

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihli hesap dönemine
ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi</p> <p>Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle muhasebelemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık olarak, %45'ini oluşturmakta olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri, 709.270.000 TL'dir.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme firması tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturmakta olup, değerlendirme metodları önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeple, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi ve finansal tablolara doğru tutarda yansıtılması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin muhasebe politikaları ve açıklamaları Dipnot 2 ve 12'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıkları değerlendirilmiş,• Şirket yönetimi ile görüşmeler yapılarak geleceğe yönelik planlar ve açıklamalar makroekonomik veriler çerçevesinde değerlendirilmiş,• Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğu değerlendirilmiş,• Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (iskonto oranları, piyasa kiralari, emsal fiyatları) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanlar çalışmalara dahil edilmiş,• İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık ve konaklama ücretleri gibi temel değişkenlerin uygunluğu değerlendirilmiş,• Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiş,• Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden yapılarak aritmetik doğruluğu ve finansal tablolara yansıtılacak değer artış/azalışları kontrol edilmiştir. <p>Buna ek olarak, Not 12 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

3) Kilit Denetim Konuları (devamı)

Hasılat	
<p>Şirket, konut satışlarını, gayrimenkullerin teslimi gerçekleştiğinde hasılat olarak kayıtlarına alır. Satışı gerçekleştirilen konutların teslim süreleri değişkenlik gösterebilmektedir.</p> <p>Bu kapsamda, satışların raporlama tarihi itibarıyla teslimatlarının tamamlanmamış olması ihtimali bulunması dolayısı ile ilgili satışların finansal tablolarda satış olarak kaydedilip teslimatı yapılmamış olma riski mevcuttur. Muhakememize göre, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolarda kayıtlara alınması kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin dipnotlar Not 19'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, konut satışlarına ilişkin hasılatın finansal tablolara alınması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hasılatın finansal tablolarda kayıtlara alınmasına ilişkin yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan kontroller değerlendirilmiş,• Şirket'in satış ve teslim sürecinin analizi için müşteri sözleşmelerinden örnekler seçilmiş ve teslim şartlarına göre oluşan hasılatın kayıtlara alınma yöntemi değerlendirilmiş,• Satışı gerçekleşen konutlara ilişkin teslim tutanakları incelenmiş ve teslim şartlarının karşılanıp hasılatın muhasebe kayıtlarına alınması hususu test edilmiştir. <p>Buna ek olarak, Dipnot 19'de Hasılat notunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızdan değerlendirmiştir.</p>

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 8 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

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

Erdem Taş, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Şubat 2023

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Finansal durum tablosu	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6 – 49

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2022	Geçmiş dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		857,403,878	620,198,207
Nakit ve nakit benzerleri	5	409,727,085	5,833,057
Finansal yatırımlar	6	19,794,728	-
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8,27	29,220,372	6,163,076
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	912,362	4,141,110
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	18	-	10,489,709
Stoklar	13	393,170,830	579,945,900
Peşin ödenmiş giderler	10	3,274,633	2,056,325
Diğer dönen varlıklar	11	1,303,868	11,569,030
Duran varlıklar		713,627,439	386,308,526
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		-	1,041
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	709,270,000	369,625,000
Maddi duran varlıklar	14	4,357,439	6,993,246
Diğer duran varlıklar	11	-	9,689,239
Toplam varlıklar		1,571,031,317	1,006,506,733

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2022	Geçmiş dönem 31 Aralık 2021
Kısa vadeli yükümlülükler		243,684,207	284,358,297
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflara borçlanmalar	7	-	19,526,182
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	1,078,806	766,899
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9,27	67,430	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	192,387,724	222,150,996
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	271,618	163,123
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18	3,601,333	2,044,179
Ertelenmiş gelirler	10	41,478,771	36,491,259
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	3,805,664	1,957,911
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	992,861	1,257,748
Uzun vadeli yükümlülükler		1,729,620	2,210,580
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	7	1,130,979	2,026,130
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	598,641	184,450
Özkaynaklar		1,325,617,490	719,937,856
Ödenmiş sermaye	17	400,000,000	400,000,000
Paylara ilişkin primler/iskontolar		54,942,249	54,942,249
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	3,181,476	3,181,476
Geçmiş yıllar karları		261,766,717	163,634,859
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(281,191)	47,414
Net dönem karı		606,008,239	98,131,858
Toplam kaynaklar		1,571,031,317	1,006,506,733

