

# **Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 30 Eylül 2021 tarihli dokuz aylık ara  
hesap dönemine ait finansal tablolar**

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Finansal durum tablosu	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 45

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

**30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2021	Geçmiş dönem 31 Aralık 2020
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>746,374,304</b>	<b>628,309,112</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	70,248,009	3,001,809
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	7,802,723	2,606,342
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	26	6,098,930	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		11,190,888	216
Stoklar	12	638,874,700	620,386,624
Peşin ödenmiş giderler	9	761,299	2,314,121
Diğer dönen varlıklar	10	11,397,755	-
<b>Duran varlıklar</b>		<b>389,101,684</b>	<b>425,207,417</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1,041	1,041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	351,604,720	355,990,000
Maddi duran varlıklar	13	7,472,928	6,552,646
Diğer duran varlıklar	16	30,022,995	62,663,730
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1,135,475,988</b>	<b>1,053,516,529</b>

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu  
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2021	Geçmiş dönem 31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>401,515,064</b>	<b>584,173,991</b>
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	6	20,757	176,421,123
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	6	-	113,022,994
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar	6	663,061	993,558
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8,26	116,984,196	98,972,779
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	262,013,671	163,713,819
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	157,608	348,079
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		1,200,943	5,306,208
Ertelenmiş gelirler	9	17,718,175	24,123,726
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	1,373,025	1,200,205
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	1,383,628	71,500
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>94,355,349</b>	<b>97,881,135</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2,235,327	2,089,419
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8,26	91,780,443	93,999,706
Ertelenmiş gelirler	9	-	1,528,268
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	339,579	263,742
<b>Özkaynaklar</b>		<b>639,605,575</b>	<b>371,461,403</b>
Ödenmiş sermaye	18	400,000,000	150,000,000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54,942,249	54,692,642
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	3,181,476	3,181,476
Geçmiş yıllar karları		163,634,859	157,106,336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(47,574)	(47,574)
Net dönem karı		17,894,565	6,528,523
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1,135,475,988</b>	<b>1,053,516,529</b>

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2021 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 2021	1 Temmuz– 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz– 30 Eylül 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	19	288,624,927	82,322,465	13,052,774	5,434,755
Satışların maliyeti (-)	19	(222,513,568)	(57,411,099)	(2,176,425)	(678,464)
<b>Brüt kar</b>		<b>66,111,359</b>	<b>24,911,366</b>	<b>10,876,349</b>	<b>4,756,291</b>
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(2,857,889)	(1,831,910)	(243,718)	(127,714)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(10,413,236)	(2,824,378)	(6,453,790)	(2,284,609)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	3,702,586	1,778,590	271,528	44,019
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(9,261,441)	(4,848,089)	(35,522)	(13,899)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>47,281,379</b>	<b>17,185,579</b>	<b>4,414,847</b>	<b>2,374,088</b>
Finansal gelirler	23	3,981,684	1,742,147	1,631,630	910,685
Finansal giderler (-)	23	(33,368,498)	(8,641,035)	(2,931,547)	(1,993,276)
<b>Vergi öncesi karı</b>		<b>17,894,565</b>	<b>10,286,691</b>	<b>3,114,930</b>	<b>1,291,497</b>
<b>Vergi geliri/(gideri)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>17,894,565</b>	<b>10,286,691</b>	<b>3,114,930</b>	<b>1,291,497</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>17,894,565</b>	<b>10,286,691</b>	<b>3,114,930</b>	<b>1,291,497</b>

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait  
öz kaynak değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/İskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2020 bakiyeleri</b>		<b>50,000,000</b>	<b>54,620,122</b>	<b>(63,956)</b>	<b>3,181,476</b>	<b>91,194,974</b>	<b>13,342,945</b>	<b>264,843,978</b>
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	13,342,945	(13,342,945)	-
Sermaye arttırımı		100,000,000	72,520	-	-	-	-	<b>100,072,520</b>
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	3,114,930	<b>3,114,930</b>
<b>30 Eylül 2020 bakiyeleri</b>		<b>150,000,000</b>	<b>54,692,642</b>	<b>(63,956)</b>	<b>3,181,476</b>	<b>104,537,919</b>	<b>3,114,930</b>	<b>368,031,428</b>
<b>1 Ocak 2021 bakiyeleri</b>	<b>17</b>	<b>150,000,000</b>	<b>54,692,642</b>	<b>(47,574)</b>	<b>3,181,476</b>	<b>157,106,336</b>	<b>6,528,523</b>	<b>371,461,403</b>
Sermaye arttırımı		250,000,000	249,607	-	-	-	-	<b>250,249,607</b>
Geçmiş yıllar karının transferi		-	-	-	-	6,528,523	(6,528,523)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	17,894,565	<b>17,894,565</b>
<b>30 Eylül 2021 bakiyeleri</b>	<b>17</b>	<b>400,000,000</b>	<b>54,942,249</b>	<b>(47,574)</b>	<b>3,181,476</b>	<b>163,634,859</b>	<b>17,894,565</b>	<b>639,605,575</b>

