gelirleri	117,213,152	4,259,224	9,313,905	8,895,416
Kur farkı gelirleri	1,904,433	8,911	128,366,209	125,369,202
Reeskont faiz gelirleri	12,478,204	-	34,079,567	-
Toplam	131,595,789	4,268,135	171,759,681	134,264,618

Finansal Giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	(30,378,111)	(19,819,234)	(7,341,170)	(2,225,766)
Kur farkı gideri	(1,813,142)	(1,660,451)	(343,577)	-
Diğer finansman giderleri	(15,228)	(7,312)	(5,884)	(1,774)
Toplam	(32,206,481)	(21,486,997)	(7,690,631)	(2,227,540)

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

Kurumlar vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023'ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

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

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Hesaplanan vergi	(3,201,433)	(102,054,838)
Peşin ödenen vergiler	19,247,994	70,035,927
Dönem karı vergi varlık/(yükümlülüğü), net.	16,046,561	(32,018,911)

(*) 31 Aralık 2025 tarihli finansal denetim raporunun yayınlanmasından sonra 24 Mayıs 2026 tarihinde yürürlüğe giren Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'ne göre taşınmazlardan elde edilen kazanç "zarar" ise Şirket'e vergi matrahı doğmamaktadır. Bu nedenle 27 Şubat 2026 tarihinde açıklanan 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda raporlanan 82,092,194 TL vergi giderinin 8,512,225 TL'lik kısmı 28 Eylül 2026 tarihinde Ağustos dönemi KDV beyannamesinden mahsup edilmiş, kalan 73,586,943 TL'lik kısmın 73,303,663 TL'lik kısmı için Zincirlikuyu Vergi Dairesi'ne nakden iade başvurusu da 28.09.2026 tarihinde yapılmıştır. Mevcut dönem finansal tablolarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 30 Eylül 2026	Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü) 31 Aralık 2025
Ticari alacaklar	256,813	23,568
Stoklar	(194,350,022)	(206,997,119)
Maddi duran varlıklar	9,511,764	11,654,448
Maddi olmayan duran varlıklar	105,338,605	135,085,335
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(251,103,638)	163,478,033
Kiralama yükümlülükleri	7,332,227	5,997,886
Diğer borçlar	15,268,840	17,458,056
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	(307,745,411)	126,700,207
Ertelenmiş vergi varlığı karşılığı (-) (1)	-	(126,700,207)
Toplam ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(307,745,411)	-

(1) 31 Aralık 2025: Şirket'in 126,700,207 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı, öngörülebilir gelecekte indirim konusu yapılamayacak olması sebebiyle kayıtlara alınmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Tedavüldeki hisse senedi adedi: 1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
30 Eylül itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	400,000,000
Net dönem karı/(zararı) (TL)	24,463,685	74,470,217
Hisse başına kar (TL) (0,01 TL nominal karşılığı) (*)	0.0612	0.1862

(*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2026 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2025: hisse başı 1 TL).

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

27. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	4,800,641	7,809,736
Toplam	4,800,641	7,809,736

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	246,834,740	361,714,991
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	205,263	20,763
Toplam	247,040,003	361,735,754

Finansal yatırımlar – Likit fonlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.	51,639,051	2,225,371,341
Toplam	51,639,051	2,225,371,341

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. (1)	16,765,083	16,096,291
Toplam	16,765,083	16,096,291

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

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
DenizBank A.Ş. (1)	7,675,673	3,896,661
Toplam	7,675,673	3,896,661

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

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş.	7,005,196	3,877,196	13,266,805	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	2,710,255	805,680	1,463,046	1,115,543
Denizbank A.Ş. (Masraf yansıtımları)	640,234	235,919	362,138	146,196
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	257,939	37,424	531,370	196,447
Denizbank A.Ş. (Yazılım gideri)	225,101	-	147,037	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	95,307	-	94,995	-
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	11,400	3,473	5,656	1,772
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	26	26	226	-
Toplam	10,945,458	4,959,718	15,871,273	1,459,958