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL))**

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	665,907,057	466,609,988
Satışların maliyeti (-)	19	(389,914,736)	(338,189,240)
Brüt kar		275,992,321	128,420,748
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(107,218)	(4,925,556)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(22,090,398)	(13,176,852)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	291,621,659	63,871,874
Esas faaliyetlerden diğer giderleri (-)	22	(3,072,507)	(12,001,923)
Esas faaliyet karı		542,343,857	162,188,291
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	8,324,955	-
Finansman gelir/ (gideri) öncesi faaliyet karı		550,668,812	162,188,291
Finansal gelirler	24	61,927,325	15,476,368
Finansal giderler (-)	24	(6,587,898)	(79,532,801)
Vergi öncesi kar		606,008,239	98,131,858
Vergi geliri/ (gideri), net		-	-
Dönem karı		606,008,239	98,131,858
Pay başına kazanç	26	1.5150	0.2839
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	(328,605)	94,988
Toplam kapsamlı gelir		605,679,634	98,226,846

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait
özkaynak değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Ödenmiş sermaye	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2021 bakiyeleri		150,000,000	54,692,642	(47,574)	3,181,476	157,106,336	6,528,523	371,461,403
Sermaye artırımını		250,000,000	249,607	-	-	-	-	250,249,607
Transfer		-	-	-	-	6,528,523	(6,528,523)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	94,988	-	-	98,131,858	98,226,846
31 Aralık 2021 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	47,414	3,181,476	163,634,859	98,131,858	719,937,856
1 Ocak 2022 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	47,414	3,181,476	163,634,859	98,131,858	719,937,856
Transfer		-	-	-	-	98,131,858	(98,131,858)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(328,605)	-	-	606,008,239	605,679,634
31 Aralık 2022 bakiyeleri	17	400,000,000	54,942,249	(281,191)	3,181,476	261,766,717	606,008,239	1,325,617,490

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları:			
Dönem karı		606,008,239	98,131,858
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		606,008,239	98,131,858
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14,21	2,856,573	1,891,808
Stok değer düşüklüğü karşılığı/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(10,853,510)	(39,596,108)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	3,623,214	1,838,027
Diğer karşılıklara ile ilgili düzeltmeler	16	204,704	1,186,248
Alacaklardan değer düşüklüğü/ (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	21,22	4,945,502	846,650
Faiz (gelir)/ giderleri ile ilgili düzeltmeler, net	24	(36,371,677)	10,587,247
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	12,22	(290,714,301)	(40,868,108)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	12	-	(8,580,000)
Kar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(1,439,854)
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler	23	(8,324,955)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3,296,108	(1,519,090)
İlişkili taraflardan taraflardan ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(23,057,296)	(6,163,076)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/ (artış) ile ilgili düzeltmeler		25,432,289	30,053,640
Stoklardaki azalış/ (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		348,922,256	252,777,033
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)		479,022	503,134
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		(219,363,272)	(53,050,123)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		67,430	(252,785,532)
Faaliyetlerle ilgili ilişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış/ (azalışla) ilgili düzeltmeler		5,223,744	7,004,659
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akışlar		412,374,070	818,413
Ödenen kıdem tazminatları (-)	16	-	(85,420)
Ödenen personel primleri (-)	16	(1,689,875)	(1,049,559)
Ödenen izin ücretleri (-)	16	-	(24,634)
Vergi iadeleri/ (ödemeler)		(1,697,330)	(245,338)
Diğer ödemeler (-)		(469,591)	(155,880)
Faaliyetlerden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit akışları		408,517,274	(742,418)
Yatırım faaliyetlerinde kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	12	-	36,220,000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(10,624,375)	(406,892)
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14	-	(1,984,320)
Özel kesim tahvillerden alınan faiz		6,221,769	-
Vadeli mevduatlardan alınan faiz		33,837,784	4,896,071
Finansal yatırımlardaki net değişim		(17,691,542)	-
Yatırım faaliyetlerden kaynaklanan/ (kullanılan) nakit akışları		11,743,636	38,724,859
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) nakit akımları			
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		-	101,555,420
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		-	(214,578,414)
Kredi kullanımına istinaden nakit girişi		-	19,473,505
Kredi ödemelerine ilişkin nakit çıkışı		(19,459,316)	(176,368,446)
İlişkili taraflara ödenen faiz		(87,532)	(15,483,318)
Leasing ödemesi		(52,677)	-
Sermaye artırımından kaynaklanan nakit girişleri		-	250,249,607
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit		(19,599,525)	(35,151,646)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		400,661,385	2,830,795
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	5	5,831,712	3,000,917
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzeri değerler	5	406,493,097	5,831,712

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 13'tür (31 Aralık 2021: 13).

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2021: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2021: 1 TL – 400,000,000 adet).