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait  
nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>17,894,565</b>	<b>3,114,930</b>
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		17,894,565	3,114,930
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	13	1,412,126	458,661
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(7,292,417)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	334,077	1,424,010
Diğer karşılıklara istinaden düzeltmeler	17	1,312,128	245,641
Şüpheli alacak karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	7	813,806	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	14,884,687	846,489
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	23	16,401,967	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(1,010,000)	-
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	13	-	840
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5,147,859)	(2,514,120)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		8,841,893	(1,939,138)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		(6,098,930)	-
Stoklardaki değişim		(11,195,659)	(259,327,529)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		1,552,822	(47,812,869)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		81,897,885	81,106,618
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		15,792,154	(248,980)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(12,381,822)	(1,856,222)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		-	-
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış/(azalış)		-	99,819
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		-	144,143,501
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar</b>		<b>118,011,423</b>	<b>(82,258,349)</b>
Ödenen kıdem tazminatları	17	(85,420)	(504,944)
Vergi iadeleri/ ödemeler		(54,823)	99,540
<b>Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları</b>		<b>117,871,180</b>	<b>(82,663,753)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		5,400,000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(4,720)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(1,984,320)	-
Alınan faiz	23	1,111,988	661,286
<b>Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları</b>		<b>4,522,948</b>	<b>661,286</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları</b>			
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		101,555,420	715,082,320
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(214,578,414)	(889,812,520)
Kredi kullanımından kaynaklanan nakit girişleri/ (çıkışları), net		(176,400,366)	155,031,618
Ödenen faiz	23	(15,996,675)	(16,777,919)
Diğer finansal borç ödemelerinden kaynaklı nakit çıkışları		-	(1,689,287)
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		250,249,607	100,072,520
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit</b>		<b>(55,170,428)</b>	<b>61,906,732</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>67,223,700</b>	<b>(20,095,735)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>5</b>	<b>3,001,809</b>	<b>24,922,441</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>5</b>	<b>70,225,509</b>	<b>4,826,706</b>

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)**

### **1. Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 13'tür. (31 Aralık 2020: 15).

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 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2020: 150,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2020: 1 TL – 150,000,000 adet).

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2021	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2020
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.72	298,878,543	75.67	113,516,327
Diğer	(B)	25.28	101,116,457	24.32	36,478,673
		100.00	400,000,000	100.00	150,000,000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	30 Eylül 2021 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	31 Aralık 2020 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 Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

### **Finansal tabloların onaylanması:**

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 1 Kasım 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (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, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

#### **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 2021 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

#### **2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum**

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 31: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

##### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### i) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

##### **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama**

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama'daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu'na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket yönetimi, bu değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 ( Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi</i>

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)**

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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

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

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

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiki kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

##### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti**

TMS 37'de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)**

##### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

###### TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1'de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

###### TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

###### TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

##### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi yoktur.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

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

#### TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

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

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

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

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

#### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### Finansal Varlıklar

###### *Sınıflandırma*

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

###### *Muhasebeleştirme ve Ölçümler*

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar"

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve 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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

#### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

#### *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 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### Ticari Alacaklar

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.

##### 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.

##### İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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

### 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.

### 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.

### Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### **Maddi olmayan duran varlıklar**

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

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

##### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

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

##### **Stoklar**

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

##### **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

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

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

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

#### **Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

#### **Kıdem tazminatı karşılığı**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 8,284.51 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: 7,117.17TL).

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, 30 Eylül 2021

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

itibarıyla geçerli olan 8,284.51 TL tavan tutarı (31 Aralık 2020: 7,117.17 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

#### **Gelirlerin kaydedilmesi**

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

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

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

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

#### **Gayrimenkulün satışı**

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

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

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

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

#### **Ödenmiş sermaye**

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

#### **Hisse başına kazanç**

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

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

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

##### **Nakit akım raporlaması**

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

##### **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 bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesidurumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

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

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

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

- (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 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda 31 Aralık 2020 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 2021 tarihi itibarıyla 2021 yılı için öngörülen gelirler ile 9 aylık gerçekleştirmeler karşılaştırıldığında olumsuz bir etki görülmemiştir.

#### **Devreden KDV'nin muhasebeleştirilmesi**

Dipnot 10 ve 16'da açıklandığı üzere, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Devreden KDV tutarınının 11,397,755 TL'lik kısmından kısa vadede yararlanılacaktır. Kalan 30,022,995 TL ise işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi yolu ile uzun vadede yararlanılması planlanmaktadır.