İlişkili taraflardan elde edilen gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Likit fon gelirleri)	359,413,559	3,636,905	461,320,650	161,616,034
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	103,039,820	4,494,230	9,313,905	8,895,416
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	17,536,264	5,961,245	17,097,452	6,120,010
Ekspres Gayrimenkul Turizm Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	24,756,013	15,328,278	44,599,581	31,332,777
Toplam	504,745,656	29,420,658	532,331,588	207,964,238

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	39,502,035	10,165,183	50,723,048	5,367,059
Toplam	39,502,035	10,165,183	50,723,048	5,367,059

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Finansal risk faktörleri

Şirket, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sabit faizli finansal araçlar		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	24,440,756	19,992,952
Ticari borçlar	13,201,388	830,134

Fiyat riski

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarının (yatırım) bakiyesi; 51,639,051TL'dir (31 Aralık 2025: 2,225,371,341TL).

Kredi riski

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

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	ABD Doları - Alış	ABD Doları - Satış
30 Eylül 2026	48.9131	49.0013
31 Aralık 2025	42.8623	42.9395
	EURO - Alış	EURO - Satış
30 Eylül 2026	55.5103	55.6103
31 Aralık 2025	50.4532	50.5441

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

30 Eylül 2026	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Alınan avanslar - Euro	(1,751,724,450)	(31,500,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(2,414,833)	(49,281)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(3,887,098)	(69,899)
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(1,758,026,381)	
31 Aralık 2025	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Alınan avanslar - Euro	(1,508,042,034)	(24,000,000)
Alınan depozito ve teminatlar – ABD Doları	(2,191,886)	(41,061)
Alınan depozito ve teminatlar - Euro	(4,426,492)	(70,446)
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(1,514,660,412)	

Kur riskine duyarlılık

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	(351,605,276)	(302,932,082)
%20 azalışın kar / zarar etkisi	351,605,276	302,932,082

Likidite risk yönetimi

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

Likidite riski tablosu:

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

30 Eylül 2026							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	13,201,388	-	-	-	13,201,388
Borçlanmalar	2,364,870	2,364,870	4,729,740	37,837,920	14,189,220	-	61,486,620
Diğer borçlar	2,905,705	-	15,699,517	11,035,814	-	-	29,641,036
Toplam	5,270,575	2,364,870	33,630,645	48,873,734	14,189,220	-	104,329,044

31 Aralık 2025							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1-5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	830,134	-	-	-	830,134
Borçlanmalar	-	1,753,315	7,013,259	26,299,722	15,779,832	-	50,846,128
Diğer borçlar	-	-	12,314,947	24,790,563	-	-	37,105,510
Toplam	1,753,315	20,158,340	51,090,285	15,779,832	-	-	88,781,772

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:

30 Eylül 2026	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	247,040,003	247,040,003
Finansal yatırımlar	51,639,051	51,639,051
Ticari alacaklar	16,909,931	16,909,931
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	24,440,756	24,440,756
Ticari borçlar	13,201,388	13,201,388

31 Aralık 2025	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	361,735,754	361,735,754
Finansal yatırımlar	2,225,371,341	2,225,371,341
Ticari alacaklar	9,845,752	9,845,752
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	19,992,952	19,992,952
Ticari borçlar	830,134	830,134

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

29. Finansal araçlar (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

	30 Eylül 2026	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	8,016,663,785	-	-	8,016,663,785
Yükümlülükler (Not 7-9)	37,642,144	-	37,642,144	-

	31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	5,176,380,440	-	-	5,176,380,440
Yükümlülükler (Not 7-9)	20,823,086	-	20,823,086	-

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Otel Binası:

Taşınmazın değer takdirinde, Gelir Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma yöntemleri kullanılmıştır. Gelir yönteminde otel için verilerin bulunmaması sebebiyle nakit akış yöntemi bilgi amaçlı olarak yaklaşık hesaplanmıştır. Taşınmazın nihai değeri Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirtilmiştir. Taşınmaz tescilli eski eser olduğu için değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

Ankara- Göksu AVM:

Taşınmazın değer takdirinde, Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Yapının genel ticari potansiyelini olumsuz etkileyebilecek faktörlerle AVM içerisinde genel ticari dinamizmin zayıf olması nedeniyle taşınmazın nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma kullanılmıştır. Taşınmazların kat irtifalı ve bağımsız bölüm vasıflı olması sebebiyle değerlemede Maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait

finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

29. Finansal araçlar (devamı)

İstanbul-Bahçeşehir AVM:

Taşınmazın değer takdirinde, Pazar yaklaşımı ve Gelir indirgeme (direkt kapitalizasyon) yöntemleri uygulanmış, her iki yöntemin sonuçları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Bölgedeki benzer nitelikli gayrimenkullerden elde edilen satış ve kira emsalleri ile yapılan analizler neticesinde, piyasa verilerinin yeterli ve karşılaştırılabilir nitelikte olduğu görülmüş, bu nedenle Emsal Karşılaştırma yaklaşımı nihai değer tayininde esas alınmıştır. Gelir yaklaşımı kapsamında ulaşılan değer ise pazar yaklaşımını destekleyici bir unsur olarak değerlendirilmiştir.

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 değer takdirinde, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazların 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:

Taşınmazın değer takdirinde, üst hakkı değerinin belirlenmesinde "Gelir Yaklaşımı" altında "Nakit Akışları Analizi" kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında tek bir yöntem kullanılmış olup uyumlaştırılma yapılmamıştır. Değerlemeye konu parseller için toplam arsa üst hakkı değeri 1.805.600.000.-TL, mevcut inşaat seviyesindeki (%77) üst hakkı değeri 5.473.100.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
30 Eylül 2026						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	4,800,641	12,109,290	-	73,586,941	246,834,740	205,263
- Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	4,800,641	13,247,440	-	73,992,031	246,834,740	205,263
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	-	(1,138,150)	-	(405,090)	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
31 Aralık 2025							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	7,809,736	2,036,016	-	352,165	361,714,991	20,763	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	7,397,797	2,465,278	-	855,762	361,714,991	20,763	-
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	-	(429,262)	-	(503,597)	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

29. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar	304,022,709	788,056,669

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Verilen teminat mektupları		

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	74,133,110	90,046,921
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 TRİ'lerin toplam tutarı (**)	-	-
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	74,133,110	90,046,921

(*) 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 ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye 30.06.2026 tarihli 1,700,000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır. (31 Aralık 2025: 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 67,791,046 TL, 25 Aralık 2023 tarihli 20,732,761 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 105,670TL 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 1,417,445 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 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) 30 Eylül 2026 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.

11 Eylül 2025 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 2026 tarihine kadar ek süre verilmiştir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

- c) 30 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in devam eden davalarının konuları itibarıyla sınıflaması aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	28
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	4
- İdari işlemin iptali davaları	5
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	12
Toplam	49

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, 30 Eylül 2026 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'nin 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'nin Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	298,679,054	2,587,107,095
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	8,821,502,651	6,070,199,479
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		145,299,868	37,037,948
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	9,265,481,573	8,694,344,522
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	24,440,756	19,992,952
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	7,075,135,303	7,050,671,619
	Diğer kaynaklar	-	2,165,905,514	1,623,679,951
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	9,265,481,573	8,694,344,522

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
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)	247,040,003	361,735,754
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	74,133,110	90,046,921
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)	247,040,003	506,567,691

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	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)	%95	%70	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%3	%30	≤ %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	%1	%2	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	%3	%4	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	%3	%6	≤ %10

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

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

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	168,683,754	174,252,626
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1,158,950,809	1,007,074,945
Maddi duran varlıklar	5,580,899	8,045,869
Ödenmiş sermaye	(752,689,147)	(780,136,335)
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	(184,207,121)	(190,924,325)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	23,867	(27,190)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	-	(33,149,723)
Yasal yedekler	(33,461,953)	(30,882,954)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	(408,957,142)	(342,308,409)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(10,267,515)	(7,949,711)
Satışların maliyeti	5,969,520	3,951,535
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	-	31,870
Genel yönetim giderleri	9,877,090	7,305,974
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)	10,300,189	17,393,769
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(38,328,538)	(37,530,323)
Finansal gelir / (gider)	(7,141,378)	(5,827,108)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(75,666,666)	(210,679,490)