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2022	Pay Oranı (%)	31 Aralık 2021
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,557	74.91	299,678,545
Diğer	(B)	25.08	100,316,443	25.08	100,316,455
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

Payların Tertibi / Grubu	Pay Adedi	31 Aralık 2022 Yönetim Kurulu Üyelerini Aday Gösterme Hakkı (Pay Başına)	Pay Adedi	31 Aralık 2021 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 8 Şubat 2023 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Mevzuat çerçevesinde Şirketin yetkili kurullarının ve düzenleyici kurumların finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (devamı)

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) ("TMS 29") uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/ mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 31 Aralık 2022 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler 2018 – 2020</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye 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 değişiklik, 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.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

i) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (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 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 önemli etkisi yoktur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</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 Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nin 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, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişikliklerle "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 Ertelemiş Vergi

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

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

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

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır. 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi 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 temettü 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli Muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Değer Düşüklüğü (devamı)

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

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

Ticari alacaklar

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

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

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

Ticari borçlar

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

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

Yabancı para işlemleri

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

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

	Yıllar
Taşıtlar	5
Döşeme ve demirbaşlar	3-5

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşaa 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 katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15,371.40 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8,284.51TL).

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 olarak 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, 31 Aralık 2022 itibarıyla geçerli olan 15,371.40 TL tavan tutarı (31 Aralık 2021: 8,284.51TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Gelirlerin kaydedilmesi

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

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanmış 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 . Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gayrimenkulün satışı

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

Faiz gelir ve gideri

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

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Nakit akım raporlaması

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (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:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- 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:

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

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

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

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

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özû 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.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.4 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarda gerçeğe uygun değerinden taşınan 709,270,000TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar ilgili notta açıklanmıştır (Not 12).

Cari oran dengesi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 857,403,878 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 243,684,207 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülüklerin 613,719,671 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Stoklar değer düşüklüğü muhasebeleştirilmesi

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

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.

Bölgelere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.5 Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	BDK	BDK
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	356,500	120,000
Toplam	356,500	120,000

3. İş ortaklıkları

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

4. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	
Banka			
- vadesiz mevduat	1,369,128	3,104,364	
- vadeli mevduat	307,917,704	2,728,693	
Repo işlemleri (1)	100,440,253	-	
Finansal durum tablosu nakit ve nakit benzerleri	409,727,085	5,833,057	
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	(3,229,860)	(1,345)	
Repo işlemleri faiz tahakkukları	(4,128)	-	
Nakit akım tablosuna baz nakit ve nakit benzerleri	406,493,097	5,831,712	
Vadeli mevduatlar	Faiz oranı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
TL - 17 Ocak 2023 vadeli	%25.00	118,496,897	-
TL - 12 Ocak 2023 vadeli	%24.00	71,104,658	-
TL - 9 Şubat 2023 vadeli	%26.50	40,087,123	-
TL - 19 Ocak 2023 vadeli	%24.00	18,201,205	-
TL - 2 Şubat 2023 vadeli	%25.00	17,116,438	-
TL - 6 Ocak 2023 vadeli	%23.00	15,550,613	-
TL - 26 Ocak 2023 vadeli	%25.00	15,123,288	-
TL - 2 Ocak 2023 vadeli	%15.00	7,190,905	-
TL - 5 Ocak 2023 vadeli	%20.00	5,046,577	-
TL - 1 Ocak 2022 vadeli	%18.00	-	2,728,693
Toplam		307,917,704	2,728,693

(1) 31 Aralık 2022 itibarıyla, orijinal bakiyesi 5,038,413 Euro, vadesi 3 Ocak 2023 olan vadeli repo işlemi bulunmaktadır. İlgili işlemin 31 Aralık 2022 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 100,436,125 TL'dir. Faiz oranı %0.25 olup, 31 Aralık 2022 itibarıyla 207 Euro tahakkuk eden faizi bulunmaktadır. İlgili faiz tahakkukunun 31 Aralık 2022 TCMB kuru ile değerlendirilmiş karşılığı; 4,128 TL'dir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Finansal yatırımlar

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

(1) İlgili maliyet bakiyesi, vade tarihi, defter değeri ve faiz oranı bilgileri, raporlama tarihi itibarıyla; 2 adet bonoya aittir. İlgili bonoların vade tarihleri, 24 Ocak 2023 ile 17 Şubat 2023 arasında, faiz oranları ise %22.60 ile %33.00'tür. İlgili menkul, bilanço tarihine kadar iç verime dayalı faiz hesaplaması yapılarak faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir. 31 Aralık 2021 itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Denizbank A.Ş. (1)	-	19,473,505
- Deniz Finansal Kiralama A.Ş.(2)	-	52,677
Toplam	-	19,526,182

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (3)	1,078,806	766,899
Toplam	1,078,806	766,899

Uzun vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		
- Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (3)	1,130,979	2,026,130
Toplam	1,130,979	2,026,130