#### **Cari oran dengesi**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 746,374,304 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 401,515,064 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 344,859,240 TL üzerindedir.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

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

Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu dönemde kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **Borçlanma maliyetleri**

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

### **3. İş ortaklıkları**

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

### **4. Bölümlere göre raporlama**

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Banka		
- vadesiz mevduat	1,779	966,357
- vadeli mevduat	70,246,230	2,035,452
	<b>70,248,009</b>	<b>3,001,809</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(22,500)	(892)
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	<b>70,225,509</b>	<b>3,000,917</b>

Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
TL - 1 Temmuz 2021 vadeli	%17.60	70,246,230	-
TL - 4 Ocak 2021 vadeli	%16.00	-	1,260,552
TL - 4 Ocak 2021 vadeli	%16.00	-	774,900

### 6. Kısa vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Denizbank A.Ş. (1)	-	176,227,106
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.(2)	20,757	194,017
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Borçlanma aracı ihracı (3)	-	113,022,994
<b>Toplam</b>	<b>20,757</b>	<b>289,444,117</b>

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (4)	663,061	993,558
<b>Toplam</b>	<b>663,061</b>	<b>993,558</b>

Uzun vadeli borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (4)	2,235,327	2,089,419
<b>Toplam</b>	<b>2,235,327</b>	<b>2,089,419</b>

(1) Şirket, Denizbank A.Ş. Maslak Ticari Şubesinden gayrimenkul projesi yatırımında kullanılmak üzere %18,25 faiz oranlı 175.976.506 TL spot kredi kullanılmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 250.600 TL'dir.

(2) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.

(3) Şirket, 16 Aralık 2020 tarihinde 10 Mart 2021 vadeli TLREF+%1.30 değişken faiz oranlı 67,000,000 TL nominal değerli ve 23 Mart 2020 tarihinde 22 Mart 2021 vadeli TLREF+%0.15 değişken faiz oranlı 41,850,000 TL tutarlı borçlanma aracı ihraç etmiş olup, söz konusu tahvillere ilişkin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 4,172,994 TL'dir.

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. Ticari alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gelir Tahakkukları	229,388	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (1)	2,248,787	2,920,583
Alacak senetleri (1)	6,777,610	1,187,343
Şüpheli ticari alacaklar (-)	(1,453,062)	(1,501,584)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>7,802,723</b>	<b>2,606,342</b>

(1) Şirketin faaliyet konusu ile ilgili olarak kiracılarından olan kira alacaklarından ve satışları yapılan gayrimenkullerden olan alacaklardan oluşmaktadır.

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1 Ocak	1,501,584	1,429,939
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	628,025	811,951
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(676,547)	(752,794)
<b>30 Eylül</b>	<b>1,453,062</b>	<b>1,489,096</b>

### 8. Ticari borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar	623,275	19,656
Borç senetleri (3)	10,602,639	20,637,720
Proje geliştirme borçları (2)	250,787,757	143,056,443
İlişkili taraflara ticari borçlar (1)	116,984,196	98,972,779
<b>Toplam</b>	<b>378,997,867</b>	<b>262,686,598</b>

(1) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır. İlgili bakiyenin faiz oranı; yıllık %1.06'dır.

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

(3) Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde geliştirilmekte olan proje kapsamında alınan 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4,469.75 m2 olan gayrimenkulün, 48 ay vadeli toplam 6,348,160

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 8. Ticari borçlar (devamı)

Avro alım bedeli üzerinden 24 Kasım 2017 tarihinde satın alınması ile oluşan tutardan ödemeler sonrası kalan bakiyedir.

<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (1)	91,780,443	93,999,706
<b>Toplam</b>	<b>91,780,443</b>	<b>93,999,706</b>

(1) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 30 Haziran 2020 tarihi itibari ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür. Söz konusu işlem saklı türev ürünü ile birlikte ele alındığında herhangi bir döviz pozisyonu yaratmamaktadır. İlgili bakiyenin faiz oranı; yıllık %1.06'dır.

### 9. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

<b>Peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	552,047	1,833,518
Verilen sipariş avansları	85,206	89,194
Peşin ödenen vergiler	54,823	101,826
Gelecek aylara ait giderler	69,223	289,583
<b>Toplam</b>	<b>761,299</b>	<b>2,314,121</b>

(1) Şirket'in Muğla ili Bodrum ilçesinde ve İstanbul İli Tarabya ilçesinde yer alan gayrimenkul projeleri kapsamında yüklenici firmalara verdiği avans tutarlarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Alınan sipariş avansları (1)	17,522,245	24,070,236
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	195,930	53,490
<b>Toplam</b>	<b>17,718,175</b>	<b>24,123,726</b>

<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ertelenmiş gelirler	-	1,528,268
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1,528,268</b>

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (1)	11,397,755	-
<b>Toplam</b>	<b>11,397,755</b>	<b>-</b>

(1) Kısa vadede yararlanılacak KDV alacağı bakiyesinden oluşmaktadır.

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Bahçeşehir AVM	72,924,720	77,310,000
Ankara – Göksu AVM	47,070,000	47,070,000
Ankara – C Blok İş Merkezi (Metrokent Konsept Mağaza)	8,245,000	8,245,000
Ankara – A Blok Kreş / Ana Okulu	5,215,000	5,215,000
Karaköy Binası	67,650,000	67,650,000
Le Chic Bodrum Otel Binası	150,500,000	150,500,000
	<b>351,604,720</b>	<b>355,990,000</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kira değeri (br m <sup>2</sup> ) (TL)	10 -115	10 -115
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 – 6.50	4,00 – 6,50
Satış değeri (br m <sup>2</sup> ) (TL)	2,400 – 33,900	2,400 – 33,900
İskonto oran (%)	12.00	12.00
Doluluk oranı (%)	71 – 84	71 – 84
Kira artış oranı (%)	3.00	3.00

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.

### **İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM**

İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, 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,
- 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı **F** blokta **13** adet ticari ünite ve
- 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **10**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere,

toplam **41** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

30 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,390,000 TL olan E Blok'ta konumlu 1 nolu bağımsız bölüm, 5 Mart 2021 tarihinde 5,400,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

25 Aralık 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre ekspertiz değeri 4,370,000 TL olan E Blok'ta konumlu 4 ve 5 nolu bağımsız bölüm, 22 Aralık 2020 tarihinde 5,100,000 TL (KDV hariç) tutara satılmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### **ANKARA- GÖKSU AVM**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 48147 ada 1 parsel M Blok'ta konumlu 46 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

#### **ANKARA – C BLOK İŞ MERKEZİ (METROKENT KONSEPT MAĞAZA)**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.914 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, C Blok'ta konumlu 26 adet işyeri niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

#### **ANKARA – A BLOK KREŞ / ANA OKULU**

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Eryaman Mahallesi, 2.490 m2 yüzölçümlü, 46480 ada 1 parselde kayıtlı, A Blok Eğitim Tesisi niteliğindeki bir adet taşınmazdan oluşmaktadır.

#### **KARAKÖY BİNASI**

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

#### **LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI**

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

### 12. Stoklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Tarabya Projesi</i>	364,214,912	423,073,440
<i>Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)</i>	(48,631,023)	(55,923,440)
Tarabya Projesi	315,583,889	367,150,000
Bodrum Projesi	323,290,811	253,236,624
<b>Toplam</b>	<b>638,874,700</b>	<b>620,386,624</b>
<b>Stok değer düşüklüğü karşılığı</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1 Ocak açılış bakiyesi	55,923,440	-
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	(7,292,417)	-
<b>30 Eylül kapanış bakiyesi</b>	<b>48,631,023</b>	-

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

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, şirket adına tescil edilen gayrimenkullerden rapor tarihi itibari ile 16 adeti satılmıştır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 12. Stoklar (devamı)

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

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında üretilen 95 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 45 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

### 13. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanların gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2021
<b>Maliyet</b>					
Taşıtlar	-	607,896	-	-	607,896
Döşeme ve demirbaşlar	4,908,373	1,376,425	-	-	6,284,798
Kullanım hakkı varlıkları	3,283,154	348,087	-	-	3,631,241
	<b>8,191,527</b>	<b>2,332,408</b>	-	-	<b>10,523,935</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Taşıtlar	-	(88,569)	-	-	(88,569)
Döşeme ve demirbaşlar	(568,161)	(824,255)	-	-	(1,392,416)
Kullanım hakkı varlıkları	(1,070,720)	(499,302)	-	-	(1,570,022)
	<b>(1,638,881)</b>	<b>(1,412,126)</b>	-	-	<b>(3,051,007)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>6,552,646</b>				<b>7,472,928</b>
	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2020
<b>Maliyet</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	592,129	12,886	(840)	-	604,175
Kullanım hakkı varlıkları	2,874,375	408,779	-	-	3,283,154
	<b>3,466,504</b>	<b>421,665</b>	<b>(840)</b>	-	<b>3,887,329</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Döşeme ve demirbaşlar	(537,678)	(25,655)	-	-	(563,333)
Kullanım hakkı varlıkları	(492,326)	(433,006)	-	-	(925,332)
	<b>(1,030,004)</b>	<b>(458,661)</b>	-	-	<b>(1,488,665)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>2,436,500</b>	-	-	-	<b>2,398,664</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. Maddi olmayan duran varlıklar

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2021
<b>Maliyet</b>					
Haklar	184,196	-	-	-	184,196
	<b>184,196</b>				<b>184,196</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Haklar	(184,196)	-	-	-	(184,196)
	<b>(184,196)</b>				<b>(184,196)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	-	-	-	-	-