- (1) Şirket, Denizbank A.Ş. Maslak Ticari Şubesinden %25,00 faiz oranlı 19,459,316 TL spot kredi kullanmış olup, söz konusu kredinin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla birikmiş faizi 14,189 TL'dir.
- (2) Deniz Finansal Kiralama A.Ş. aracılığıyla, yapılan kiralama sözleşmelerine ilişkin tutarlardır.
- (3) TFRS 16 uygulama kapsamındaki kiralama sözleşmeleri gereği katlanılan yükümlülük tutarlarına ilişkin bakiyelerdir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (1)(Not 27)	29,220,372	6,163,076
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (2)	1,218,059	2,561,367
Alacak senetleri (2)	47,200	2,000,000
Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(352,897)	(420,257)
Ticari alacaklar, net	30,132,734	10,304,186

(1) Şirket'in Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, Asarlık Mevkiinde, bulunan "Otel" niteliği taşıyan gayrimenkule istinaden Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş.'den olan alacaktır.

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	420,257	1,501,584
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (Not 21)	-	795,327
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(67,360)	(1,876,654)
31 Aralık	352,897	420,257

9. Ticari borçlar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar:		
Satıcılar	135,545	6,070
Proje geliştirme borçları (2)	192,252,179	222,144,926
İlişkili taraflara ticari borçlar (1)(Not 27)	67,430	-
Toplam	192,455,154	222,150,996

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderler detayları aşağıda verilmiştir;

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gayrimenkul geliştirme projesine ilişkin avanslar (1)	1,440,007	1,760,627
Peşin ödenen vergiler	1,697,330	245,338
Gelecek aylara ait giderler	137,296	45,170
Verilen sipariş avansları	-	5,190
Toplam	3,274,633	2,056,325

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir;

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan sipariş avansları (1)	40,480,200	36,434,079
Gelecek aylara ait kira gelirleri (2)	998,571	57,180
Toplam	41,478,771	36,491,259

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

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

11. Diğer dönen ve duran varlıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1,303,868	11,569,030
Toplam	1,303,868	11,569,030

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıklar detayları aşağıda verilmiştir;

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (1)	-	9,689,239
Toplam	-	9,689,239

(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.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkuller'in detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İstanbul Bahçeşehir AVM	142,350,000	74,630,000
Ankara – Göksu AVM	91,125,000	48,695,000
Karaköy Otel Binası	146,300,000	75,000,000
Le Chic Bodrum Otel Binası	275,700,000	171,300,000
Le Chic Tarabya	53,795,000	-
	709,270,000	369,625,000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Tahmin ve varsayımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kira değeri (br m ²) (TL)	35 - 273	26 - 127
Kapitalizasyon oranı (%)	4.00 - 7.00	4.00 - 7.00
Satış değeri (br m ²) (TL)	8,963 – 73,223	4,790 – 37,538
İskonto oran (%) (ABD Doları)	14.00 – 14.25	11.50 – 13.75
Doluluk oranı (%)	83-85	78 – 85
Kira artış oranı (%) (ABD Doları)	3.00 – 5.00	3.00 – 4.00

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2022	2021
1 Ocak açılış bakiyesi	369,625,000	355,990,000
Yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkul harcamaları	10,624,375	406,892
Stoklardan transferler (1)	38,306,324	-
Yıl içinde satılan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	(27,640,000)
Değerleme etkisi (Not 22)	290,714,301	40,868,108
31 Aralık	709,270,000	369,625,000

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

İSTANBUL-BAHÇEŞEHİR AVM

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Hoşdere mahallesi,

- 265 Ada 6 Parselde kayıtlı **A1 ve A9** olarak adlandırılan villa tipi **2** adet blok ile **D** blokta yer alan **9** ticari ünite,
- 268 Ada 1 Parselde kayıtlı **G** blokta **9**, H blokta **7** adet ticari ünite olmak üzere, toplam **27** adet gayrimenkulden oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **142,350,000 TL** (31 Aralık 2021: 74,630,000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

ANKARA- GÖKSU AVM

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 28 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **91,125,000 TL** (31 Aralık 2021: 48,695,000 TL) olarak finansal tablolarda yer almaktadır.

KARAKÖY BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **146,300,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2021: 75,000,000 TL).

LE CHIC BODRUM OTEL BİNASI

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

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **275,700,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2021: 171,300,000 TL).

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Tarabya mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında; kiraya verilen 89 Parsel üzerinde bulunan A Blok 3 no.'lu, B Blok 3 no.'lu, B Blok 5 no.'lu ve 90 Parsel üzerinde bulunan I Blok 11 no.'lu bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Bu bölüm 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda belirlenmiş olan **53,795,000 TL** olarak finansal tablolarda yer almaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.).