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2020
<b>Maliyet</b>					
Haklar	184,196	-	-	-	184,196
	<b>184,196</b>				<b>184,196</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Haklar	(184,196)	-	-	-	(184,196)
	<b>(184,196)</b>				<b>(184,196)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	-	-	-	-	-

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	157,608	348,079
<b>Toplam</b>	<b>157,608</b>	<b>348,079</b>

### 16. Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (1)	30,022,995	62,663,730
<b>Toplam</b>	<b>30,022,995</b>	<b>62,663,730</b>

(1) İşletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde mevcut ve ileride gerçekleşecek projeler neticesinde kaydedilecek hesaplanan KDV ve diğer ödenecek vergi ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi ile uzun vadede yararlanılacak KDV alacağı bakiyesinden oluşmaktadır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		
- İzin karşılığı	109,530	114,651
- Prim karşılığı	1,263,495	1,085,554
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		
- Ceza karşılığı	1,383,628	71,500
<b>Toplam</b>	<b>2,756,653</b>	<b>1,271,705</b>

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>İzin karşılığı</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	114,651	151,543
Dönem için hareket	70,831	150,614
Ödenen izin (-)	(75,952)	(180,888)
<b>Dönem sonu</b>	<b>109,530</b>	<b>121,269</b>

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibari ile çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar içerisinde muhasebeleştirilen kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Kıdem karşılığı</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
1 Ocak itibari ile karşılık	263,742	252,042
Dönem için hareket	161,257	66,110
Ödemeler (-)	(85,420)	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>339,579</b>	<b>318,152</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 8,284.51 TL (31 Aralık 2020: 7,117.17 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.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400.000.000 TL (31 Aralık 2020: 150,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2020 – 1 TL– 150,000,000 adet).

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	30 Eylül 2021	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2020
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.72	298,878,543	75.67	113,516,327
Diğer	(B)	25.28	101,116,457	24.32	36,478,673
		<b>100.00</b>	<b>400,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>150,000,000</b>

Şirket'in 5.000 TL nominal değerli imtiyazlı A tipi pay bulunmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

A grubu payların tamamı bilanço tarihi itibarıyla Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunmaktadır.

### Geri Alınan Paylar

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 18. Özkaynaklar (devamı)

#### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler (*)	3,181,476	3,181,476
<b>Toplam</b>	<b>3,181,476</b>	<b>3,181,476</b>

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

#### Kar Dağıtımı

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

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

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

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Satılan ticari mallar (konut) satış geliri				
- Tarabya projesi	82,891,683	51,471,138	-	-
- Bodrum projesi	184,113,192	21,859,279	-	-
Gayrimenkul satış geliri	5,400,000	--	-	-
Kira geliri	16,853,017	9,299,492	16,748,570	9,158,451
Diğer gelirler	101,626	66,874	30,880	2,980
İadeler	(734,591)	(374,318)	(3,726,676)	(3,726,676)
<b>Toplam</b>	<b>288,624,927</b>	<b>82,322,465</b>	<b>13,052,774</b>	<b>5,434,755</b>

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Satılan konut maliyetleri				
- Tarabya projesi	(65,844,429)	(38,124,429)	-	-
- Bodrum projesi	(147,897,623)	(18,772,336)	-	-
Satılan gayrimenkul maliyeti	(4,390,000)	--	-	-
Bina yönetim giderleri (-)	(4,313,409)	(483,839)	(2,176,425)	(678,464)
Diğer	(68,107)	(30,495)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(222,513,568)</b>	<b>(57,411,099)</b>	<b>(2,176,425)</b>	<b>(678,464)</b>

### 20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Reklam giderleri (*)	(2,857,889)	(1,831,910)	(243,718)	(127,714)
<b>Toplam</b>	<b>(2,857,889)</b>	<b>(1,831,910)</b>	<b>(243,718)</b>	<b>(127,714)</b>

(\*) Pazarlama satış dağıtım giderinin tamamı Şirket'in Bodrum ve Tarabya projeleri için yaptığı reklam ve tanıtım giderlerinden oluşmaktadır.

### 21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Personel ücret ve giderleri	(4,887,003)	(1,356,031)	(4,309,364)	(1,307,922)
Şüpheli ticari alacaklar (*)	(1,490,352)	(566,841)	(150,449)	160,845
Amortisman gideri	(1,412,126)	(520,204)	(458,660)	(154,476)
Sermaye artırım gideri	(1,219,191)	(100,569)	-	-
Danışmanlık giderleri	(264,893)	(57,602)	(193,104)	(123,133)
Ofis giderleri	(258,765)	(58,903)	(119,136)	(55,501)
Araç giderleri	(131,944)	(49,034)	(256,325)	(88,931)
Genel kurul giderleri	(31,879)	(805)	(30,577)	-
Diğer	(717,083)	(114,389)	(936,175)	(715,491)
<b>Toplam</b>	<b>(10,413,236)</b>	<b>(2,824,378)</b>	<b>(6,453,790)</b>	<b>(2,284,609)</b>

(\*) İlgili tutarın; 628,025 TL'lik kısmı ticari alacaklara istinaden ayrılan karşılıktan oluşmaktadır. Kalan tutar olan 862,328 TL'lik kısım ise diğer alacaklara istinaden ayrılan karşılıktan oluşmaktadır.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Cari kur farkı geliri	2,642,080	1,096,995	-	-
Konusu kalmayan ticari alacaklar karşılığı iptali	676,547	585,627	-	-
Diğer	383,959	95,968	271,528	44,019
<b>Toplam</b>	<b>3,702,586</b>	<b>1,778,590</b>	<b>271,528</b>	<b>44,019</b>

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Cari kur farkı gideri	(7,709,910)	(3,407,665)	-	-
Vergi ve ceza giderleri	(1,466,579)	(1,466,579)	-	-
Diğer	(84,952)	26,155	(35,522)	(13,899)
<b>Toplam</b>	<b>(9,261,441)</b>	<b>(4,848,089)</b>	<b>(35,522)</b>	<b>(13,899)</b>

### 23. Finansal gelirler ve giderler

Finansal Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Kur farkı gelirleri	2,869,696	1,190,533	1,060,800	853,774
Faiz gelirleri	1,111,988	551,614	570,830	56,911
<b>Toplam</b>	<b>3,981,684</b>	<b>1,742,147</b>	<b>1,631,630</b>	<b>910,685</b>

Finansal Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Finansman giderleri	(15,996,675)	(1,838,317)	(1,417,318)	(609,159)
Türev araçların gerçeğe uygun değer farkı (*)	(16,401,967)	(6,071,997)	-	-
Kur farkı gideri	(969,856)	(730,721)	(1,514,229)	(1,384,117)
<b>Toplam</b>	<b>(33,368,498)</b>	<b>(8,641,035)</b>	<b>(2,931,547)</b>	<b>(1,993,276)</b>

(\*) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde proje geliştirmek üzere, bu parseller üzerindeki Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile tesis edilmiş hak ve yükümlülükler ilişkili taraf DenizBank A.Ş. ile imzalanan 14 Mart 2018 tarihli devir sözleşmesi ile 48 ay vadeli 47 milyon Amerikan Doları karşılığı devir alınarak "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış, geliştirilecek olan gayrimenkul projesine başlanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile, sözleşme hükümlerinin bir saklı türev ürün ortaya çıkarması sonucu doğrultusunda, ana sözleşmedeki nakit akışlarının ilgili türev işlem dolayısı ile önemli bir şekilde etkilendiğini değerlendirilerek, ana sözleşme ve saklı türev ürünü ayrıştırılmamış ve finansal yükümlülük "Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kâr veya Zarara Yansıtılan" olarak tanımlama seçeneği kullanılarak ölçülmüştür.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

### 25. Hisse başına kazanç

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 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	150,000,000	150,000,000
Nakit sermaye artışı	250,000,000	-
<b>30 Eylül itibarıyla (toplam)</b>	<b>400,000,000</b>	150,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	327,038,463	150,000,000
Net dönem karı / (zararı) (TL)	17,894,565	3,114,930
<b>Hisse başına kar / (zarar) (TL)</b>		
<b>(0,01 TL nominal karşılığı) (*)</b>	<b>0.054</b>	0.052

(\*) Şirket'in sermayesi 30 Eylül 2021 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 150,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir. (31 Aralık 2020: hisse başı 1 TL).

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

### 26. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli borçlanmalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 6)	20,757	194,017
Denizbank A.Ş. (Not 6)	-	176,227,106
<b>Toplam</b>	<b>20,757</b>	176,421,123

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Denizbank A.Ş. (Not 8) (*)	116,950,328	98,972,779
<b>Toplam</b>	<b>116,950,328</b>	<b>98,972,779</b>

<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Denizbank A.Ş. (Not 8) (*)	91,780,443	93,999,706
<b>Toplam</b>	<b>91,780,443</b>	<b>93,999,706</b>

(\*) İlgili bakiyenin faiz oranı; yıllık %1.06'dır.