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Stoklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tarabya Projesi	73,038,552	276,424,694
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(16,327,332)
Bodrum Projesi	325,606,100	319,848,538
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(5,473,822)	-
Tarabya Projesi	73,038,552	260,097,362
Bodrum Projesi	320,132,278	319,848,538
Toplam	393,170,830	579,945,900

Stok değer düşüklüğü karşılığı	2022	2021
1 Ocak açılış bakiyesi	16,327,332	55,923,440
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (1)	5,473,822	-
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar (2)	(16,327,332)	(39,596,108)
31 Aralık kapanış bakiyesi	5,473,822	16,327,332

(1) Dönem içinde ayrılan karşılıklar, satışların maliyetinde muhasebeleştirilmiştir.

(2) Dönem içinde iptal edilen karşılıkların satılan ünitelere ait kısımları satışların maliyetinden yapılmıştır. Stoklar içerisinde finansal tabloda taşınan kısmı ise konusu kalmayan karşılıktan iptal edilmiştir.

TARABYA PROJESİ - TARABYA LE CHIC

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, 440 ada, 82-89-90 no.lu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkul projesi kapsamında, üretilen 84 adet bağımsız bölümden, rapor tarihi itibarıyla 70 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

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 69 adet bağımsız bölümün satışı tamamlanmıştır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve amortismanlarının gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Taşıtlar	607,896	-	-	607,896
Döşeme ve demirbaşlar	6,284,798	-	(410,961)	5,873,837
Kullanım hakkı varlıkları	3,631,241	253,169	-	3,884,410
	10,523,935	253,169	(410,961)	10,366,143
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(119,118)	(122,194)	-	(241,312)
Döşeme ve demirbaşlar	(1,673,286)	(1,977,533)	378,558	(3,272,262)
Kullanım hakkı varlıkları	(1,738,285)	(756,846)	-	(2,495,130)
	(3,530,689)	(2,856,573)	378,558	(6,008,704)
Net kayıtlı değer	6,993,246			4,357,439
	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
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
	8,191,527	2,332,408	-	10,523,935
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	-	(119,118)	-	(119,118)
Döşeme ve demirbaşlar	(568,161)	(1,105,125)	-	(1,673,286)
Kullanım hakkı varlıkları	(1,070,720)	(667,565)	-	(1,738,285)
	(1,638,881)	(1,891,808)	-	(3,530,689)
Net kayıtlı değer	6,552,646			6,993,246

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	271,618	163,123
Toplam	271,618	163,123

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		
- İzin karşılığı	249,544	131,916
- Prim karşılığı	3,556,120	1,825,995
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		
- Ceza karşılığı	758,157	1,227,748
- Diğer	234,704	30,000
Toplam	4,798,525	3,215,659

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla izin karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin karşılığı	2022	2021
1 Ocak itibari ile karşılık	131,916	114,651
Dönem için hareket	117,628	41,899
Ödenen izin (-)	-	(24,634)
Dönem sonu	249,544	131,916

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla prim karşılığının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Prim karşılığı	2022	2021
1 Ocak itibari ile karşılık	1,825,995	1,085,554
Dönem için hareket	3,420,000	1,790,000
Ödenen prim (-)	(1,689,875)	(1,049,559)
Dönem sonu	3,556,120	1,825,995

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	2022	2021
1 Ocak itibari ile karşılık	1,257,748	71,500
Dönem için hareket (Not 22)	356,500	1,186,248
Ödemeler (-)	(469,591)	-
Konusu kalmayan karşılık (-) (Not 22)	(151,796)	-
Dönem sonu	992,861	1,257,748

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıda açıklanmıştır:

Uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		
- Kıdem tazminatı karşılığı	598,641	184,450
Toplam	598,641	184,450

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem karşılığı tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem karşılığı	2022	2021
1 Ocak itibari ile karşılık	184,450	263,742
Dönem için hareket	85,586	101,116
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	328,605	(94,988)
Ödemeler (-)	-	(85,420)
Dönem sonu	598,641	184,450

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı aylık 15,371.40 TL (31 Aralık 2021: 8,284.51 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.

17. Özkaynaklar

Şirket'in ödenmiş sermayesi 400,000,000 TL (31 Aralık 2021: 400,000,000 TL) olup her biri 1 TL nominal değerli 400,000,000 adet hisseden oluşmuştur (31 Aralık 2021 – 1 TL– 400,000,000 adet).