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş.	6,098,930	-
<b>Toplam</b>	<b>6,098,930</b>	<b>-</b>

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş.	33,868	-
<b>Toplam</b>	<b>33,868</b>	<b>-</b>

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Denizbank Maslak Ticari Şubesi vadesiz mevduat hesabı	1,779	96,357
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	70,223,730	2,034,560
Denizbank Maslak Ticari Şubesi Tahsil Çekleri	2,292,010	876,957
<b>Toplam</b>	<b>72,517,519</b>	<b>3,877,874</b>

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2020</b>
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	6,784,153	45,901	3,279,199	1,009,424
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	46,017	22,015	88,300	54,952
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtmaları)	31,070	13,226	28,742	12,377
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	8,271	2,756	11,666	3,880
Denizbank A.Ş. (bank komisyonu ücreti)	40,618	40,574	11	-
Denizbank A.Ş. (iç kontrol gideri)	122,487	-	-	-
Denizbank A.Ş. (kira iade gideri)	-	-	21,011	21,011
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	395,113	79,449	1,797,162	487,610
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (MKK yetkilendirme ücreti)	11,505	-	10,090	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. (Bono ihraç komisyonu)	341,285	-	1,566,500	322,800
İntertech Bilgi İşlem ve Paz. Tic. A.Ş. (E-Defter uygulaması ücreti)	-	-	2,407	802
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş.	844,811	369,573	13,493	13,493
<b>Toplam</b>	<b>8,625,330</b>	<b>573,494</b>	<b>6,818,581</b>	<b>1,926,349</b>

<b>İlişkili taraflardan alınan gelirler</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2020</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2020</b>
Denizbank A.Ş. (Faiz gelirleri)	1,111,988	551,615	570,661	56,810
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	-	-	619,004	278,505
Denizbank A.Ş. (Diğer gelirler)	-	-	11	-
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	7,384,923	7,0928,584	1,737,125	1,737,125
<b>Toplam</b>	<b>8,496,911</b>	<b>7,650,199</b>	<b>2,926,800</b>	<b>2,072,439</b>

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2,187,941	547,946	1,468,881	453,989
<b>Toplam</b>	<b>2,187,941</b>	<b>547,946</b>	<b>1,468,881</b>	<b>453,989</b>

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

#### Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

#### Finansal Risk Faktörleri

Şirket, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021	31 Aralık 2020
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	2,919,145	3,276,994
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	-	176,227,106
Ticari borçlar	470,778,310	356,686,304
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Borçlanmalar (Tahvil)	-	113,022,994

#### Fiyat riski

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlık portföyü bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

#### Kredi riski

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

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### Kur riski yönetimi

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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	<b>ABD Doları</b>
30 Eylül 2021	8,8433
31 Aralık 2020	7,3405

  

	<b>EURO</b>
30 Eylül 2021	10,3135
31 Aralık 2020	9,0079

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

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Döviz Tutarı</b>
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	-	-
Nakit ve nakit benzerleri - Avro	23,628,730	2,291,049
Ticari borçlar - Avro	(13,026,301)	(1,263,034)
Borç senetleri - Avro	(10,602,639)	(1,028,035)
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(210)</b>	

  

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Döviz Tutarı</b>
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	-	-
Nakit ve nakit benzerleri - Avro	920,427	102,180
Ticari borçlar - Avro	(11,377,284)	(1,263,034)
Borç senetleri - Avro	(9,260,436)	(1,028,035)
<b>Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu</b>	<b>(19,717,293)</b>	

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

#### **Kur riskine duyarlılık**

Şirket, yabancı paracinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo Şirket'in yabancı para kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	<b>30 Eylül 2021</b>	31 Aralık 2020
	<b>Yabancı para TL karşılığı</b>	Yabancı para TL karşılığı
%10 artışın kar / zarar etkisi	(21)	(1,971,729)
%10 azalışın kar / zarar etkisi	21	1,971,729

#### **Likidite risk yönetimi**

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

#### **Likidite riski tablosu:**

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

<b>30 Eylül 2021</b>							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	23,628,940	355,368,927	91,780,443	-	-	470,778,310
Borçlanmalar	-	-	683,818	2,235,327	-	-	2,919,145
Diğer borçlar	-	1,200,943	-	-	-	-	1,200,943
<b>Toplam</b>	-	<b>24,829,883</b>	<b>356,052,745</b>	<b>94,015,770</b>	-	-	<b>474,898,398</b>

<b>31 Aralık 2020</b>							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	19,656	-	262,666,942	93,999,706	-	-	356,686,304
Borçlanmalar	176,227,106	113,465,402	745,167	2,089,419	-	-	292,527,094
Diğer borçlar	-	5,269,659	-	-	-	-	5,269,659
<b>Toplam</b>	<b>176,246,762</b>	<b>118,735,061</b>	<b>263,412,109</b>	<b>96,089,125</b>	-	-	<b>654,483,057</b>

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



## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

30 Eylül 2021	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	70,248,009	70,248,009
Ticari alacaklar	7,802,723	7,802,723
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	2,919,145	2,919,145
Ticari borçlar	470,778,310	470,778,310
Diğer borçlar	1,200,943	1,200,943

  