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	Grubu	Pay	31 Aralık 2022	Pay	31 Aralık 2021
		Oranı (%)		Oranı (%)	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(A)	0.01	5,000	0.01	5,000
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler	(B)	74.91	299,678,557	74.91	299,678,545
Diğer	(B)	25.08	100,316,443	25.08	100,316,455
		100.00	400,000,000	100.00	400,000,000

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Özkaynaklar (devamı)

Geri alınan paylar

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler (*)	3,181,476	3,181,476
Toplam	3,181,476	3,181,476

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

Kar dağıtımı

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

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Diğer alacak ve borçlar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5,875,190	11,352,037
Şüpheli diğer alacak karşılığı (-)	(5,875,190)	(862,328)
Toplam	-	10,489,709

Şüpheli diğer alacak karşılığı hareket tablosu, aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	862,328	-
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	5,470,100	862,328
Dönem içinde tahsil/ iptal edilen karşılıklar (-)	(457,238)	-
31 Aralık	5,875,190	862,328

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı, aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Depozito ve teminatlar	3,196,360	1,315,824
Diğer borçlar	404,973	728,355
Toplam	3,601,333	2,044,179

19. Satışlar ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Satılan ticari mallar (Konut satış) geliri		
- <i>Bodrum Projesi</i>	362,708,759	208,966,592
- <i>Tarabya Projesi</i>	261,988,977	201,185,418
Kira geliri	49,332,122	22,704,255
Diğer gelirler	3,672	101,625
Gayrimenkul satış geliri	-	36,220,000
İadeler (-)	(8,126,473)	(2,567,902)
Toplam	665,907,057	466,609,988

Satışların maliyeti (-)	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Satılan ticari mallar (Konut) giderleri (-)		
- <i>Bodrum Projesi (-)</i>	(214,734,471)	(153,172,051)
- <i>Tarabya Projesi (-)</i>	(165,861,982)	(150,169,734)
Satılan gayrimenkul maliyeti	-	(27,640,000)
Bina yönetim giderleri (-)	(9,093,775)	(7,115,319)
Diğer (-)	(224,508)	(92,136)
Toplam	(389,914,736)	(338,189,240)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Reklam ve tanıtım giderleri (*)	(107,218)	(4,925,556)
Toplam	(107,218)	(4,925,556)

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

21. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Personel ücret ve giderleri	(10,122,988)	(6,424,468)
Şüpheli alacaklar karşılık gideri (Not 8) (Not 18)	(5,470,100)	(1,657,655)
Amortisman gideri (Not 14)	(2,856,573)	(1,891,808)
Danışmanlık gideri	(1,589,159)	(427,190)
Ofis giderleri	(506,824)	(312,447)
Araç giderleri	(350,783)	(179,378)
Genel kurul giderleri	(33,511)	(38,879)
Sermaye artırım gideri	-	(1,228,206)
Diğer	(1,160,460)	(1,016,821)
Toplam	(22,090,398)	(13,176,852)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışı (Not 12)	290,714,301	40,868,108
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılık iptali (Not 8) (Not 18) (1)	524,598	811,005
Konusu kalmayan diğer karşılık iptali (Not 16)	151,796	-
Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	-	21,018,424
Diğer	230,964	1,174,337
Toplam	291,621,659	63,871,874

(1) Tutar'ın; 67,360 TL'lik kısmı konusu kalmayan şüpheli ticari alacaklardan, 457,238 TL'lik kısmı ise konusu kalmayan diğer alacaklardan oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesabı detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kur farkı gideri	(2,425,924)	(10,609,239)
Diğer karşılık giderleri (Not 16)	(356,500)	(1,186,248)
Diğer	(290,083)	(206,436)
Toplam	(3,072,507)	(12,001,923)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Bono faiz gelirleri	8,324,955	-
Toplam	8,324,955	-

24. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Faiz gelirleri	37,071,772	4,896,071
Kur farkı gelirleri	24,855,553	9,140,443
Reeskont geliri	-	1,439,854
Toplam	61,927,325	15,476,368

Finansal giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kur farkı giderleri (1)	(5,399,981)	(63,258,719)
Faiz giderleri (2)	(700,095)	(15,483,318)
Diğer finansman giderleri	(487,822)	(790,764)
Toplam	(6,587,898)	(79,532,801)

(1) 31 Aralık 2022 itibarıyla bulunmamaktadır. (1 Ocak - 31 Aralık 2021 bakiyesinin büyük çoğunluğu; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, 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. İlgili sözleşmeye istinaden, ana sözleşmedeki nakit akışlarının türev işlem doğurması dolayısı ile ilgili tutarın 61,896,582 TL'lik kısmı ana sözleşme'den kaynaklı türev kur farklarından oluşmaktadır.)

(2) İlgili bakiyenin; 74,689 TL'si, Denizbank A.Ş.'den kullanılmış olan ve 10 Ocak 2022 itibarıyla kapatılmış olan 19,459,316 TL'lik krediye istinaden ödenen faiz giderinden, 625,406 TL'si ise TFRS 16 kapsamında katlanılan faiz giderinden oluşmaktadır.

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. Hisse başına kazanç

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Tedavüldeki hisse senedi adedi:		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	400,000,000	150,000,000
Nakit sermaye artışı	-	250,000,000
31 Aralık itibarıyla (toplam)	400,000,000	400,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi	400,000,000	345,628,663
Net dönem karı / (zararı) (TL)	606,008,239	98,131,858
Hisse başına kar / (zarar) (TL) (0,01 TL nominal karşılığı)	1.5150	0.2839

Şirket'in sermayesi 31 Aralık 2022 itibarıyla 400,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 400,000,000 adet). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1 TL'dir (31 Aralık 2021: hisse başı 1 TL).