31 Aralık 2020	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	3,001,809	3,001,809
Ticari alacaklar	2,606,342	2,606,342
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	292,276,493	292,276,493
Ticari borçlar	356,686,304	356,686,304
Diğer borçlar	5,269,659	5,269,659

### 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 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 11)	351,604,720	-	-	351,604,720
Finansal yükümlülükler/Ticari borçlar (Not 8)	473,697,455	-	473,697,455	-

  

	31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 10)	355,990,000	-	-	355,990,000
Finansal yükümlülükler/Ticari borçlar (Not 8)	649,213,398	-	649,213,398	-

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### **28. Finansal araçlar (devamı)**

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

#### **İstanbul – Karaköy Binası:**

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

Nihai değer takdirinde söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yeterli sayıda karşılaştırılabilir satılık/satılmış ve kiralık/kiralanmış benzer nitelikte komple bina emsali bulunduğundan dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımı ile gelir kapitalizasyonu yaklaşımları birlikte kullanılmış olup her iki değerlendirme yaklaşımına da %50 oranında ağırlık verilmiştir.

#### **Ankara- C Blok İş Merkezi (Metrokent Konsept Mağaza) ve A Blok Kreş/Ana Okulu:**

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan "Piyasa Değeri Yaklaşımı-Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

#### **Ankara- Göksu AVM:**

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan "Piyasa Değeri Yaklaşımı-Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

#### **İstanbul-Bahçeşehir AVM:**

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

Nihai değer takdirinde söz konusu proje içerisinde yer alan benzer niteliklere sahip emsallerden istenilen satış değerlerinin piyasa gerçeğini yansıtmadığı ve gayrimenkullerin değerini göstermekten uzak olduğu kanaatine varılmasından dolayı emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmamış olup mevcutta kiralık veya yakın zamanda kiralanmış yeterli sayıda karşılaştırılabilir benzer özelliklere sahip emsal bulunduğundan dolayı gelir kapitalizasyonu yaklaşımı yöntemine %100 oranında ağırlık verilmiştir.

#### **Le Chic Bodrum Otel Binası :**

Pazar değerinin tespitinde "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmış olup, her iki yöntemden Gelir Yaklaşımı Yönteminden elde edilen toplam değer taşınmazın Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.

## Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
<b>30 Eylül 2021</b>						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)						
(*)	-	<b>7,802,723</b>	-	-	<b>70,246,230</b>	<b>1,779</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	7,802,723	-	-	70,246,230	1,779
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	-	-	-	-	-	-
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 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat
<b>31 Aralık 2020</b>						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)						
(*)	-	<b>2,606,342</b>	-	<b>1,257</b>	<b>2,035,452</b>	<b>966,357</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	2,606,342	-	1,257	2,035,452	966,357
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	-	-	-	-	-	-
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 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. Finansal araçlar (devamı)

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarı ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

### 29. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Alınan teminatlar</b>	<b>3,667,210</b>	673,067

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Verilen teminat mektupları</b>		

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	<b>85,000</b>	85,000
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 (**)	<b>1,000,000</b>	3,040,000
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1,085,000</b>	3,125,000

(\*) İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2016/299 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubudur.

(\*\*) Şirket'in Tarabya gayrimenkul projesi kapsamında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği verilen 1.000.000 TL tutarında teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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 2021 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler bulunmaktadır.
- c) 30 Eylül 2021 itibariyle Şirket'in devam eden davaları, bulunmakta olup aleyhte olan davalar için Şirket tarafından karşılıklar ayrılmaktadır.

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

### **30. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Yoktur.

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

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihi itibariyle, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

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

**30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**31. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)**

<b>Ek Dipnot : Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü</b>				
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md.24/(b)	70,248,009	3,001,809
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md.24/(a)	990,479,420	976,376,624
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md.24/(b)		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md.23/(f)		
	<b>Diğer Varlıklar</b>		74,748,559	74,138,096
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1. Md.3/(k)	<b>1,135,475,988</b>	<b>1,053,516,529</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1. Md.31	2,919,145	289,692,507
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md.31		
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md.31		
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md.23/(f)		
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md.31	639,605,575	371,461,404
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		492,951,268	392,362,617
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1. Md.3/(k)	<b>1,135,475,988</b>	<b>1,053,516,529</b>

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md.24/(b)		
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md.24/(b)	70,247,321	3,000,917
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md.24/(d)		
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md.24/(d)		
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md.24/(c)		
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md.24/(d)		
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md.28		
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md.31	1,085,000	3,125,000
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md.22/(e)		
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	70,248,009	3,001,809

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md.22/(e)	0%	0%	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md.24/(a),(b)	87%	93%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md.24/(b)	6%	0%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md.24/(d)	0%	0%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md.24/(c)	0%	0%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md.28	0%	0%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md.31	1%	79%	≤ %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md.24/(b)	6%	0%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md.22/(l)	6%	0%	≤ %10