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

27. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli borçlanmalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Not 7)	-	52,677
Denizbank A.Ş. (Not 7)	-	19,473,505
Toplam	-	19,526,182

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş.(Not 9) (*)	67,430	-
Toplam	67,430	-

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Not 8)	29,220,372	6,163,076
Toplam	29,220,372	6,163,076

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Denizbank Saklama Şubesi vadeli mevduat hesabı	174,134,634	-
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadeli mevduat hesabı	133,783,070	2,728,693
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi repo işlemleri	100,440,253	-
Denizbank Maslak Ticari Merkez ve Özel Bankacılık Şubesi vadesiz mevduat hesabı	1,369,128	3,104,364
Toplam	409,727,085	5,833,057

Finansal yatırımlar - Bonolar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	4,868,864	-
Toplam	4,868,864	-

İlişkili taraflar ile olan önemli işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ödenen ücret/komisyonlar	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Denizbank A.Ş. (ortak giderler)	440,788	71,640
Denizbank A.Ş. (masraf yansıtımları)	85,138	43,520
Denizbank A.Ş. (banka komisyonu ücreti)	77,901	40,652
Denizbank A.Ş. (faiz gideri)	71,132	6,874,637
Denizbank A.Ş. (teminat mektubu komisyonu ücreti)	35,261	23,460
Denizbank A.Ş. (iç kontrol gideri)	-	122,487
Denizbank A.Ş. (yazılım gideri)	62,321	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (kiralama giderleri)	410,080	466,265
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	13,957	352,790
Ekspres Bilgi İşlem Ticaret A.Ş. (Masraf Yansıtımları)	7,174,725	1,140,453
Deniz Portföy Yönetimi A.Ş. (Fon Portföy Yönetim Ücreti)	421,038	-
Toplam	8,792,341	9,135,904

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alınan gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Denizbank A.Ş. (Vadeli mevduat faiz gelirleri)	37,013,234	4,896,071
Denizbank A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	4,991,893	-
Denizbank A.Ş. (Kira gelirleri)	1,513,895	556,228
Denizbank A.Ş. (Repo faiz gelirleri)	58,538	-
Deniz Finansal Kiralama A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	1,035,514	-
Deniz Faktoring A.Ş. (Tahvil faiz gelirleri)	540,150	-
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Kira gelirleri)	30,741,432	5,653,025
Ekspres Bilgi İşlem ve Ticaret A.Ş. (Diğer gelirler)	115,963	496,353
Toplam	76,010,619	11,601,677

Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5,225,996	3,310,102
Toplam	5,225,996	3,310,102

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Sermaye risk yönetimi

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

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

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

Finansal risk faktörleri

Şirket, 31 Aralık 2022 ve 2021 hesap dönemi faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski) ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket'in finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Faiz oranı riski yönetimi

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

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

Faiz Pozisyonu Tablosu

Sabit Faizli Araçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Sabit faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (kiralama yükümlülükleri)	2,209,785	2,845,706
Borçlanmalar (tahvil ve kredi)	-	19,473,505
Ticari borçlar	192,455,154	222,150,996
<i>Değişken faizli finansal araçlar</i>		
Borçlanmalar (Tahvil)	-	-

Fiyat riski

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal varlıklarının (yatırım) bakiyesi; 19,794,728 TL'dir (31 Aralık 2021: Yoktur).

Kredi riski

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

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları
31 Aralık 2022	18.6983
31 Aralık 2021	12.9775

	EURO
31 Aralık 2022	19.9349
31 Aralık 2021	14.6823

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2022	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	791,532	42,332
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	100,969,186	5,064,946
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	101,760,718	

31 Aralık 2021	TL Karşılığı	Döviz Tutarı
Nakit ve nakit benzerleri - ABD Doları	713,763	55,000
Nakit ve nakit benzerleri - Euro	2,370,416	161,447
Finansal kiralama yükümlülüğü - Euro	(52,677)	(3,588)
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	3,031,502	

Kur riskine duyarlılık

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
	Yabancı para TL karşılığı	Yabancı para TL karşılığı
%20 artışın kar / zarar etkisi	20,352,144	606,300
%20 azalışın kar / zarar etkisi	(20,352,144)	(606,300)

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tablosu:

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

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

31 Aralık 2021							
	1 aya kadar	1-3 ay	3 ay-1 yıl	1 -5 yıl	5 yıl üzeri	Vadesiz	Toplam
Ticari borçlar	-	-	222,150,996	-	-	-	222,150,996
Borçlanmalar	19,473,505	-	819,576	2,026,130	-	-	22,319,211
Diğer borçlar	-	2,044,179	-	-	-	-	2,044,179
Toplam	19,473,505	2,044,179	222,970,572	2,026,130	-	-	246,514,386

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar

Finansal Araçlar Kategorileri:

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

31 Aralık 2021	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	5,833,057	5,833,057
Finansal yatırımlar	-	-
Ticari alacaklar	10,304,186	10,304,186
Diğer alacaklar	10,490,750	10,490,750
Finansal yükümlülükler		
Borçlanmalar	22,319,211	22,319,211
Ticari borçlar	222,150,996	222,150,996
Diğer borçlar	2,044,179	2,044,179

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

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

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

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

	31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Not 12)	369,625,000	-	-	369,625,000
Yükümlülükler (Not 7 - 9)	244,470,207	-	244,470,207	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Değerlemeler sırasında kullanılan yöntemler ve varsayımlar şöyledir:

İstanbul – Karaköy Otel Binası:

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

Ankara- Göksu AVM:

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

İstanbul-Bahçeşehir AVM:

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

Le Chic Bodrum Otel Binası:

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

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

Le Chic Tarabya:

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

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

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

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Vadeli Mevduat	Vadesiz Mevduat	Repo İşlemleri
31 Aralık 2021							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	6,163,076	4,141,110	-	10,490,750	2,728,693	3,104,364	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	6,163,076	4,561,367	-	10,490,750	2,728,693	3,104,364	-
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	-	(420,257)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçlar (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp 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 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	1,346,661	3,029,524
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen teminat mektupları		
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı (*)	1,225,182	14,425,182
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu (**)	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1,225,182	14,425,182

(*) İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2018/196 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 42. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden 2022/602 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.(31 Aralık 2021 itibarıyla verilen teminat mektupları bakiyesi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi'ne KDV alacağının tahsili için 13,200,000 TL ile İstanbul 19.Asliye Ticaret mahkemesi nezdindeki 2016/299 Esas no.lu dava için mahkemeye verilen 16 Mart 2017 tarihli 85.000 TL tutarında teminat mektubu bakiyesi ile İstanbul 22. Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde devam eden dava için mahkemeye verilen 22 Kasım 2021 tarihli 1,140,182 TL tutarında teminat mektubu bakiyesini kapsamaktadır.)

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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

b) 31 Aralık 2022 itibariyle gayrimenkuller bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

İstanbul-Bahçeşehir Avm

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

D Blok 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 240,000,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllığı 96,000,-TL'den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. lehine kira şerhi)

H Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15 yıl müddetle kira şerhi vardır.

G Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 755,164 TL tutarında kira şerhi bulunmaktadır.

İstanbul-Karaköy Otel Binası

10 Ağustos 2021 tarihinde konu taşınmaz için yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. İtiraz ve idari süreç devam etmekte olup, tutanakta iddia edilen konular kolayca geri dönüştürülebilir niteliktedir.

c) 31 Aralık 2022 itibariyle Şirket'in devam eden davalarının konuları itibari ile sınıflaması, aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	Dava sayısı
İcra takipleri	25
Lehe açılan davalar	
- Kira alacağı ve tahliye davaları	6
Aleyhe davalar	
- Tasarrufun iptali ve diğer	10
Toplam	41

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

31. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

32. EK Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: III, No:48.1, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(b)	429,521,813	5,833,057
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(a)	1,102,440,830	949,570,900
C	İştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		39,068,674	51,102,776
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1.Md. 3/(p)	1,571,031,317	1,006,506,733
E	Finansal borçlar	III-48.1.Md. 31	2,209,785	22,319,211
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1.Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1.Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1.Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1.Md. 31	1,325,617,490	719,937,856
	Diğer kaynaklar		243,204,042	264,249,666
D	Toplam kaynaklar	III-48.1.Md. 3/(p)	1,571,031,317	1,006,506,733

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1.Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı	III-48.1.Md. 24/(b)	406,493,097	5,831,712
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1.Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrimaddi krediler	III-48.1.Md. 31	1,225,182	14,425,182
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti şirkete ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1Md.22/(l)	429,521,813	5,833,057

Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1.Md. 24/ (a).(b)	%70	%94	≥ %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1.Md. 24/(b)	%27	%1	≤ %49
4	Yabancı gayrimenkul, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1.Md. 24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1.Md. 24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1.Md. 31	%0	%5	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı (*)	III-48.1.Md. 24/(b)	%26	%1	≤ %10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	III-48.1Md.22/(l)	%27	%1	≤ %10

(*) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği madde 25 uyarınca, ilgili para ve sermaye piyasası araçlarının yönetimi için portföy yönetim şirketi ile sözleşme imzalamıştır.